

JOSÉ L. REITZE LOPEZ

A B O G A D O

Miembro Colegio de Abogados

MONOGRAFÍAS N°30

MAYO - 2025

TOPICOS Y PRACTICA: **LA PARTICION DE BIENES**

CONSTITUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

BASES DE PROCEDIMIENTO.

AUDIENCIAS Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

SOLICITUDES PARTICIONALES - RESOLUCIONES DE BASE

CESE DE USO GRATUITO.

FORMACIÓN DE INVENTARIOS - TASACIÓN DE BIENES

ENAJENACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES.

RECEPCIÓN Y CUSTODIA DE DINEROS.

LIQUIDACIÓN – HIJUELAS – PAGOS

INCIDENCIAS.

LAUDO Y ORDENATA Y SU EJECUCIÓN.

EL JUICIO DIVISORIO.

El procedimiento arbitral de partición de bienes configura un proceso especial dentro del ordenamiento jurídico chileno, en lo formal está regulado en los artículos 646 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y en lo sustantivo por las reglas de los artículos 1317 y siguientes del Código Civil.

La división de comunidades es materia de un arbitraje forzoso; esto es, solo puede tener lugar por la vía de un procedimiento arbitral conducido por un juez partidor y su finalidad es disolver jurídicamente un estado de indivisión, atribuyendo a cada comunero lo que le corresponde conforme a su cuota, bajo reglas procedimentales específicas y con un enfoque eminentemente práctico.

A diferencia de los procedimientos civiles ordinarios, el juicio de partición no persigue la declaración de derechos controvertidos sino la ejecución de una liquidación concreta de bienes y derechos en común, respetando las cuotas de participación reconocidas.

El procedimiento se estructura en torno a la constitución del compromiso arbitral, a la fijación de Bases de Procedimiento que ordenan la tramitación posterior, y al desarrollo progresivo de actuaciones que permiten construir, valorar, liquidar y distribuir el haber común. Cada una de estas etapas debe orientarse a permitir que la división se realice de manera eficiente, segura y conforme a los principios de igualdad entre comuneros y de buena fe procesal.

Desde una perspectiva operativa, el éxito del juicio de partición depende de la delimitación precisa del objeto común, de la fijación clara de las reglas de tramitación, de la dirección activa del procedimiento a través de audiencias periódicas y de la resolución expedita de cuestiones incidentales que puedan afectar el avance regular de la causa. La colaboración procesal de los comuneros y la celeridad en la adopción de decisiones parciales son factores esenciales para el cumplimiento del encargo de división.

La modernización de los juicios de partición se ha visto favorecida por la incorporación de tecnologías como el expediente electrónico, la tramitación digital de audiencias y la firma electrónica avanzada de resoluciones y escrituras. Estas herramientas han permitido una gestión más ágil, reduciendo tiempos de tramitación y facilitando el acceso de las partes a la información del expediente.

LA JURISDICCIÓN DEL PARTIDOR.

La jurisdicción del juez partidor es limitada y está circunscrita exclusivamente a la división del haber común, nada más.

La jurisdicción del juez partidor es limitada y la competencia específica que goza, tanto por su objeto, como por su temporalidad, está orientada exclusivamente a la división y liquidación del haber común, excluyendo del procedimiento el conocimiento de controversias ajenas a ese objeto.

El juez partidor carece de toda otra facultad, incluso tiene potestades más limitadas que los jueces árbitros, de ahí que se haya discutido mucho sobre si el partidor es en verdad un juez arbitro o si, es más bien un liquidador de comunidades, pero en el ordenamiento jurídico chileno, la legislación lo trata como un juez dotado de jurisdicción y competencia específica; a diferencia de lo que ocurre con el liquidador de sociedades comerciales disueltas, que es un mandatario

De otro lado, la función del juez partidor no se limita a dictar resoluciones, sino que comprende la ejecución efectiva de las medidas necesarias para disolver la comunidad, adjudicar los bienes, y permitir la inscripción o entrega material de los activos adjudicados.

FORMA, SUSTANCIA Y JURISDICCIÓN.

