

## CORTE DE APELACIONES

Caratulado:

Rol:

**882-2023**

Fecha de sentencia:	23-08-2023
Sala:	Segunda
Tipo Recurso:	Protección-Protección
Resultado recurso:	ACOGIDA
Corte de origen:	C.A. de Puerto Montt
Cita bibliográfica:	: 23-08-2023 (-), Rol N° 882-2023. En Buscador Corte de Apelaciones ( <a href="https://juris.pjud.cl/busqueda/u?c6lhs">https://juris.pjud.cl/busqueda/u?c6lhs</a> ). Fecha de consulta: 24-08-2023



Utilice una aplicación QR desde su teléfono para escanear este código y consultar la sentencia desde el sistema.

[Ir a Sentencia](#)

Puerto Montt, veintitrés de agosto de dos mil veintitrés.

Vistos:

A folio 1 compareció el abogado Ignacio Imable Quilodrán, domiciliado en Avenida Valparaíso N° 676, departamento 301, Viña del Mar, quien actuando en favor de ----, abogada, domiciliada en calle 6 Oriente N° 230, departamento 73, Viña del Mar, interpuso acción constitucional de protección en contra de Bruno Eneas Casale Morrison, Notario y Conservador de Bienes Raíces Titular de la agrupación de comunas de Quinchao y Curaco de Vélez; y de Claudia Alejandra Velásquez Trujillo, Notaria y Conservadora de Bienes Raíces Suplente del Titular antes referido, ambos con domicilio en el oficio de la Notaría ubicada en calle Miranda Velásquez N° 038-A, sector de Achao, comuna de Quinchao, por estimar que ambos recurridos han realizado conductas ilegales y arbitrarias que se relacionan con el cobro de un arancel por sus servicios por la suma de \$520.000 en el marco de la celebración de un contrato de compraventa de un predio, que excede por mucho el arancel fijado al efecto.

Explica el recurrente que el 24 de mayo de 2023 concurrió a la Notaría de Quinchao y Curaco de Vélez para suscribir como compradora un contrato de compraventa de un predio rural ubicado en la comuna de Curaco de Vélez de una superficie de 0,5 hectáreas. El precio de venta fue de \$5.000.000 que se pagó a los vendedores en efectivo.

Pese a la regulación arancelaria que rige a los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces, señala que se le exigió el pago de \$520.000 para el otorgamiento de la escritura y la correspondiente inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, así como también para la emisión de las copias correspondientes a dichas gestiones. Refiere que la recurrente consultó a los dependientes de la notaría por el alto monto exigido, recibiendo como respuesta que las tarifas reguladas no se aplican y que para el cómputo del valor a cobrar se atiende entre otros factores a la superficie del

terreno.

Sostiene el abogado compareciente que dicha forma de actuar constituye una afectación al derecho de propiedad de la actora, dado que su patrimonio se ha visto ilegítimamente reducido en contra de la regulación vigente, además que fue fijado en forma antojadiza, sobre la base de parámetros carentes de objetividad. Entiende el actor que la responsabilidad recae en ambos recurridos. En cuanto a la Notaria y Conservadora Suplente, por estar ejerciendo el oficio en aquel momento y respecto del Titular, por ser el responsable de las actuaciones que ocurren en su oficio.

Añade el recurrente que el cobro de aranceles de los Notarios está regulado en el Decreto Supremo N° 587 de 1998 del Ministerio de Justicia, el cual establece un precio base para el otorgamiento de una escritura pública, permitiendo un recargo en relación al monto del acto y contrato que se puede elevar al doble si la Notaría se emplaza fuera de Santiago. En razón de dicha norma la escritura pública debió tener un valor de \$12.500, más \$3.000 por concepto de extensión de la escritura matriz.

En relación con las copias de la escritura, señala que el mismo decreto establece que éstas tienen un valor de \$500, por lo que tratándose de 3 copias se le debió cobrar la suma de \$1.500, al que se le adiciona un derecho de \$300 por carilla lo que da un total de \$9.000.

