

Modelo fallido

De acuerdo al concejal de Coihueco, Russel Cabrera, "acá hay un modelo fallido que necesita urgentes correcciones. Cuando realizamos gestiones en los ministerios en la administración anterior, jamás pedimos un conservador para Coihueco, si una notaría pero finalmente, nos encontramos con esta obligada dualidad que no ha logrado funcionar. Debemos tener una última cuota de paciencia a la espera de una normalización.

CAMPAÑA DE DESINFORMACIÓN GENERÓ UNA AVALANCHA DE 30 MIL REINSCRIPCIONES Y DE QUEJAS

Oficina del CBR en Coihueco podría cerrar a causa de una "fake news" de la que nadie se hace responsable

Abogados y corredores de propiedades han visto un negocio redondo en el problema y cobran por realizar ese trámite que es gratuito y no siempre urgente. Al no tener costo, sólo un 3% de las labores realizadas en el Conservador genera ingresos.

FELIPE AHUMADA JEGÓ
fahumada@ladiscusion.cl
FOTOS: LA DISCUSIÓN

El trámite de una carpeta de reinscripción en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) es gratis en todo el país. Es decir, si una carpeta estaba en el CBR de Chillán y se lleva al nuevo Conservador de Coihueco, nadie puede cobrar por este trámite ni un solo peso.

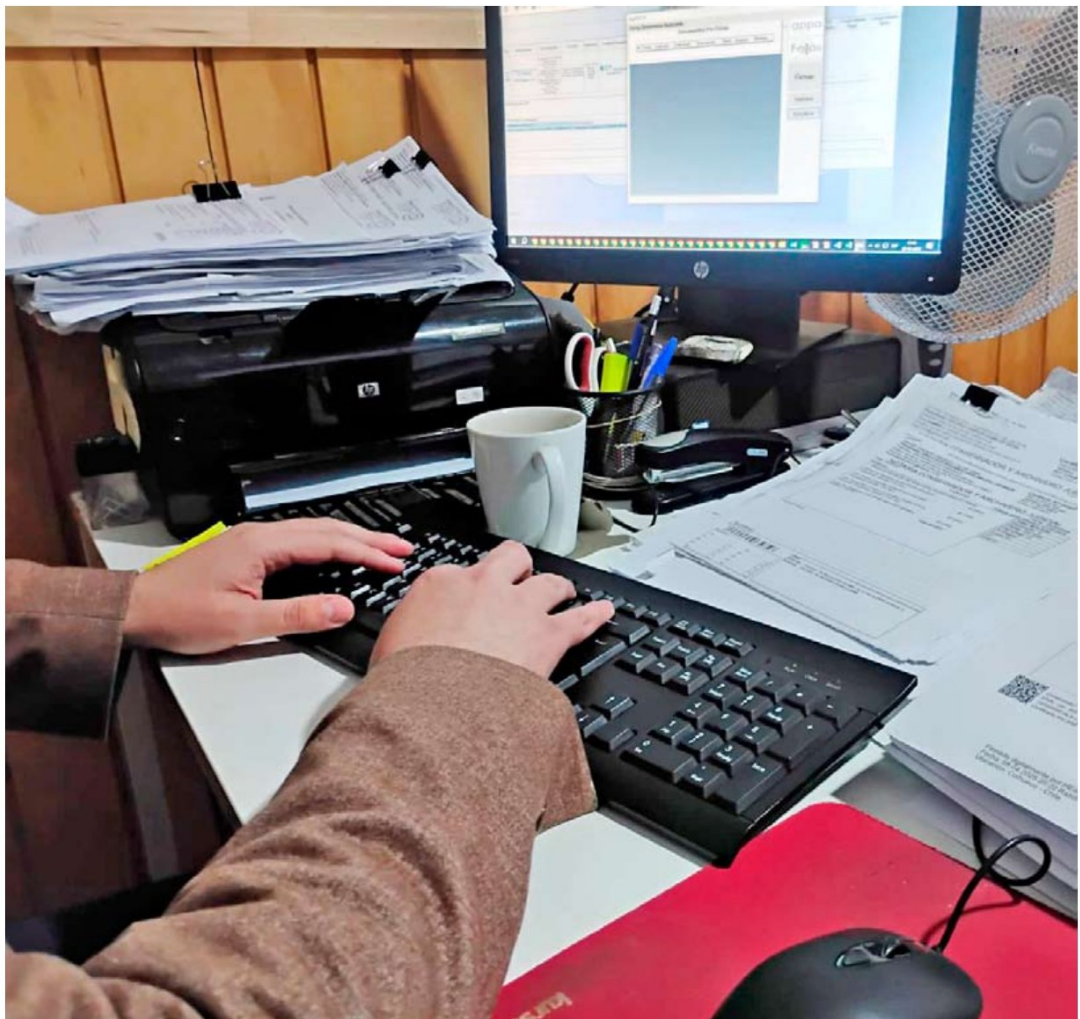
Quien cobre por ingresar esa carpeta al CBR, o por "ayudar" a las personas a realizar ese trámite, está engañando a la gente sin que haya doble lectura al respecto.