La técnica del procedimiento de partición exige una conducción procesal clara, firme y respetuosa de las normas especiales que lo rigen, asegurando que el estado de indivisión se extinga de manera efectiva y que cada comunero reciba, de manera definitiva, el bien, el derecho o el valor que le corresponde conforme a su participación en el haber común.

El desarrollo práctico de la partición también ha consolidado figuras como la regulación del cese del uso gratuito de bienes comunes, la imputación parcial del precio en adjudicaciones, la custodia de

fondos provenientes de realizaciones de bienes, y la adopción de mecanismos de oferta y puja para la venta de activos.

Estas prácticas reflejan la necesidad de adaptar que en el juicio de partición se entremezclen de la mejor forma, los aspectos sustanciales que regula el Código Civil, las normas procedimentales del Código de Procedimiento, las Bases de Procedimiento, la guía eficaz y eficiente del juez partidor, todo enfocado a dotar de soluciones eficaces y equitativas, siempre dentro del marco legal aplicable y cuya finalidad es, como ya se dijo, poner término a una comunidad.

El juicio de partición no admite ser entendido como un mero trámite formal. Es un procedimiento destinado para concretar -en términos jurídicamente irreprochables-, la extinción del estado de indivisión, restableciendo a cada comunero el pleno ejercicio de un derecho de propiedad individual, cierto y exclusivo.

OBJETO DEL JUICIO DIVISORIO.

El juicio de partición, regulado en los artículos 646 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, constituye un procedimiento especial de carácter arbitral, destinado a disolver el estado de indivisión de bienes y a atribuir a cada comunero su derecho de propiedad individual sobre bienes determinados.

Más que resolver una controversia, el proceso busca ejecutar una operación jurídica concreta: la identificación del activo y pasivo común, su valorización, adjudicación a los comuneros o enajenación a terceros, liquidación de haberes y pago de hijuelas.

Por mandato legal, la partición es de naturaleza arbitral forzosa, salvo pacto expreso en contrario, y su dirección queda radicada en un juez árbitro que actúa como juez partidador. No se trata de un litigio tradicional, sino de un mecanismo dirigido a transformar un derecho abstracto de copropiedad en titularidades exclusivas, concretas y disponibles.

EL ÉXITO DEL JUICIO DIVISORIO.

El juicio de partición se desarrolla a través de un proceso técnico y progresivo que comprende la fijación de las Bases de Procedimiento, la formación del inventario común, la tasación de los bienes, la eventual realización de activos indivisibles, la adjudicación de bienes o valores a los comuneros y la formación de hijuelas parciales o definitivas. Cada etapa debe ser conducida conforme a reglas claras, con el objeto de asegurar la transparencia, la equidad en la división y la plena eficacia de la liquidación.

Desde la perspectiva procesal, el éxito del juicio de partición depende de tres factores esenciales:

- (i) La claridad y suficiencia de las Bases de Procedimiento aprobadas.
- (ii) La colaboración activa y leal de los comuneros durante el

- procedimiento.
- (iii) La dirección efectiva y continua del juez partidor, quien debe resolver incidentalmente todas las cuestiones que surjan sin paralizar el avance de la causa. La conducción del juicio debe ser estricta en cuanto a la tramitación de incidentes, limitándolos a aquellos que resulten indispensables para la correcta determinación y división del haber común.

MODERNIZACIÓN DEL JUICIO PARTICIONAL.

La práctica arbitral moderna ha incorporado herramientas que han agilizado y modernizado el procedimiento, como la tramitación electrónica, el uso de firma electrónica avanzada en resoluciones y escrituras, la custodia electrónica del expediente, y la adopción de audiencias periódicas de seguimiento cuya realización puede efectuarse incluso por video conferencia usando alguna plataforma de aquellas que actualmente existen para este tipo de comunicaciones audiovisuales.

CULMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARTICIONAL.

El procedimiento debe culminar con la dictación del Laudo y la Ordenata, y con la ejecución de las adjudicaciones, conforme a las reglas procesales y sustantivas que aseguren la efectividad plena de la división.

CONSTITUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL.

DESIGNACIÓN DEL JUEZ PARTIDOR.

La primera etapa en un juicio de partición tiene tres etapas muy claras que son la designación del juez partidor, la aceptación del encargo y la constitución del compromiso arbitral de división.