En cuanto a la inscripción de la propiedad, refiere que la materia se regula por el Decreto Supremo N° 588 de 1998 del Ministerio de Justicia, el cual fija el Arancel de los Conservadores de Bienes Raíces. De conformidad con dicho cuerpo reglamentario la inscripción tiene un precio base que puede ser recargado sobre la base de un factor en relación con el monto del acto o contrato, que puede elevarse cuando se trate de Conservadores distintos a los de Santiago, San Miguel, Viña del Mar y Valparaíso. En razón de dicha norma el precio de inscripción no debió superar los \$17.000, más \$900 por concepto de extensión de la escritura matriz. En relación con las copias de la inscripción, señala que el mismo decreto establece que estas tienen un valor de \$500, al que se le adiciona un derecho de \$300 por carilla lo que da un total de \$9.000.

Concluye entonces que si se hubieran respetado los citados cuerpos normativos el precio a pagar era de \$45.300, en circunstancias que se le cobró once veces más de lo debido, al que a lo sumo se le puede agregar el valor de reajuste desde la fecha del decreto conforme a variación del IPC, lo que totaliza la cantidad de \$111.166, sin perjuicio de no compartir una eventual argumentación en tal sentido por carecer de sustento jurídico.

Solicita en definitiva se ordene a los recurridos restituir el valor cobrado en exceso, con costas.

Acompaña boleta de honorarios emitida a nombre de don Bruno Eneas Casale Morrison, en su calidad de Notario y Conservador de Bienes Raíces Titular de la agrupación de comunas compuesta por Quinchao y Curaco de Vélez, en que consta el monto de \$520.000 que fue cobrado a la recurrente; una imagen de la primera página de la escritura matriz, en la cual doña Claudia Alejandra Velásquez Trujillo, en su condición de Notario y Conservador de Bienes Raíces Suplente del Titular, actúa como ministro de fe y la minuta enviada a la Notaría y Conservador de Bienes Raíces para la redacción de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado, en la cual figura el precio pactado de \$5.000.000.

A folio 5 evacuan informe los recurridos quienes solicitan el rechazo de la acción constitucional.

Señalan, en lo pertinente, que efectivamente el monto cobrado a la actora ascendió a la suma de \$520.000. Sin embargo, señalan que la compradora, nieta por línea materna de una de las vendedoras, no solicitó entrevista con la Notaria y Conservadora Suplente al momento de ser informada de los honorarios, tampoco requirió el libro de reclamos, así como tampoco hizo uso del mecanismo administrativo de reclamar ante el Juez o Ministro Visitador. Solo sucedió que con posterioridad a la suscripción del contrato la vendedora, abuela de la recurrente, concurrió a pagar directamente y en efectivo los honorarios.

Afirma que si se hubiera hecho presente en forma oportuna la existencia del error en el cobro, este se hubiera rectificado.

Indican los recurridos que revisados los Decretos de Fijación de Aranceles 587 y 588 de 1998 del Ministerio de Justicia se advierte el error en el cobro por parte de la funcionaria a cargo de realizar el cobro, por lo que efectuarán la devolución del importe correspondiente a quien se determine al efecto, previa información de una cuenta bancaria en la cual efectuar el depósito.

Afirman haber adoptado las medidas necesarias con el personal a cargo para evitar este tipo de inconvenientes con usuarios en el futuro.

Sin perjuicio de lo expuesto, piden el rechazo de la acción de marras por no existir actos u omisiones arbitrarias o ilegales imputables a su parte.

Encontrándose en estado, se trajeron los antecedentes en relación.

Con lo relacionado y considerando:

Primero: Que el recurso de protección de garantías establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, corresponde una acción de naturaleza cautelar destinada a amparar el legítimo ejercicio de aquellos derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, a través de la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

Segundo: Que como surge de lo expuesto, es requisito indispensable de la acción de protección la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, que ha de ser contrario a la ley o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, y que provoque alguna de las situaciones que se han indicado, afectando una o más de las garantías constitucionales protegidas.

Tercero: Que la acción constitucional interpuesta dice relación con el exceso en el valor de los honorarios exigidos por la Notaria y Conservadora Suplente de Quinchao, conducta de la cual también hace responsable al Notario y Conservador titular, acciones que tienen su origen en el otorgamiento de una escritura pública de compraventa en la Notaría y su posterior inscripción en el Registro de

Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Cuarto: Que los derechos por los documentos que otorgan e inscripciones que practican y que pueden percibir los Notarios se encuentran fijados y regulados en el Decreto Exento 587 del año 1998 del Ministerio de Justicia.