El trámite de la reinscripción no es urgente. Se recomienda realizarlo sólo en la medida que los usuarios requieren realizar alguna negociación, tramitar herencias, validar deslindes y un largo etcétera. De lo contrario, no es necesario cambiar la inscripción de un Conservador a otro.

Sin embargo, durante las campañas de elecciones municipales pasadas, en Coihueco, algunos candidatos a alcalde y otras personas ligadas a sus partidos echaron a correr videos por redes sociales diciéndole a los vecinos que con la llegada del nuevo CBR, había un plazo de 30 días para realizar la reinscripción, caso contrario, perderían sus propiedades y bienes.

Consultado al respecto, el presidente de la Corte de Apelaciones de Chillán, magistrado Guillermo Arcos, explica que "se produjo una avalancha de peticiones de inscripción, en poco tiempo se llegó casi a las cinco mil, y no es que haya cinco mil personas que tengan la urgencia, por ejemplo, de hacer una posesión efectiva ni que cinco mil personas hayan vendido la propiedad y tengan que hacer la inscripción. Esto trajo un atochamiento y de ese atochamiento no ha podido salir el Conservador de ponerse al día".

La estrategia de los candidatos que esparcieron la desinformación, se desenmascara con facilidad,



Hector Carrasco, dejó su notaría en Coquimbo para postular a Conservador de Bienes Raíces en Coihueco. Hoy los salarios de sus empleados salen de sus ahorros.

cuando luego, ofrecían a los vecinos a ayudarlos con esta tramitación, poniendo personas a cargo de recibir las solicitudes o facilitando traslado entre Coihueco y Chillán.

Hoy, el Conservador de Coihueco, Héctor Carrasco, asegura haber recibido un total de 30 mil reinscripciones, mientras que en Chillán Viejo y Pinto, el promedio era de 800 solicitudes anuales.

Se trata de casi un 97% del trabajo a realizar en la oficina coihuecana. En otras palabras, por ser un trámite gratuito, apenas de un 3% de las labores realizadas, les genera ingresos.

Carrasco, hoy por hoy, es insultado en redes sociales (y parte de su equipo también), suma más 70 quejas por demora o negligencia en la Corte de Apelaciones y de ellas, algunas han derivado en amonestaciones.

Uno de los candidatos que motivó esta avalancha de solicitudes, concluida las elecciones, fue a la oficina de Carrasco a disculparse. Según el conservador, le confesó que él solo ayudó a mil personas de la comuna a hacer este trámite, y en promedio, una sola persona puede llegar a tener 10 inscripciones por hacer.

Fueron, empero, disculpas en privado y que no dejaron testigos. Tampoco hubo una confesión pública por parte del candidato, ni un llamado a la gente a entender que si no hay negociación pendiente -no es urgente la reinscripción.

Afuera de la oficina de Carrasco, un grupo de abogados le hace guardia a los clientes. Tras un pequeño sondeo, identifican si alguno está molesto por la demora en su reinscripción y le ofrece sus servicios y orientaciones.

Casi un 50% de las acusaciones presentadas en la Corte contra Carrasco, las interpuso un mismo abogado. Y el resto, otros cuatro o cinco juristas.

Si a eso se suma que hasta correedores de propiedades de la comuna están cobrando por ayudar a realizar un trámite que -una vez más- es gratis -al parecer, la desinformación se transformó en una mina de oro para profesionales desesperados, por lo que no hay muchas iniciativas en esa comuna, por aclarar el punto.