La designación puede ocurrir de tres formas:

- (i) El juez partidor puede ser nombrado por el testador en el caso del artículo 1324 del Código Civil, esto es, efectuado por instrumento publico entre vivos o por testamento.
- (ii) Los comuneros, o coasignatarios, pueden elegir al juez partidor, conforme dispone el inciso 3° del artículo 1325 del Código Civil.
- (iii) A falta de acuerdo, la designación del juez partidor puede ser por la vía judicial, conforme lo establece del artículo 646 del Código de Procedimiento Civil y se procede de acuerdo a las reglas de designación de peritos de los artículos 414 al 417 del Código de Procedimiento Civil

Cualquiera que sea la forma de nombrar al juez partidor, la designación solo puede recaer en un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión.

ACEPTACIÓN DEL ENCARGO.

A continuación, viene la aceptación del juez partidor. Se debe asentar que el juez partidor, no está obligado a aceptar el encargo. Pero si su designación ha sido por el testamento y la persona nominada rechaza su designación, se hará indigno de suceder al testador.

La aceptación, es un requisito esencial y de validez del procedimiento divisorio. Es un acto formal por el cual la persona que ha sido nombrada como juez partidor, manifiesta expresamente su intención inequívoca de ejercer el encargo que le fue conferido. La aceptación, expresa, se presta de la misma manera que cualquier otro arbitro que fue designado, esto es, prestando el juramento de rigor.

Desde la aceptación y juramento del cargo, el juez partidor adquiere competencia exclusiva sobre la partición y la justicia ordinaria queda excluida de conocer las cuestiones relativas al haber común.

CONSTITUCIÓN DEL COMPROMISO.

La resolución que tiene por constituido el compromiso marca el inicio formal de las actuaciones del juez partidor investido ya de su cargo. En la misma resolución o acto posterior inmediato, establece los aspectos básicos del procedimiento, como el rol que puede asignarle, la caratula y delimita el marco inicial bajo el cual se desarrollará la tramitación. En ella, convoca a la audiencia inicial o de fijación de Bases de Procedimiento.

La práctica forense muestra que, en muchos casos, el juez partidor ordena la conformación del expediente arbitral. Si la designación ha sido por la vía judicial, es común que conforme el expediente inicial con las piezas más relevantes de la tramitación del procedimiento civil en que fue designado.

BASES DE PROCEDIMIENTO.**REGLA GENERAL.**

En el juicio arbitral de partición, la fijación de las Bases de Procedimiento constituye el acto constitutivo esencial que organiza y define el marco jurídico dentro del cual se desarrollará toda la tramitación. Por tratarse de arbitraje de derecho, estas Bases se otorgan por el acuerdo conjunto del juez árbitro y las partes, conforme al artículo 648 del Código de Procedimiento Civil. Las reglas que en ellas se establecen sustituyen en lo convenido a las normas generales del procedimiento ordinario de partición, quedando los artículos 646 y siguientes en calidad de normas supletorias, aplicables solo en aquello que las Bases no hayan previsto expresamente.

CONTENIDO DE LAS BASES.**REQUISITO ESENCIAL: CLARIDAD Y PRECISIÓN.**

Las Bases de Procedimiento no están sujetas a un contenido mínimo obligatorio. Sin embargo, la experiencia demuestra que mientras mayor sea la cantidad y precisión de las materias que se regulen en ellas, mayor será la certeza jurídica que se alcanza en el procedimiento, disminuyendo la incertidumbre procesal y evitando la apertura de incidentes o vacíos interpretativos.

MATERIAS A INCLUIR EN LAS BASES.

Es recomendable que las Bases contemplen materias tales como la identificación de los comuneros y la individualización precisa del objeto de la partición, la constitución del compromiso arbitral, el régimen de patrocinio y forma de comparecencia, la modalidad de presentación de escritos, el sistema de notificaciones, la tramitación de incidentes, la adopción de acuerdos entre comuneros, el régimen de audiencias ordinarias y extraordinarias, las reglas de tramitación electrónica, las normas sobre realización del haber común y los mecanismos para dictar el Laudo y la Ordenata.

