

*El tribunal superior ratificó un fallo anterior que acogió un recurso de protección contra el “cobro excesivo” que impedía la inscripción de una propiedad, y de paso evidenció que las tarifas de la notaría no se ajustan a la normativa.*



Por unanimidad, la Tercera Sala constitucional de la Corte Suprema -integrada por los ministros Sergio Muñoz, Ángela Vivanco y Adelita Ravanales- confirmó en su totalidad el fallo de la Corte de Apelaciones de Chillán que a su vez acogió el recurso de protección presentado por Rodrigo Álvarez Seguel, y estableció el acto arbitrario e ilegal del notario, conservador de bienes raíces y archivero de la comuna de Yungay, Marcelo Riesco Vega, quien pretendía cobrar \$482.000 por inscribir una posesión efectiva y se negó a realizar ese trámite sin previo pago, pese al carácter público de su función.

El tribunal acreditó que el monto aludido es mayor al establecido en el Decreto Exento n.º 588 de 1998, sobre Arancel de Conservadores de Bienes Raíces y Comercio del Ministerio de Justicia, y además sobrepasa los valores más altos del país, que, sobre la base de la mayor demanda de trámites, la norma permite a los conservadores de Santiago, Valparaíso, Viña del Mar y San Miguel. Adicionalmente, pese a su descargo, el cuestionado conservador no acreditó haber practicado la inscripción de la propiedad señalada.

A este respecto, la Justicia señaló que la tardanza en practicar las inscripciones solicitadas por Álvarez afectó su derecho de propiedad, consagrado en el n.º 24 del artículo 19 de la Constitución, y en tal sentido ordenó al citado conservador inscribir a la brevedad la posesión efectiva. Lo anterior, sobre la base del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que en su artículo 13 establece que el Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones, salvo que la inscripción sea en algún sentido inadmisibles legalmente. De acuerdo con lo anterior, requerida una inscripción al conservador, este debe practicarla a la brevedad, sin que sea obstáculo para ello que exista discusión respecto del arancel a aplicar.

Al respecto, Rodrigo Álvarez Seguel dijo que “este fallo es relevante porque pautea y marca un precedente para los demás conservadores y notarios, que en muchos casos cobran sobrepagos, y actúan sin mayor fiscalización. En este caso puntual,

se trata de un funcionario que se desempeña en localidades rurales, que son vulnerables económicamente y en donde no hay alternativas en servicios notariales, ni menos en materia de inscripción, por lo que existe un monopolio legal”.

El abogado precisó que “en mi caso puntual, el conservador de Yungay, solicitaba un pago de \$482.000 por su actuar, pero resulta que el cobro no debería superar los \$100.000, porque que el avalúo es menor a \$35.000.000. Es un cobro es excesivo, sin sustento legal y desproporcionado. Por la misma inscripción, con un monto de avalúo de \$61.000.000, se paga en el Conservador de Santiago un total de \$99.710. el sistema registral ha funcionado bien por más de un siglo, pero es urgente regularlo de mejor forma, evitando abusos.

Cabe mencionar que, según el Estudio de Mercado sobre Notarios, publicado por la Fiscalía Nacional Económica, “el sector de las notarías percibe rentas monopólicas” y se comprobó que “los precios cobrados son superiores a los establecidos en el arancel que rige la actividad notarial”.

---

**Fuente:** [El Ciudadano](#)