Una región de pantalones largos

Los "pantalones largos" de la nueva región de Nuble requerían de mayor infraestructura, de servicios públicos bien equipados y con presencia en las 21 comunas y de nuevos servicios, en especial para la siempre postergada ruralidad.

Uno de esos servicios, por los que seremos, gobernadores y alcaldes pelearon, fue la creación de oficinas para un Conservador de Bienes Raíces (CBR) en Chillán Viejo, Coihueco y Pinto.

Tras la revisión de decenas de postulantes, finalmente fueron nombrados Gerardo Cortés, en Chillán Viejo; Ximena Ulsen, en Pinto; y Hernán Carrasco, en Coihueco.

Todos ellos dejaron atrás otras notarías en Chillán, en Coquimbo y, en el caso de Ximena Ulsen, un CBR en Lota, para asumir esta nueva iniciativa, conscientes que para un conservatorio de creación, siempre los primeros meses son complicados, debido al traslado de las carpetas de inscripciones de propiedades y bienes raíces, dado que se trata de la mayoría de las carpetas, y de un trámite que por ser gratuito, no deja réditos para el Conservador.

Es, por tanto, un arranque predicablemente complejo en materia de

carga laboral y en materia de ingresos, por lo que tanto Cortés, Ulsen y Carrasco debieron solicitar créditos y hacer uso de sus ahorros, para sacar adelante su nueva oficina.

Sin embargo, a escasos dos años de funcionamiento, las realidades de estos CBR son muy diferentes. Mientras las de Chillán Viejo y la de Pinto ya tienen en un horizonte cercano un funcionamiento con cifras azules y casi la totalidad de la "pesadilla de las inscripciones" superadas, en Coihueco lo que hoy se vive es un verdadero drama.

Decenas de videos grabados por usuarios disconformes, por abogados oportunistas e incluso por autoridades políticas de la zona, han convertido al conservador Héctor Carrasco, en el blanco de los descargos de los coihuecanos, quienes han reaccionado con funas, insultos, amenazas tanto al titular de la oficina, como a sus trabajadores.

Lo acusan de demoras excesivas, de negligencia y hasta de hacer arreglos con los abogados que, por redes sociales, buscan clientes incautos para cobrarles por realizar las reinscripciones.

En Pinto y Chillán Viejo, vivieron algo similar, pero solo dentro de la escala normal. Solo lo predecible.

La conservadora de Pinto, Ximena Ulsen, explica que "la principal carga laboral de un Conservador que se está recién instalando son las reinscripciones, que es un proceso gratuito. Nosotros, por dos de los tres años que llevamos acá, estuvimos recibiendo, en promedio, 40 inscripciones diarias".

Por tratarse, en algunos casos, de inscripciones antiguas, algunas llegaron en manuscrito, lo que entraba aún más el proceso de reinscripción, que hoy utiliza softwares digitales de reconocimientos.

"Para estas reinscripciones tenemos que tener los certificados de dominio vigente, hipoteca y desgravamen y la copia de la inscripción, que nos exige un auto acordado del año 59. En un principio, llegaba la documentación incompleta, o muchas veces con anotaciones ilegibles o cortadas, además de aquellas que venían con cerca de 50 anotaciones marginales y que nos significaban 50 registros, por lo que el tiempo que se le dedica a esas reinscripciones es mucho".

Con todo, la conservadora aclara que con un promedio de 800 carátulas ingresadas al mes, "debo haber recibido unas 10 mil en estos dos años. Pero no, 30 mil".

La conservadora, ya conversó con los ministros de la Corte de Apelaciones para poder atender al menos un sábado al mes, "a solicitud de las personas de la comuna, que no siempre pueden venir los días de semana", alclara.

Su relación con el alcalde y el resto del municipio, la califica de "muy buena" y hasta ha realizado algunas actividades sociales, como concurso de dibujos para niños y una serie de charlas con las juntas de vecinos, lo que ha afianzado sus lazos con la comunidad.

En Chillán Viejo, el conservador Gerardo Cortés, también recuerda el proceso de las reinscripciones, los créditos solicitados y todos los otros traspiés, como algo que ya dejó atrás como la peor etapa.

En la Corte de Apelaciones destacan de esta oficina que cuentan con uno de los software más modernos que existen para esa especialidad; y también aplauden el que cuente con un tótem para la atención de

público, que evita cualquier suspicacia de atención preferencial a amigos de los funcionarios, entre otras prestaciones que brinda el dispositivo.