Dentro de las materias que resulta especialmente recomendable incorporar se encuentra la adecuación del procedimiento a los estándares de tramitación electrónica de la Ley N°20.886. Esta incorporación, si bien no es obligatoria, permite modernizar el proceso y hacerlo más eficiente. Así, las Bases pueden establecer que los escritos deberán presentarse en formato electrónico, autorizando el uso de firmas electrónicas avanzadas o firmas escaneadas; que las notificaciones a las partes activas se realizarán exclusivamente por correo electrónico a las casillas registradas en el expediente; y que las resoluciones del juez partidor se dictarán en formato electrónico con firma electrónica avanzada, con plena validez conforme al artículo 4° de la Ley N°20.886, sin necesidad de firma adicional de ministro de fe. Resulta igualmente importante que las Bases regulen expresamente la conformación y custodia del expediente.

EL EXPEDIENTE ARBITRAL EN LAS BASES.

Considerando el estándar tecnológico vigente y la necesidad de eficiencia, puede disponerse que existirá un expediente físico y un expediente electrónico idéntico al físico.

La custodia del expediente físico, por razones de operatividad y seguridad, corresponderá al juez partidor y no al ministro de fe, en tanto la práctica ha demostrado que la entrega material del expediente al ministro de fe resulta en muchos casos inviable o innecesaria. Además, cuando las partes acuerdan o aceptan expresamente la plena tramitación electrónica conforme a la Ley N°20.886, o cuando renuncian a la intervención activa del ministro de fe, resulta natural que la responsabilidad de conservación recaiga en el tribunal arbitral.

EL PLAZO DEL PROCEDIMIENTO.

Debe también contemplarse en las Bases de Procedimiento una regulación expresa sobre el plazo de duración del juicio arbitral. De conformidad al artículo 1332 del Código Civil, el partidor dispone de un plazo de dos años para ejecutar su encargo, pudiendo dicho plazo ser ampliado o restringido por acuerdo de los comuneros.

El artículo 647 del Código de Procedimiento Civil establece que dicho plazo comienza a contarse desde la aceptación del cargo por parte del juez. Sin embargo, en la práctica puede ocurrir que entre la aceptación y el inicio efectivo de las gestiones sustantivas del procedimiento transcurra un período prolongado, lo que puede

perjudicar el aprovechamiento real del plazo arbitral. Por ello, es plenamente legítimo que en las Bases de Procedimiento se acuerde una modalidad distinta para el cómputo, estableciendo que el plazo de dos años se compute, alternativamente, desde la fecha de la resolución que tiene por constituido el compromiso arbitral o desde la fecha en que se aprueban las Bases de Procedimiento. Esta precisión, además de ajustarse a las necesidades prácticas del juicio, otorga mayor certeza a las partes respecto de los plazos efectivos para la sustanciación del procedimiento.

En cuanto a los días hábiles para la tramitación, se recomienda que las Bases precisen que no regirá necesariamente la regla ordinaria de los días de la justicia civil. Puede optarse por un régimen que considere días hábiles solo de lunes a viernes, excluyendo sábados, domingos y feriados, o bien establecer otro sistema conforme a la conveniencia del procedimiento. La claridad en esta materia es fundamental para evitar disputas sobre el vencimiento de plazos y la validez de actuaciones procesales.

Respecto de la suspensión y prórroga del procedimiento, debe dejarse constancia de que las suspensiones por mutuo acuerdo de las partes, o decretadas de oficio por el juez partidor, se agregarán al plazo original si su duración no excede de 180 días; y que las suspensiones superiores a dicho límite producirán automáticamente una prórroga del plazo del juicio en 180 días adicionales, salvo convención distinta.

RÉGIMEN DE RECURSOS.

Finalmente, las Bases deben regular expresamente el régimen de recursos procedentes. Durante la tramitación del juicio de partición, en aplicación del artículo 649 del Código de Procedimiento Civil, no procede el recurso de apelación contra las resoluciones del juez partidor. Solo podrán interponerse recursos de reposición contra resoluciones que no sean sentencias definitivas, así como recursos de aclaración, rectificación o enmienda, de acuerdo al artículo 182 del mismo Código.

