

Por Viviana Candia

Una hija, una expareja, un ahijado, la nuera, el hermano de la nuera, sobrinos, consuegro, un amigo, el hijo del amigo, la exseñora del amigo...

Así son identificadas en los pasillos del Conservador de Bienes Raíces (CBR) las contrataciones de algunos funcionarios que se basan en la relación que tienen con alguno de los tres conservadores: Luis Maldonado Croquevielle, a cargo del Registro de Propiedad, tiene por lo menos quince parientes o amigos en la planilla del CBR; Kamel Saquel, encargado del Registro de Prohibiciones e Interdicciones de Enajenar, suma otro número similar, mientras que del fallecido conservador de Hipotecas, Edmundo Rojas García, quedarían solo cuatro personas.

Ellos —al igual que el hijo de quien era ministro visitador del CBR, Antonio Ulloa, y el exconvencional Manuel José Ossandón, hijo del senador RN del mismo nombre— son parte de la actual planilla de funcionarios que llega a las 480 personas.

En el caso del conservador Maldonado el detalle del listado incluye a su hija (VCMC), el exsuegro de ella (EP-B); su expareja (RPS); un ahijado (RB); su nuera (MMDV); el hermano de la nuera (GMDV); tres sobrinos (FVM, GVM y MPVM); el actual marido de MPVM (JPCP) (antes también aparecía RQC, primer marido de la sobrina, fallecido en 2005 y el padre de éste, RQA, muerto en 2016).

A nivel de amistad, aparece VB; su exseñora YC y su hijo SB. Además de RE.

Durante un tiempo, dicho listado también incluyó a su hijo Luis Maldonado Concha (ver recuadro) y a otra hija de Maldonado Croquevielle (MFMC), de profesión diseñadora gráfica y que mientras estuvo en el CBR editó una revista interna que ya no se publica.

Consultamos a Maldonado por estas contrataciones, mediante la periodista del CBR, quien nos indicó que el conservador no comentaría.

En el caso de Kamel Saquel fue posible identificar a una prima en tercer grado (MJG), y los parientes de su pareja Teresa Concha (Oficial 1° del mismo lugar): tres hijas (CMC, RMC y FMC) y un yerno (FISN).

“En el servicio público el estándar que se aplica es distinto”

A los conservadores la ley les entrega un monopolio: son los encargados de los registros de bienes raíces, mantienen la historia de la propiedad de los mismos, incluyendo los gravámenes que puedan afectarlos. Por el sistema de cobros, se transforman en cargos muy apetecidos. No se sabe cuánto ganan en detalle, la única pista la dio un estudio de 2007 de economista Ricardo Paredes, que ese año cifró en US\$8 millones antes de impuesto

No existen normas de probidad y transparencia

La millonaria “pyme familiar” tras el monopolio del Conservador de Bienes Raíces

Reciben un privilegio estatal, y contratan a decenas de parientes y amigos: “Deberían aplicarse las mismas normas de los servicios públicos para la contratación de familiares”, advierte el economista Aldo González.



los retornos anuales del Conservador de Bienes Raíces. A lo que hay que sumar —en el caso de Saquel— otro monto por concepto de arriendo de Morandé 440, propiedad de la sociedad Triunvirato constituida en mayo de 1999 por Maldonado, Saquel y Rojas (y de la cual Maldo-

nado se retiró en 2005).

Maldonado fue nombrado conservador en Santiago en 1997 (antes fue notario y conservador en Santa Cruz y notario en Rancagua). El tiene un cargo vitalicio, pues si bien la Ley 19.390 estableció el límite de edad hasta los 75 años, se acordó

que aquellos designados con anterioridad a ese texto quedarían fuera de la norma.

