

PAUTA DE FISCALIZACIÓN A CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES

PREÁMBULO

El objetivo de la inspección a conservadores de bienes raíces por la Fiscalía Judicial, se enmarca en lo establecido en el artículo 353 N°2 y 353 bis del Código Orgánico de Tribunales, relativo a la obligación de supervisar la conducta funcionaria del personal de la segunda serie del Escalafón Secundario del Poder Judicial, a fin de promover los procedimientos disciplinarios correspondientes frente a la detección de faltas, abusos o incorrecciones por parte de aquellos. Las visitas se deben realizar de manera trimestral a cada oficio (artículo 564 del Código Orgánico de Tribunales).

DATOS GENERALES

Corte de Apelaciones	ILTMA. CORTE DE APELACIONES DE VALPARAÍSO
Fiscal Judicial	JACQUELINE NASH ÁLVAREZ
Oficial de Fiscal	CAROLINA RAMÍREZ RAMÍREZ
Conservador de Bienes Raíces	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES, COMERCIO, AGUAS Y MINAS DE QUINTERO
Ubicación CBR (indicar dirección completa)	ARTURO PRAT N°1976, COMUNA DE QUINTERO
Fecha de la visita (indicar todos los días que abarcó)	7 DE MAYO DE 2026
Fecha del informe (fecha en que se confecciona este informe)	JUNIO DE 2026
Período a revisar (meses desde la última visita)	ENERO, FEBRERO Y MARZO 2026

I. CONSERVADOR, PERSONAL, ÁMBITO DISCIPLINARIO Y CUMPLIMIENTO DE DERECHOS LABORALES

1. ANTECEDENTES DEL CONSERVADOR TITULAR

Si el titular está próximo a los 75 años o próximo a cesar en el cargo, verificar que no se estén celebrando contratos de trabajo que causen un gravamen injustificado al sucesor (art. 482 quater COT), y que los sistemas electrónicos estén en formatos de fácil consulta y verificación. Registrar cronológicamente las licencias médicas. Si el titular ha estado ausente por más de 6 meses (continuos o discontinuos) en los últimos 2 años, consignarlo en el cuadro de observaciones.

N°	Nombre	Fecha de Nombramiento	Estado Declaración de Intereses y Patrimonio	Observaciones
----	--------	-----------------------	--	---------------

1	Marcelo Razón Sánchez	10 de noviembre de 2006, Decreto Exento 1282.	25 de marzo de 2026	Fianza rendida el 30 de abril de 2007.
---	-----------------------	---	---------------------	--

2. ANTECEDENTES DE CONSERVADORES SUPLENTES, SUBROGANTES E INTERINOS

Verificar cumplimiento de requisitos para desempeñar el cargo y estado de caución. El nuevo procedimiento de cálculo de la fianza según criterios técnicos y económicos entrará en vigor 6 meses después de publicado el reglamento respectivo. Mientras no exista tal decreto, se mantendrá regulada conforme al 473 COT.

Nº	Nombre	Calidad	Período s Servido s	Estado Declaración de Intereses y Patrimonio	Estado de Caución (art. 473 bis, sólo interinos)	Observación
1	Gabriel Orlando Gálmez Valencia	Suplente Reemplazo 1	No en 2026	26/3/2026	Constituida el 8 de mayo de 2026	
2	Geraldine Camila Peña Pallauta	Suplente Reemplazo 2	No en 2026	25/3/2026	Constituida el 8 de mayo de 2026	
3	Pablo Ignacio Angel Olivares	Suplente Reemplazo 3	No en 2026	Nunca ha realizado suplencia, no le da la opción para su envío.	Constituida el 8 de mayo de 2026	

3. DOTACIÓN EFECTIVA DEL PERSONAL DEL CBR

Cotejar la nómina de personal (pública en el sitio web del oficio) con las declaraciones de parentesco, a fin de verificar que no existan vínculos prohibidos por el art. 479 COT (cónyuge, conviviente civil, parientes hasta 3er grado de consanguinidad y 2º de afinidad, ni descendientes de funcionarios del Primer Escalafón del Poder Judicial o de la Dirección Nacional del Servicio Civil).