De manera excepcional, podría caber el recurso de nulidad incidental en los casos que lo ameriten. En cambio, contra el Laudo y Ordenata dictados al término del juicio, serán procedentes los recursos de apelación, de casación en la forma y el recurso especial previsto en el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil.

IMPORTANCIA DE LAS BASES.

La fijación de Bases de Procedimiento completas, claras y adaptadas a las particularidades del caso concreto no solo fortalece el orden jurídico interno del juicio de partición, sino que constituye una garantía esencial para la vigencia efectiva del principio de buena fe procesal, la igualdad de las partes y la eficiencia en la conclusión del proceso divisorio.

TIPOS DE AUDIENCIAS.

Dentro del juicio arbitral de partición, el régimen de audiencias cumple una función esencial para la dirección eficiente del procedimiento, la adopción de acuerdos y la resolución de las materias incidentales que surjan.

La correcta diferenciación y regulación de las audiencias ordinarias y extraordinarias es clave para dotar de certeza y continuidad al proceso, evitar dilaciones innecesarias y garantizar la igualdad de los comuneros en la sustanciación de sus derechos.

Las **audiencias ordinarias** son aquellas que se encuentran previamente fijadas en las Bases de Procedimiento, tanto en su periodicidad como en su objeto general. Constituyen instancias periódicas en las cuales el juez partidor da cuenta del estado del procedimiento, convoca a la adopción de acuerdos, ventila incidentes o da curso a actuaciones específicas previstas en el cronograma de la causa. Su fijación anticipada otorga previsibilidad a las partes y permite organizar de manera eficiente la tramitación del juicio.

Las **audiencias extraordinarias**, en cambio, son aquellas que se celebran fuera del calendario previamente establecido en las Bases de Procedimiento. Su convocatoria se realiza para tratar materias urgentes, resolver incidencias que requieren un tratamiento separado, o conocer de situaciones no previstas al inicio del juicio.

La adecuada organización de las audiencias ordinarias y extraordinarias, su válida constitución, y la adopción regular de acuerdos conforme a las reglas establecidas, no solo garantiza la continuidad procesal y el respeto de los derechos de los comuneros, sino que constituye una herramienta central para la buena dirección del juicio arbitral de partición.

CONSTITUCIÓN DE LAS AUDIENCIAS.

El artículo 650 del Código de Procedimiento Civil, da cuenta que es posible adoptar acuerdos en audiencias ordinarias aun con la falta de comuneros. Esa regla, es débil en su contenido y por ello, se recomienda que las Bases de Procedimiento establezcan las reglas de constitución de las audiencias y de adopción de los acuerdos, para cada tipo de audiencias.

Por la importancia de este tema, se verá en un título aparte.

REGISTRO DE LAS AUDIENCIAS.

En ambos tipos de audiencias, debe quedar un registro o una constancia del hecho de haberse celebrado, de la fecha de la audiencia, de los asistentes, las materias tratadas, los acuerdos adoptados y las resoluciones dictadas en ellas.

El registro puede ser un Acta, o una constancia del juez o del ministro de fe, pudiendo ser extensa o resumida. En caso de haberse realizado or video conferencia, también puede ser registro de lo obrado la grabación audiovisual que se levante.

La forma en que se registran las audiencias debe quedar claramente establecida en las Bases de Procedimiento y, también es recomendable señalar que valor se les asigna a dichos registros, cualquiera que sea la modalidad que se adopte.

ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**IMPORTANCIA DE LOS ACUERDOS.**

En el juicio de partición, los acuerdos entre comuneros juegan un rol central para permitir el avance del procedimiento, especialmente en decisiones relativas a la realización del haber común, aceptación de ofertas de compra, adjudicaciones preferentes, determinación de créditos, aceptación de liquidaciones y otras materias accesorias que la naturaleza misma del juicio hace surgir.

A diferencia de otros procedimientos declarativos, en el juicio particional existe un espacio de decisión compartida entre los comuneros y el juez partidor. Dicha instancia de adopción compartida de decisiones debe ser respetado y tratase ordenadamente mediante reglas claras que impidan paralizaciones o abusos.

SUSTENTO LEGAL DE LOS ACUERDOS.