En el estudio de 2007, Paredes planteó que “los conservadores han sido por lo general personas vinculadas a la alta jerarquía política y judicial”. Por entonces, Paredes proponía “licitar el derecho a ser

Cuñada de Francisco Leiva, el interino en Hipotecas, también fue contratada

Un año y una semana fue lo que duró como conservador interino de Hipotecas, Francisco Javier Leiva, notario de la 2ª Notaría de Santiago. El abogado estuvo al mando de esa rama del Conservador de Bienes Raíces de Santiago mientras el gobierno resolvía el reemplazo de Edmundo Rojas, fallecido en agosto de 2021. Lo que ocurrió el pasado 6 de septiembre cuando la ministra de Justicia, Marcela Ríos, informó que Carlos Miranda —notario de Concepción— fue el elegido del gobierno. Leiva —quien fue secretario privado

de dos presidentes de la Suprema: Marcos Libedinsky y Mario Garrido Montt— está casado con la jueza de familia Paola Zigante, un tío paterno es notario y conservador de Quirihue; su hermana, María Elena, es notaria interina y su hermano Raúl, diputado del PS. Al mes de su interinato en el CBR, su cuñada, la ingeniera Claudia Lavanderos —cónyuge del diputado— asumió como jefa de recursos humanos, según lo indica ella misma en su currículo publicado en LinkedIn. Ahí también indica que fue jefa de administración y finanzas de las 2ª Notaría de Santiago y de la 49ª Notaría (donde su cuñado

también ha ejercido de interino).

El notario también asumió el interinato en el Archivo Judicial. Estuvo nueve meses —entre 2011 y 2012— con la meta de acabar con el desorden que mantenía la entonces archivera Hilda Aguirre, acusada además de contratar a 8 parientes con sueldos millonarios.

Una de las primeras medidas de Leiva fue trasladar el Archivo Judicial desde la vieja casona de Carmen 339 a la actual de Almirante Latorre 380. ¿Y quién es dueño de ese lugar? El 24 de junio del año pasado fue adquirida por Inversiones Almirante Limitada, sociedad creada el 12 de septiembre de 2014 por el propio Leiva y su señora. Esa transacción incluyó los lotes 348,

en encargado del Registro en función de la estructura de cobros, fijando el estándar de calidad adecuado”.

Aldo González, académico FEN de la U. de Chile y doctor en Economía de la Universidad de Toulouse, plantea que el servicio que presta el CBR “por su naturaleza registral está bien que sea monopólico. La pregunta es cómo y bajo qué reglas se asigna. Podría ser un organismo que esté dentro del Ejecutivo, como el Registro Civil”.

Aclara que eso no implicaría una mejor atención al público, “pero sí se podrían tener tarifas más cercanas a los costos del servicio (...), más barato para la sociedad”.

—¿Qué opina de la práctica de contratar parientes?

—Deberían aplicarse las mismas normas de los servicios públicos para la contratación de familiares. Hoy se manejan con una lógica de “pyme familiar”. Y aunque una “pyme familiar” puede ser muy eficiente en ciertas dimensiones, como en el servicio público el estándar que se aplica es distinto, eso ya no es aceptable.

Francisco Javier Leturia, presidente del Consejo Para la Transparencia (CPLT), en la misma línea planteó el miércoles pasado que el sistema “parece una gran familia extendida”, “digna de una novela de García Márquez” por lo que tanto notarios como los conservadores deberían estar sometidos a la Ley de Transparencia.

En el Senado no avanza

El proyecto de 2018 —impulsado por el ministro de Justicia de Sebastián Piñera, Hernán Larraín— señalaba que es “fundamental impulsar una modificación al régimen de nombramiento y fiscalización de notarios, conservadores y archiveros, estableciendo procesos que atiendan a la objetividad, publicidad y transparencia y aseguren que las personas con mayor mérito y preparación sean quienes accedan a los cargos”.

La iniciativa solo pasó la Cámara de Diputados, y está sin tramitarse en el Se-

Luis Maldonado Concha, de asesor de su padre a notario en San Miguel

Luis Maldonado Concha —hijo del conservador— también estuvo en el CBR. Primero como asesor de su padre y, más tarde, como abogado jefe del CBR. Cargo que ejerció —según precisa el currículum— entre 2011 y el 5 de junio de 2015, fecha del decreto que lo nombra notario de San Miguel, con asiento en La Cisterna (Sexta Notaría de San Miguel).