Nº	Nombre	Cargo	Situación Contractual	Existencia de Sanciones y su Notificación / Observación
1	Macarena Aros Fernández	Atención de público	Contrato de trabajo, indefinido	No

2	Francisca Carvajal Nadeau	Revisora	Contrato de trabajo, indefinido	No
3	María Soledad Lucero Ponce	Atención de público	Contrato de trabajo, indefinido	No
4	Stephanie Molina Pizarro	Atención de público	Contrato de trabajo, indefinido	No
5	Daniela Morales Pizarro	Oficial Primero	Contrato de trabajo, indefinido	No
6	Geraldine Peña Pallauta	Revisora	Contrato de trabajo, indefinido	No
7	Gabriela Olivares Villanueva	Administrativo	Contrato de trabajo, indefinido	No
8	Evelyn Orellana Harrison	Administrativo	Contrato de trabajo, indefinido	No
9	Pablo Ángel Olivares	Administrativo	Contrato de trabajo, indefinido	No
10	Katherine Aravena Blázquez	Administrativo	Contrato de trabajo, indefinido	No
11	Bárbara Ponce Berríos	Atención de público	Contrato de trabajo, indefinido	No
12	Fabiola Leopold Zúñiga	Atención de público	Contrato de trabajo, indefinido	No
13	Susan Villarroel Sandoval	Administrativo	Contrato de trabajo, indefinido	No
14	Bernardita Ahumada Pulgar	Auxiliar	Contrato de trabajo, indefinido	No
15	Gabriela Galmez Valencia	Revisor	Honorarios	No

Declaraciones juradas de funcionarios de Conservador de no parentesco según artículo 479 del COT pendientes de remisión a la fecha.

4. SANCIONES DISCIPLINARIAS

Se sugiere revisar los antecedentes del Conservador en la Corte de Apelaciones respectiva y los que cuente la propia Fiscalía Judicial.

Ítem	SÍ	NO	Observaciones
4.1. Existencia de procesos disciplinarios en curso respecto del		X	

conservador (titular, subrogante y suplentes)			
4.2. Existencia de sanciones firmes aplicadas durante el presente y el año anterior y su cumplimiento		X	
4.3. Cumplimiento de otras medidas ordenadas por la Corte de Apelaciones (en caso de existir)		X	
Otras observaciones sobre este ámbito			

5. CUMPLIMIENTO DE DERECHOS LABORALES DEL PERSONAL

Se sugiere requerir certificados del sistema PREVIREN, contratos de trabajo y anexos de contrato de todo el personal. Se sugiere verificar la existencia de juicios laborales y de cobranza oficiando a los tribunales con competencia en materia laboral y de cobranza que ejerzan jurisdicción en el lugar donde se ubique el oficio (art. 423 del Código del Trabajo).

Ítem	SÍ	NO	Observaciones
5.1. Existe facilidad para acceder a la revisión del estado de pago de remuneraciones y cotizaciones previsionales	X		Sí, existe información mantenida en carpetas del personal ordenadas con información de contratos, liquidaciones y planillas pago de cotizaciones sitio Previred.
5.2. Pago de remuneraciones se encuentra al día	X		Sí, revisión de liquidaciones de sueldos del personal período enero a marzo 2026.
5.3. Cotizaciones previsionales se encuentran declaradas y pagadas dentro de plazo	X		Revisión de cotizaciones pagadas planillas Previred meses enero, febrero y marzo 2026.
5.4. Cotizaciones de salud se encuentran declaradas y pagadas dentro de plazo	X		Sí, planillas declaradas y pagadas dentro de plazo.
5.5. Existencia de juicios laborales y de cobranza laboral y previsional en tramitación en contra del conservador (excluir procedimientos por acoso laboral y sexual)		X	
5.6. Existencia de sentencias laborales condenatorias firmes en contra del conservador durante el año actual y anterior (excluir procedimientos por acoso laboral y sexual)		X	
Otras observaciones sobre este ámbito			

II. INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL CONSERVADOR Y VINCULACIÓN CON EL USUARIO

En esta sección, se insta a observar y recorrer todas las dependencias del oficio, en especial, los espacios en los que se recibe y atiende al público.