El marco normativo aplicable se encuentra principalmente en el artículo 650 del Código de Procedimiento Civil, que establece que las decisiones se adoptarán, por regla general, por la mayoría de los derechos que representen los comuneros, salvo que se trate de materias que afecten gravemente el interés de alguno de ellos, casos en los cuales puede exigirse la unanimidad. Sin embargo, para que los acuerdos puedan adoptarse válidamente, es indispensable que previamente se haya constituido de manera válida la audiencia o comparendo respectivo.

REQUISITO PREVIO:**CONSTITUCIÓN VÁLIDA DE LA AUDIENCIA.**

Aunque el Código de Procedimiento Civil no regula expresamente la forma de constitución de audiencias en el juicio particional, es práctica consolidada recurrir a reglas análogas provenientes de otros regímenes jurídicos, que permiten entender que la audiencia puede considerarse válidamente constituida siempre que concurra la mayoría de los derechos de la comunidad. Esta interpretación se ve fortalecida por el propio artículo 650, que autoriza

expresamente a adoptar acuerdos aún sin la presencia de todos los comuneros, en la medida en que se obtenga la mayoría de los derechos.

CONSTITUCIÓN Y ACUERDOS: EN AUDIENCIAS ORDINARIAS.

Es válido y recomendable que en las Bases de Procedimiento se establezca que las audiencias ordinarias, aquellas cuyo calendario ha sido fijado previamente, se constituirán válidamente con la concurrencia de comuneros que representen más del cincuenta por ciento de los derechos en la comunidad. No se exige, entonces, la presencia de todos los comuneros, y tampoco se requiere una mayoría numérica de personas, sino que basta con la representación mayoritaria de los derechos.

Una vez constituida válidamente la audiencia, los acuerdos también se adoptarán por mayoría simple de los derechos representados, salvo que otra regla más exigente haya sido establecida expresamente en las Bases o en la ley.

Nada obsta, si las partes así lo acuerdan, a que se establezcan reglas de mayoría numérica, como ocurre en otros regímenes colectivos, pero en ausencia de disposición expresa, debe primar el criterio de los derechos representados en la comunidad.

CONSTITUCIÓN Y ACUERDOS: EN AUDIENCIAS ORDINARIAS.

Respecto de las audiencias extraordinarias, que son aquellas convocadas fuera del calendario ordinario, es necesario que las Bases precisen su régimen de constitución y adopción de acuerdos.

Se recomienda establecer que para constituir válidamente una audiencia extraordinaria se requiera también la concurrencia de comuneros que representen más del cincuenta por ciento de los derechos. Para la adopción de acuerdos en ellas, si no se ha previsto un régimen especial, debe aplicarse la regla supletoria de unanimidad, por tratarse de materias que se discuten fuera del marco regular de la tramitación. Así, salvo que las Bases permitan expresamente adoptar acuerdos por mayoría en audiencias extraordinarias, debe entenderse que en ellas se requiere la unanimidad de los comuneros presentes y representados.

OTRAS REGLAS DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

Adicionalmente, las Bases deben precisar que cualquier acuerdo que modifique decisiones previamente adoptadas, que afecte derechos sustantivos de uno o más comuneros, o que se refiera a materias especialmente sensibles como la exclusión de bienes del procedimiento divisorio, la alteración de cuotas hereditarias o la renuncia a créditos de la comunidad, deberá adoptarse por unanimidad de los derechos, cualquiera sea el tipo de audiencia en que se discuta. Debe también señalarse que la no comparecencia de un comunero debidamente notificado, o su falta de manifestación expresa dentro del plazo conferido para pronunciarse sobre un acuerdo, se entenderá como aceptación tácita de lo resuelto por la mayoría, salvo disposición contraria en las Bases o en la ley.

Por último, es recomendable establecer que todos los acuerdos adoptados, cualquiera sea el tipo de audiencia, deberán constar en acta elaborada por el juez partidor, firmada por éste y, cuando corresponda, por las partes o sus mandatarios judiciales. En procedimientos sustanciados electrónicamente, dicha acta podrá elaborarse en formato digital y ser suscrita mediante firma electrónica avanzada o firma escaneada, conforme a lo establecido en la Ley N°20.886.