"Pero trabajé a pérdida por más de dos años", admite Cortés, quien añade que la causa de eso fueron "la gran cantidad de trámites gratuitos que nos significaron en un comienzo, las reinscripciones".

Las polémicas tampoco se las saltó. De hecho, hasta el día de hoy algunos acusan demoras excesivas y hasta el extravío de carpetas en el CBR chillanveano.

Al respecto, Cortés aclara que "para agilizar este proceso de las reinscripciones, nos pusimos de acuerdo con el conservador de Chillán y realizamos el traspaso de carpeta, de manera interna, y en muchas ocasiones las carpetas venían equivocadas o bien incompletas, entonces, cuando se trata de carpetas con anotaciones, hay que pedir las certificaciones o la documentación que se extravió en algún lugar, pero no es que las carpetas se hayan perdido, sino que hubo que esperar más, mientras se encontraban todos estos certificados requeridos para concretar la reinscripción".

Esta oficina se abrió en 2021. A la fecha, el único problema que mantienen por las reinscripciones, son aquellas derivadas del "boom" de loteos irregulares que afectó a esa comuna desde el 2010, principalmente.

Han llegado propiedades que "pertenecen a 300 personas y hemos tenido algunos casos de una propiedad con hasta 400 copropietarios, es decir, una propiedad con hasta 400 inscripciones", advierte.

De todas maneras, a cuatro años de su puesta en marcha, "yo diría que ya estamos funcionando con total normalidad".

No hay más crédito

Cuando el conservador de Bienes Raíces de Coihueco, Héctor Carrasco recibió alequipo de LA DISCUSIÓN, en su oficina, ya iba en su sexto café y una cantidad incontable de cigarrillos. Para entrar a su oficina, apagó el que se fumaba cuando nos recibió.

Su oficina se constituyó el día 1 de febrero del año 2023, ese año "me reuní con juntas de vecinos, con agrupaciones de pobladores, le envié correos electrónicos a todos los abogados que tenían su correo registrado en la base de datos del Colegio de Abogados, me reuní con el alcalde Carlos Chandía, con los abogados de su dirección jurídica y me reuní también con el Concejo Municipal para explicarles en qué iba a consistir mi trabajo", comentó.

Recuerda que llegó en plena campaña electoral y "hubo un esfuerzo muy consciente de traer inscripciones a este oficio. En una comuna de poco más de 28.000 habitantes, tenemos más de 33.000 ingresos y eso es indicio que existían personas que se esforzaron por realizar, lo que en su momento algunas personas aquí mismas en la comuna lo llamaron un verdadero acarreo de titulares de inscripciones".

Agrega que "uno de ellos (los candidatos) incluso tenía contratada una secretaria solamente encargada de tramitar las inscripciones que se masificaron debido a esa desinformación, en las que se les decía que iban a perder su terreno, que no iban a poder postular a subsidios, que iban a perder sus beneficios sociales y múltiples otros males".



Esta desinformación generó una avalancha de solicitudes, que generaron un atochamiento en Coihueco"

MAGISTRADO GUILLERMO ARCOS
PRESIDENTE CORTE DE APELACIONES CHILLÁN



Para mí no es excusa que tenga 30 mil o 100 mil solicitudes. Es un negocio y debe tener los medios para dar respuestas"

WILSON PALMA
ALCALDE DE COIHUECO



800

Solicitudes de reinscripciones recibió en promedio mensual, el Conservador de Bienes Raíces de Pinto, es decir, cerca de 10 mil al año. "Pero no 30 mil", explica la conservadora Ximena Ulsen.

Si bien partió con dos funcionarios, el conservador debió solicitar más créditos para poder contratar más personal, que ya totalizan nueve empleados, dos de los cuales realizan trabajo telemático por falta de espacio.

"Durante el año 2024 inscribimos prácticamente el triple de lo que se inscribió en todo el año 2023, es decir, unas 1.400 solicitudes. Este año, hace un par de días ya llevábamos 1.156 y falta llegar a la mitad del año, sin embargo, el 90% de las reinscripciones que nosotros tenemos no están relacionadas con ningún negocio jurídico", apunta.

Así, de los cerca de 70 recursos en su contra, "la gran mayoría, salvo un par de excepciones, han sido rechazados".