Ítem	Describir
1.1. Situación del inmueble (Propio, arrendado u otro. En caso de existir contrato vigente, especificar)	Arrendado indefinido.
1.2. Condiciones de conservación y seguridad (caja fuerte o bóveda ignífuga, implementos de seguridad, extintores con certificación de carga vigente, salidas y plan de emergencia)	- Existe bóveda de seguridad la cual no es ignífuga, pero situación se subsana con sistemas anti-incendio. - Existen cámaras de seguridad en la bóveda y en todo el complejo en que se emplaza el Conservador. - Se detecta que la bóveda no cuenta con puerta de acceso de seguridad, bóveda se encuentra en un subterráneo del oficio, el cual está pasando el sector de la cocina, por lo que existe una grave falencia en materias de seguridad y conservación de la información contenida en ella. Conservador señala que existe proyecto de mejoramiento de la bóveda, para lo cual están tramitando los permisos de construcción con la DOM e ingenieros calculistas. - Los extintores se encuentran con las mantenciones al día (vigencia hasta mayo 2027) - Se observan los respectivos carteles y salidas de emergencia bien señalizadas.
1.3. Idoneidad de espacios para atención y espera de usuarios. Verificar existencia de computadores o terminales disponibles para consulta gratuita in situ de repertorios y registros electrónicos por el público.	- Sí, se observa un espacio adecuado para atención de público y espera de los usuarios, cuenta con asientos en sala de espera. El edificio consta de dos plantas para atención al público. - Existen dos módulos de auto consulta gratuita digital dispuestos para los usuarios. - El conservador se encuentra en etapa de digitalización de los registros y documentos.
1.4. Accesos y servicios higiénicos para personas en situación de discapacidad	- Se observa acceso para personas en situación de discapacidad y/o movilidad reducida. - No existe acceso a baño habilitado para el público.
1.5. Atención preferente para grupos de riesgo (personas mayores, embarazadas u otros)	Sí, existe política e instrucciones en el mesón para atención preferencial a personas con discapacidad, con movilidad reducida y adulto mayor, se atienden en el primer piso.
1.6. Orden e higiene general de las dependencias	Sí, se observa orden e higiene en general de las dependencias del Conservador.
1.7. Condiciones materiales bajo las que prestan servicios el personal (puestos de trabajo, cocina, baños y otros)	- Puestos de trabajo adecuado para el trabajo diario, de todas las unidades que allí se desempeñan. - El inmueble dispone de cocina equipada para uso del personal. - Existen baños para uso exclusivo del personal.

1.8. Exhibición de tres cuadros informativos (art. 3° LRCBR): comunas en que ejerce jurisdicción, tarifas a cobrar y fiscal judicial fiscalizador	Se observa que están debidamente publicados los cuadros relacionados a la Fiscal Judicial que ejerce la inspección de dicho oficio, junto con cuadro de las tarifas y las comunas en que ejerce su jurisdicción el respectivo conservador.
1.9. Información visible sobre canales y horario de atención de público	Sí, se publican claramente horarios de atención a público de manera física y digital (en sitio web)
1.10. Se informa horario de atención a Fiscalía Judicial (art. 5° inc. 2° LRCBR). Verificar que las modificaciones de horario sean comunicadas de forma previa a la Fiscalía. Solicitar respaldo del correo enviado.	Sí. El horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a 15:00 horas, horario continuado. Aún no han informado cambios.
1.11. Existencia de libro físico de reclamos y tramitación que se otorga a los que se ingresan	Sí, último reclamo data de diciembre de 2025, situaciones se responden vía llamado telefónico o correo electrónico.
1.12 Requerimientos del SERNAC: ¿Ha recibido el oficio requerimientos del SERNAC? ¿Coinciden con denuncias en el canal de la Fiscalía? Requerir reporte de consultas y reclamos del canal del sitio web, evaluando tiempo y calidad de respuesta.	Oficio recibido del SERNAC con invitación a unirse a la plataforma. Conservador no adhirió a ésta.
Otras observaciones sobre este ámbito	

III. FUNCIÓN CONSERVATORIA

1. CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 5° BIS DE LA LEY DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES

Para llevar a cabo esta revisión, se debe acceder a la plataforma que disponga el conservador. Resulta de especial relevancia indagar que, en caso de poder hacer requerimientos de inscripciones tanto de manera electrónica como de forma presencial, exista la forma de resguardar que quede un adecuado registro del momento del ingreso de cada una.

Ítem	SÍ	NO	Observaciones
1.1. Disponibilidad de medios electrónicos para transmisión, comunicación y recepción de documentación digital	X		Sí, la mayoría de los ingresos y solicitudes se reciben vía sitio web (75% aproximadamente).