La adecuada regulación de la forma de constitución de audiencias y de adopción de acuerdos no solo asegura el respeto del marco legal, sino que permite dar continuidad y certeza al procedimiento, garantizando a los comuneros un proceso de partición que respete su participación, pero que a la vez evite bloqueos y dilaciones innecesarias.

VII

SOLICITUDES PARTICIONALES, RESOLUCIONES Y FIRMEZA.

FORMULACIÓN DE SOLICITUDES.

Una vez dictada la resolución que aprueba las Bases de Procedimiento, y previo cumplimiento de las condiciones que en ellas se indiquen, corresponde a los comuneros formular por escrito sus respectivas **solicitudes particionales**.

Las solicitudes particionales, deberán contener todas aquellas pretensiones o materias que cada parte estime que deben ser consideradas en la resolución del juicio divisorio, pudiendo versar sobre liquidación de comunidad, inclusión o exclusión de bienes, créditos entre comuneros o entre estos y la comunidad, derechos preferentes, cumplimiento de legados, o cualquier otro asunto que tenga relación directa con la partición.

El Código de Procedimiento Civil, en su artículo 652 consigna que el juez partidor puede otorgar plazo a las partes para que formulen sus peticiones. Si bien no se indica que el plazo que se otorgue es fatal, aplicación de los principios formativos del procedimiento, del orden consecutivo legal y por una aplicación práctica del artículo 64 del mismo Código, es conveniente que se precise que el plazo que se conceda para presentar tales peticiones sea fatal.

Normalmente las peticiones particionales, marcan el inicio de la etapa procesal del juicio divisorio, en que las partes formulan las cuestiones que serán materia de la división. De ahí que las Bases de Procedimiento deberían consignar claramente cual es el plazo para presentarlas.

Atendido que la esencia del juicio particional no es ser un juicio contradictorio, desde que tiene por objetivo único la terminación de un estado de comunidad, el plazo que se otorgue debe ser común para que todas las partes presenten sus respectivas solicitudes.

Vencido dicho término, no se admitirán nuevas solicitudes, salvo que se funden en hechos posteriores al cierre del plazo original o

que hayan sido conocidos con posterioridad, en cuyo caso el juez podrá, en forma excepcional y mediante resolución fundada, admitirlas a tramitación.

CONTESTACIÓN DE LAS SOLICITUDES.

Recibidas las solicitudes particionales, se confiere traslado a las partes para que las contesten. Lo más eficiente es hacer una analogía y remitir que el escrito de contestación a las solicitudes particionales se siga por las reglas del artículo 309 del Código de Procedimiento Civil.

Dado que no hay procedimiento contradictorio, no existe ampliación de debate, ni nuevas presentaciones, por lo que quedan excluidas las réplicas y las dúplicas.

Las contestaciones podrán incluir peticiones reconventionales, las que deberán formularse en escrito separado.

En todos los casos, lo pedido, lo contestado y, en su caso, lo reconvenido, delimitan el objeto del asunto sometido a la división del juez partidor y que deberá ser resuelto conforme a las reglas especiales del juicio de partición y de arbitraje de derecho.

A partir de ese momento, el juez partidor podrá abrir tantos cuadernos de tramitación como sean necesarios, lo que permite una administración eficiente y ordenada del procedimiento.

RESOLUCIÓN DE LAS SOLICITUDES.

Cada solicitud particional será resuelta de forma autónoma, mediante acuerdos o resoluciones separadas

La decisión de las cuestiones particionales puede ser en audiencias, conforme a las reglas de los acuerdos o por decisión arbitral. En este caso, el juez partidor puede resolver las cuestiones sometidas a su decisión en audiencias o por medio de resoluciones. Asimismo, el juez partidor, puede resolver tales cuestiones durante el curso del procedimiento o bien reservarlas para el Laudo y Ordenata.

El juez partido tiene un rol activo en la promoción de los acuerdos, por ello en las audiencia privilegiara que las cuestiones se resuelvan por esa vía, lo que equivale a una conciliación entre partes.

Incluso podrá diferir la dictación de resoluciones para privilegiar que las decisiones se adopten por la vía de acuerdos.