Sin embargo, reconoce que "yo ya estoy a un paso de una liquidación concursal por insolvencia y si eso se concreta, claramente voy a tener que darle el paso a una persona que pueda servir mejor a la comuna".

Carrasco, abogado de la Universidad de Concepción, ha postulado a nueve cargos públicos por concurso, ganando la totalidad de ellos con calificación máxima. No milita en ningún partido político, ni tiene aspiraciones similares. "Pero poco a poco, me he ido dando cuenta que quienes han estado tras esta empresa en mi contra, son parte de un mismo racimo y todo se me ha ido aclarando", concluye.

"Para mí eso no es excusa"

En Coihueco, hay quienes apuntan a que uno de los candidatos que hizo correr el rumor respecto a las pérdidas de derechos por no reinscribir las carpetas en menos de 30 días, fue el propio alcalde, Wilson Palma.

"Eso es completamente falso", se defiende el jefe comunal.

"Cuando llegan los conservadores a Coihueco, Pinto y Chillán Viejo,



lo que se hizo en el tiempo en que fui concejal por Coihueco, fue explicarle a los adultos mayores que esto no era un trámite obligatorio y que tampoco tenía un costo o un tiempo de finalización, sino que los expedientes había que trasladarlos cuando hubiese alguna negociación jurídica de por medio", asegura.

El jefe comunal agrega que "me imagino que, por redes sociales, más de alguna persona entregó información que no correspondía. Supimos que a algunos adultos mayores los llamaban y les cobraban por hacer estos trámites, les cobraban 300 o 500 mil pesos. Creo que fueron personas inescrupulosas, pero desde la municipalidad ni por parte de los candidatos, nadie desinformó a la comunidad".

Para Palma, la responsabilidad de todo el problema que hay en el CBR de su comuna, "es una falta de gestión y de capacidad del notario conservador. Algunos concejales, entre ellos yo, sólo le indicábamos a las personas cómo era el procedimiento, cómo tenían que llenar los formularios que se imprimían en la página del CBR para hacer las solici-

tudes. Creo que no tiene justificación el que le estén buscando una vuelta política para librar al notario de su responsabilidad. Él tiene un negocio y aunque tenga 100 mil expedientes, es su responsabilidad disponer de los medios, de recursos e infraestructura, para poder atenderlos".

El miércoles pasado, el Ministerio de Justicia, respondió a un oficio ingresado por el alcalde Palma y el diputado Felipe Caamaño, "y ahora la Corte tiene un tiempo acotado para dar respuesta escrita sobre en qué va a quedar esto", aseveró el alcalde.

Un diagnóstico positivo general

En términos generales, el ministro Guillermo Arcos, asegura que el diagnóstico que la Corte tiene respecto de los CBR de Ñuble son positivos.

En contraste, cada concejal y cientos de vecinos suelen quejarse de los precios, de la atención al público, de los horarios reducidos y de atenciones preferentes para familiares o amistades de quienes trabajan en cada una de esas oficinas.

Se habla de abogados que bus-

can una manera de denunciar al conservador de su comuna, pero no se atreven a dar el paso, por miedo a tener inconvenientes con los titulares, sin embargo, nada de eso se concreta.

En lo formal, en la Corte de Apelaciones de Chillán, hay muy pocos recursos de queja en contra de notarios y conservadores en Ñuble, "y nunca hemos recibido algo formal respecto a cobros abusivos ni carpetas extraviadas. Tampoco entendemos que algunos abogados digan que no quieren denunciar a tal o cual conservador por miedo a que pueda haber perjuicios posteriores. Eso no tiene sentido alguno".

El magistrado sabe que en cada conservador de creación hubo problemas iniciales con retrasos, con locales pequeños de atención "pero bastante cómodos para la gente", apunta.

Al CBR de Coihueco "lo estamos monitoreando, digamos. Se han acogido reclamos en contra de él, se le ha ordenado hacer las inscripciones, se le ha ordenado que tenga un orden de prelación con los comités de vivienda, el adulto

Los nuevos conservadores dejaron atrás, notarios y conservadores para asumir este desafío.

mayor y las personas de escasos recursos o aquellos que tengan un vale vista retenido. Por nuestra parte, la continuidad del conservador no está en riesgo", asegura.

Finalmente, explica que en su opinión, "una vez finiquitado el proceso de reinscripciones, ese conservador no debería tener ningún problema de funcionar".