1.2. Existencia de respaldo digital de los registros, índices, repertorios u otros libros. [Una vez transcurridos 6 meses desde la publicación del reglamento respectivo, será obligatorio el respaldo digital en el formato técnico que se determine.]	X		Sí, el conservador está en etapa de implementación de automatización, todo queda respaldado en software y nube, oficio hace respaldos diarios de la información, por casos de inscripciones y subinscripciones.
1.3. Existencia de sistemas electrónicos para el respaldo digital de inscripciones efectuadas, que garantice seguridad, integridad y disponibilidad de la información	X		Sí, se respalda todo en servidores y sistema de UPS para garantizar el continuo servicio y seguridad.
1.4. Disponibilidad de sitio web con toda la información exigida por el art. 5° bis N°4 de la LRCBR, actualizada: (a) nómina de personal con remuneraciones; (b) últimos tres informes de fiscalización; (c) balances anuales; (d) declaraciones de patrimonio e intereses.	X		Sí, la nómina del personal se encuentra publicada, pero no la información relacionada a las remuneraciones de éstos. - Aún no cuentan con informes de fiscalización, no presenta balances ni informes de auditoría a la fecha.
1.5. Disponibilidad y correcto funcionamiento de sitio web para consultar índices de registros, inscripciones, y requerir nuevas inscripciones o anotaciones	X		Conservador cuenta con sitio web; https://www.cbrquintero.cl/ En el cual se pueden realizar una serie de trámites en línea y consultas en línea de índices de registro de propiedad, comercio, minas y aguas. Así como hacer seguimiento a estado de carátulas, consulta de índices y descarga de certificados.
1.6. Capacidad de enviar copias electrónicas a otros conservadores o notarios, y existencia de protocolos de respaldo periódico que garanticen integridad de datos frente a fallas técnicas.			Sí, pueden remitir copias de documentos a cualquier persona con firma electrónica avanzada, menos los planos.
1.7. Inventario anual circunstanciado: ¿Se remitió copia física y digital del inventario de registros a la Corte y a la Fiscalía dentro de los primeros 15 días de enero? (art. 4 LRCBR) [Exigible desde el 2 de abril de 2026]			Se envía dentro de los primeros 15 días del mes enero. Están trabajando en ello, para la información 2026.
Otras observaciones sobre este ámbito			

2. REVISIÓN Y EXAMEN DE REGISTROS CONSERVATORIOS

Inspección visual de todos los registros. Observar orden, registro, compaginación, inicio y cierre de los documentos y libros. Examinar aleatoriamente a lo menos 15 inscripciones, consignando cualquier anomalía. Generar observación ante inscripción de transferencias de dominio con vendedor inscrito en registro de deudores de pensiones de alimentos sin acreditar el pago. Consignar ante inscripción de actos con prohibiciones u otros derechos del SERVIU. Debe poner especial atención a las señales de riesgo: (a) saltos en la correlación numérica de repertorios; (b) diferencias de contenido entre el soporte papel y el respaldo digital; (c) demoras inusuales. Consignar si se detectó alguna de estas señales en el apartado de observaciones.

Ítem	1ª Anotación del Período	Última Anotación del Período	Observaciones
2.1. Libro de repertorio			
2.2. Registro de propiedad	1 del 2/1/2026	1552 del 31/3/2026	
2.3. Registro de hipotecas y gravámenes	1 del 5/1/2026	183 del 31/3/2026	
2.4. Registro de prohibiciones e interdicciones	1 del 2/1/2026	196 del 31/3/2026	
2.5. Registro de comercio	1 del 12/1/2026	10 del 11/3/2026	
2.6. Registro de aguas	1 del 6/1/2026	7 del 26/1/2026	
2.7a. Registro de minas - Descubrimiento	1 del 26/1/2026	15 del 30/3/2026	
2.7b. Registro de minas - Propiedad			No existen inscripciones.
Se mantiene al día y ordenado (SÍ/NO)		Observaciones	
2.8. Archivo de planos (art. 39 inc. 2° LRCBR)	X		Empastes cada 200 páginas por volumen de tomos. Proceso de digitalización desde la pandemia, está todo escaneado desde 2021.
2.9. Negativas de inscripciones fundadas y plasmadas en forma prescrita por el art. 13 LRCBR.	X		Adjuntan copias.
2.10. Contenido mínimo de inscripciones: RUN/pasaporte, estado civil, rol de avalúo, indicación de tierras indígenas o bien familiar (Art. 5° bis LRCBR)	X		

2.11. Digitalización de planos: archivos digitalizados para consulta; solo se otorgan copias digitales (art. 39 LRCBR)	X		Muestran archivos digitales a usuarios y entregan copias digitalizadas, salvo planos muy grandes, se entrega en formato físico.
2.12. Libro especial de visitas de inspección (art. 553 inciso final COT)	X		Sí, disponen de libro de visitas de inspección, última visita anual de Ministro de Corte de fecha 2/9/2025 y visita bimestral del Tribunal de fecha 4/3/2026.
Otras observaciones sobre este ámbito			

3. REVISIÓN DE ASPECTOS ECONÓMICOS, ARANCELARIOS Y FINANCIEROS

Efectuar una revisión aleatoria pero lo más representativa posible (en distintos tipos de trámites) de las boletas asociadas a las inscripciones, alzamientos o copias solicitadas. Indagar sobre los reclamos presentados ante el mismo conservador.

