

VII. OBSERVACIONES GENERALES

1. BUENAS PRÁCTICAS DETECTADAS

a) El oficio se trata de un inmueble ubicado en el sector céntrico de la comuna de Rancagua, con buena conexión y visibilidad, construido exclusivamente para el funcionamiento del Conservador, que de manera reciente se construyó un tercer piso para destinar al archivero judicial.

b) Se observa un oficio ordenado, aseado, con dependencias aptas para un desarrollo adecuado del servicio ofrecido.

c) Como aspecto especialmente destacable, esta Fiscalía Judicial pudo constatar que este oficio fue innovador en su momento en la incorporación de herramientas tecnológicas y mecanismos de modernización que se encuentran alineados con las exigencias contempladas en el artículo 5° bis de la Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, incorporado por la Ley N° 21.772.

En efecto, ya desde el año 2011 (ver contrato con APPA) este Conservador ha realizados gestiones de modernización para lograr la tramitación electrónica de las solicitudes. De hecho, aquello se encuentra operativo desde el año 2017, ya que el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, fue el primero a nivel nacional, en lograr la Certificación en Calidad ISO 9001:2015.

De esta manera y pese a que a la fecha aún no se ha dictado la reglamentación necesaria para la plena implementación y exigibilidad de diversas disposiciones contenidas en dicha normativa, se verificó que el oficio visitado cuenta con su sitio web, sistemas de gestión electrónica, utilización de firma electrónica avanzada, repositorios digitales de instrumentos y plataformas que permiten a los usuarios acceder remotamente a información y documentación del oficio. Lo anterior revela una actitud proactiva por parte del Conservador frente al proceso de modernización impulsado por el legislador, permitiendo mejorar los estándares de seguridad documental, trazabilidad, conservación de la información y acceso de los usuarios a los servicios notariales.

Particularmente valorable resulta la implementación de repositorios digitales que permiten conservar respaldos electrónicos de los instrumentos otorgados y facilitar la obtención posterior de copias gratuitas por parte de los usuarios, muchas veces sin necesidad de concurrir presencialmente al oficio, generando importantes beneficios en términos de accesibilidad, eficiencia y continuidad del servicio.

En concepto de esta Fiscalía Judicial, tales avances constituyen una manifestación concreta de adaptación temprana a los estándares tecnológicos que progresivamente regirán la actividad registral, representando una buena práctica que resulta conveniente mantener y profundizar en este y otros aspectos de modernización.

d) Por otro lado, cabe destacar la base de datos de los expedientes en poder del archivero, que da cuenta en tiempo real el lugar de en qué está cada uno de ellos.

2. MALAS PRÁCTICAS DETECTADAS

No se detectaron malas prácticas.

3. ÁMBITOS QUE DEBEN SER CORREGIDOS POR EL TITULAR DEL OFICIO MIXTO

1.- Junto con los horarios de atención, tanto en el hall del edificio, cuanto en la página web, se deben publicar los canales de denuncia del PJUD y SERNAC

2.- Regularizar el tema de los dos Conservadores suplentes para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 402 C.O.T. , oficiando al Ministerio de Justicia para estos efectos.

3.- En lo relativo a las tarifas y su publicidad, se constató que en las dependencias del oficio se encuentra exhibido el Decreto N° 588 de 1998 del Ministerio de Justicia, dando cumplimiento formal a la obligación de publicidad del arancel vigente.

Sin perjuicio de ello, al revisar los valores cobrados por el Sr. Conservador respecto de los distintos trámites, éstos se encontraban dentro de los rangos previstos en el referido cuerpo normativo.

No obstante lo anterior, y de conformidad con el Plan de Fiscalización remitido por la Fiscalía Judicial de la Excma. Corte Suprema en abril de 2026, el cual impone la obligación de “verificar el cumplimiento de la efectiva publicación y transparencia de los aranceles asociados a cada trámite”, se estima necesario avanzar desde una publicidad meramente formal hacia una información efectivamente comprensible para los usuarios.

En efecto, la estructura y redacción del Decreto N° 588 de 1998 presentan un grado de complejidad que dificulta a los usuarios determinar con facilidad el costo aproximado de las actuaciones requeridas, especialmente en aquellos casos en que la tarifa depende del valor de la cosa objeto del acto o contrato. Por tal motivo, se solicita al Sr. Conservador que, tanto en el hall de atención de público como en la página web institucional del oficio, publique de manera clara y accesible las tarifas concretas de los trámites más frecuentes. Respecto de aquellas actuaciones cuyo valor dependa de variables particulares o del monto involucrado en el acto respectivo, deberá incorporarse una explicación simple y comprensible acerca de la forma de cálculo del arancel aplicable.

A lo menos, dicha información deberá comprender los trámites de mayor frecuencia en el oficio, de manera que los usuarios puedan conocer anticipadamente el costo de las actuaciones requeridas, fortaleciendo con ello los principios de transparencia, publicidad y acceso a la información que deben inspirar la prestación del servicio registral.

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

No aplica.

Firma Fiscal Judicial