De esta forma, el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 587 refiere que para el otorgamiento de toda escritura pública de la que no se haga mención especial en el decreto, los notarios podrán cobrar como máximo en el ejercicio de los actos de su ministerio la suma de \$2.500. Sin perjuicio de ello se establece un recargo de un uno por mil calculado sobre el monto del acto o contrato fijándose en \$128.000.000 el límite de aplicación del referido recargo. Este recargo no procederá respecto de las escrituras de promesa de celebrar un acto o contrato ni de las de cancelación, ni las de modificación de contratos, salvo que estas modificaciones importen aumento de su cuantía en cuyo caso se aplicará sobre la diferencia y sujeto al mismo límite máximo.

En su inciso final se establece que en las Notarías que no sean de Santiago, se aplicará duplo del recargo establecido en el inciso segundo de este número, sujeto al mismo límite máximo.

En el artículo 2 del Decreto se establece además un derecho de \$300 por cada página de escritura matriz y del mismo valor cada carilla de una copia de escritura. Se indica, por último, en el artículo 4 del Decreto que los derechos que determina el arancel son los máximos, aun cuando no comprenden el valor de otros servicios profesionales que prestare el Notario distintos de su función como Ministro de Fe, los que se regularán convencionalmente.

Quinto: Que los derechos por las inscripciones que practican y que pueden percibir los Conservadores se encuentran fijados y regulados en el Decreto Exento 588 del año 1998 del Ministerio de Justicia.

Así el artículo 1, 1a) señala que por cada inscripción, incluida la anotación en el repertorio, citas de títulos, notas de transferencias o referencias y su certificación en el título, pueden percibir un valor de

\$2.000.

Sin embargo, los Conservadores de Bienes Raíces de Santiago, Valparaíso, Viña del Mar y San Miguel, cobrarán además un recargo calculado sobre el monto del acto o contrato a que se refiere la inscripción, de dos por mil, hasta \$128.000.000, que será el límite sobre el cual se aplicará este recargo.

En los demás Conservadores, el recargo establecido en el inciso anterior se aumentará en un cincuenta por ciento, no pudiendo calcularse sobre montos superiores a \$128.000.000.

Por su parte, el artículo 1, 7) refiere que los Conservadores de Bienes Raíces y de Comercio cobrarán \$300 por cada página de escritura matriz. Tendrán derecho, además, a cobrar \$300 por cada página de copia de inscripción y de los certificados de gravámenes, prohibiciones y litigios. Por la autorización de la matriz, copias y certificaciones, \$500.

Por último, el artículo 2 indica que los aranceles que se fijan en el decreto son los máximos.

Sexto: Que, en tal orden de cosas, de conformidad con el texto de los Decretos Exentos N°587 y 588 de 1998 del Ministerio de Justicia, las reglas a las que deben sujetarse los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces en el cobro de los derechos por las escrituras que otorgan e inscripciones que practican se encuentran definidos y determinados por la función pública que realizan.

En el caso que nos ocupa, no existe una explicación que permita comprender el monto de los derechos cobrados por parte de los recurridos, de lo que se desprende que el actuar impugnado lesiona los derechos fundamentales de la recurrente por lo que el presente arbitrio será acogido.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se declara:

Que, se acoge, sin costas, la acción cautelar de protección interpuesta en favor de ----- en contra del Notario y Conservador de Bienes Raíces de Quinchao y Curaco de Vélez, Bruno Casale Morrison y en contra de la Notaria y Conservadora Suplente del mismo oficio, Claudia Velásquez Trujillo, quienes deberán ajustar el cobro de los derechos de las actuaciones realizadas por la recurrente el 24 de mayo de 2023, como compradora de un predio rural ubicado en Curaco de Vélez, a la regulación arancelaria prevista por los Decretos Exentos 587 y 588 del año 1998 del Ministerio de Justicia, debiendo devolver el exceso en un término no superior a 30 días contados desde que la presente resolución se encuentre firme.

Redacción a cargo de la Ministra Ivonne Avendaño Gómez.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol Protección 882-2023.