Ítem	SÍ	NO	Observaciones
3.1. Existen reclamos por cobros de aranceles no ajustados a los establecidos		X	No existen reclamos formales al respecto.
3.2. Existencia de anomalías en cobros de aranceles asociados a cada trámite (revisión aleatoria)		X	Revisión aleatoria de cobros, Conservador aplica el 3/1000 de acuerdo con el Decreto Exento 588 que fija el arancel de los CBR y caso de herencias 1,5/1000.
3.3. Remisión de informe de Unidad de Análisis Financiero efectuado en tiempo y forma (art. 3 Ley 19.913)	X		Sí. El último informe fue enviado el 02/01/2026 sobre las operaciones del segundo semestre 2025.
3.4. Se encuentra designado un funcionario responsable del relacionamiento con la U.A.F.	X		Sí, María Soledad Lucero es la funcionaria de cumplimiento UAF.
3.5. Conservador se encuentra afecto a auditoría anual (art. 482 ter COT)		X	No afecto a auditoría aún. Debe confeccionar balance general para período 2026.
3.6. Auditoría anual contiene observaciones no subsanadas por el conservador		X	
3.7. Verificación de auditoría extraordinaria: ¿Se han cumplido 5 años sin auditoría? ¿Existe cese de funciones del antecesor que amerite		X	

auditoría extraordinaria? (art. 482 quater letra f) COT)			
Otras observaciones sobre este ámbito			

IV. CLIMA LABORAL

En este capítulo, se sugiere disponer de un espacio abierto para entrevistas, a fin de conocer si existen situaciones que den cuenta de problemas de clima laboral y relaciones interpersonales al interior del oficio conservatorio. Se insta a informar a todos los miembros del oficio la disponibilidad para ser oídos, como también que dicha instancia se dispondrá de forma que garantice la confidencialidad en caso de que el interesado lo requiera.

Ítem	SÍ	NO	Observaciones
1.1. Se da cuenta de malos tratos y/o tratos discriminatorios		X	Oficio cuenta con capacitación sobre la Ley N° 21.643 (Ley Karín)
1.2. Se da cuenta de situaciones que configuren acoso laboral		X	
1.3. Se da cuenta de situaciones que configuren acoso sexual		X	
1.4. Existencia de sanciones disciplinarias firmes durante el año actual y anterior por situaciones relativas a maltrato y/o acoso laboral y sexual		X	
1.5. Existencia de juicios laborales en curso en contra del conservador por situaciones de acoso laboral y sexual		X	
1.6. Existencia de sentencias laborales firmes en contra del conservador durante el año actual y anterior por situaciones de acoso laboral y/o sexual		X	
Otras observaciones sobre este ámbito	No se observa reclamos del personal ni se detecta un mal ambiente laboral en el oficio visitado.		

V. OBSERVACIONES GENERALES

1. BUENAS PRÁCTICAS DETECTADAS

- Se destaca el esfuerzo del Conservador en la automatización del sistema, así como la actualización digital de los planos.

2. MALAS PRÁCTICAS DETECTADAS

3. ÁMBITOS QUE DEBEN SER CORREGIDOS POR EL CONSERVADOR

- Constatándose que la bóveda en la que se mantienen la totalidad de archivos, libros y documentación que deben ser custodiados en dicho oficio, carece de puerta permitiendo el libre acceso a dicho lugar de quienes transitan por allí, faltando las mínimas medidas de seguridad, se dispone que el señor Conservador debe subsanar a la brevedad lo constatado, adoptando las medidas que garanticen la seguridad de los libros, registros y documentos que allí se custodian.

- Pendientes las declaraciones juradas de los funcionarios del oficio respecto a artículo 479 del COT.

4. ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS DE MEJORAS FORMULADAS AL CONSERVADOR EN INSPECCIONES PREVIAS

Firma Fiscal Judicial



Jacqueline Rose Nash Álvarez
fiscal
2º Fiscalía de Valparaíso
Uno de julio de dos mil veintiséis
09:11 UTC-4