Dicho decreto fue firmado —“por orden de la Presidenta de la República” (Michelle Bachelet)— por la entonces

ministra de Justicia, Javiera Blanco.

Previamente, en 2013, Maldonado Concha postuló a otra notaría bajo la jurisdicción de la Corte de Apelaciones de San Miguel: quedó en la terna con cinco votos.

El procedimiento fue invalidado por la Corte Suprema quien —en respuesta a una reclamación— estimó que tal terna se formó “sin cumplir con las prescripciones legales especialmente establecidas”. Ello porque dos personas de la terna —Maldonado Concha y Pablo Martínez Loayza— no cumplían con los requisitos para postular.

Milton Juica, Sergio Muñoz, Pedro Pierry, Lamberto Cisternas, Gabriela Sandoval y Gloria Ana Chévesich fueron de la idea de “formular una observación” a los ministros de la Corte de Apelaciones de San Miguel “por el error” al desconocer las normas. Y, otra observación “a las ministras que manifestaron su preferencia” por Maldonado Concha, pues “en una ocasión anterior se representó al mismo tribunal haber incurrido en idéntico defecto”.

nado desde el 8 de enero de 2020. Parálisis que se da pese a que desde esa fecha y hasta el cambio de gobierno, en marzo de 2022, durante 44 semanas seguidas Larraín presentó suma urgencia al proyecto y en las últimas seis semanas solicitó la discusión inmediata. Por entonces, Larraín —quien optó por no participar en este artículo— calificó de “lobby ferroz” el despliegue que hicieron notarios y conservadores para frenar la iniciativa.

A Francisco Javier Leturia (CPLT) lo que más le llama la atención es que “ni siquiera la Constituyente se atrevió a tocar a los notarios y conservadores. Se atrevió a eliminar el Senado, pero a notarios y conservadores no los tocó”.

Agrega que como es un mundo “donde se mueve mucha plata, todo indi-

ca que hay fuerzas muy oscuras operando, y lo han hecho por mucho tiempo, para que las cosas sigan de esta manera”.

La complejidad del problema la complementa González: “Muchas veces estas leyes, que traen poco impacto concreto a mucha gente, son difíciles de aprobar porque no hay un grupo de presión organizado que demande su aprobación. Normalmente, son los grupos de presión los que se organizan, hacen lobby, hablan con los parlamentarios. Pero no sé si habrá grupos equivalentes de ciudadanos, consumidores, que vayan por dar soporte para que estas leyes se aprueben. Entonces si el gobierno, sea cual sea, no ve claros beneficios inmediatos, esos proyectos simplemente no avanzan”.

Leiva fue secretario privado de dos expresidentes de la Suprema; está casado con una jueza de familia; un tío es notario y su hermana también.

362, 366, 368, 380 y 386 por un total de 597,2 UF (poco menos de \$21 millones) que pagó al Banco Itaú. Esa misma sociedad junto a Julián Miranda —actual archivero judicial— firmó, el 23 de diciembre de 2020, con el entonces presidente de la DC, Fuad Chahin, un contrato de promesa de compraventa por escritura



Francisco Leiva, notario.

pública respecto del predio denominado Chacra San Enrique y Santa Ana de Trebulco, de Talagante, por el precio de 28.830 UF. El problema, según la querrela que inicialmente presentó la DC en contra de Chahin —y que fue retirada después— es que el valor comercial de la propiedad era de 41.806 UF.

Si bien Leiva Carvajal goza del aprecio en el Palacio de Tribunales, en agosto de 2020 la notaria Valeria Ronchera lo denunció de haber realizado un “atentado” y un intento de “vulneración al sistema de autenticación de identidad” implementado por ella. El, mediante carta, aseguró que no fe un sabotaje y que realizó “el ejercicio de comprobar la seguridad”.