Aquellas materias en que no se alcance acuerdo ni se logre conciliación, serán resueltas mediante decisión fundada, susceptible sólo de los recursos permitidos por las Bases de Procedimiento y conforme a lo dispuesto en el artículo 649 del Código de Procedimiento Civil.

FIRMEZA DE LOS ACUERDOS Y LAS RESOLUCIONES.

Las decisiones que resuelven cuestiones sustantivas o accesorias quedarán firmes. Los acuerdos quedan firmes de inmediato. La resoluciones, cuando no sean susceptibles de recurso alguno o cuando los recursos procedentes no sean deducidos dentro de plazo.

Las materias que resuelven cuestiones que sirven de base para el pronunciamiento del Laudo y Ordenata, una vez firmes no podrán ser modificadas y su inclusión en el Laudo y Ordenata, debe ser una transcripción de aquello previamente decidió. La resolución de cuestiones que sirven de base, va dando certeza al procedimiento y así el Laudo y Ordenata será una recopilación de aquellas cosas que han sido previamente decididas en el juicio divisorio.

Las decisiones firmes, no pueden ser modificadas y por analogía se aplica lo previsto en el artículo 182 del Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de lo que establezcan las propias Bases.

Asimismo, aquellas decisiones que deban servir de base para la partición o que configuren el contenido esencial del Laudo y Ordenata, podrán ser impugnadas únicamente mediante los recursos expresamente previstos por la normativa arbitral aplicable

PRESENTACIÓN DE NUEVAS SOLICITUDES.

Una vez resueltas las solicitudes particionales y firmes las decisiones parciales que sobre ellas recaigan, quedará delimitado el contenido esencial del procedimiento divisorio. En consecuencia, ninguna nueva petición podrá ser incorporada, salvo que obedezca a hechos posteriores, cuya relevancia jurídica sea tal que su omisión afectaría la igualdad procesal entre los comuneros o el equilibrio de las hijuelas. Cualquier solicitud posterior será objeto de un control de

admisibilidad estricto, en resguardo de la certeza, preclusión y economía procesal. Todo lo anterior tiene como finalidad garantizar que el juicio de partición avance a su término con orden y previsibilidad, evitando dilaciones que resulten contrarias al objeto y naturaleza de esta clase de procedimiento.

VIII

FORMACIÓN DEL INVENTARIO.

RELEVANCIA.

La determinación del inventario de bienes constituye una de las etapas fundacionales del juicio arbitral de partición. Su importancia no radica solamente en registrar los bienes comunes objeto de la división, sino en definir, con precisión jurídica y técnica, el contenido del haber que se distribuirá entre los comuneros.

El inventario fija los límites materiales de la partición, delimita el objeto del procedimiento y evita la aparición de nuevas controversias sobre la existencia o no existencia de bienes que deban dividirse.

PROCEDIMIENTO DE FORMACIÓN DEL INVENTARIO.

El procedimiento de formación del inventario está regulado en los artículos 651 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, siendo el responsable principal de su conformación el juez partidor.

Sin embargo, la confección del inventario puede adecuarse a las necesidades prácticas del caso y a lo que las Bases de Procedimiento establezcan, siempre respetando las garantías esenciales del debido proceso.

OPORTUNIDAD DE FORMACIÓN DEL INVENTARIO.

En principio, la determinación del inventario debe ser solicitada o promovida en la etapa inicial del juicio, una vez fijadas las Bases de Procedimiento.

La práctica aconseja que se confeccione un **inventario provisional**, abierto a correcciones posteriores, que permita al procedimiento avanzar sin necesidad de paralizarse ante cada alegación sobre inclusión o exclusión de bienes. Este inventario inicial se forma sobre la base de los antecedentes aportados por las partes, documentos registrales, títulos de propiedad, informes periciales si procedieren, y

otros medios de prueba que acrediten la existencia, titularidad y naturaleza común de los bienes.

Debe quedar claro que solo ingresan al inventario aquellos bienes que efectivamente integran la comunidad, esto es, que son propiedad en común de todos los comuneros.

El inventario puede abarcar no solo bienes raíces, sino también bienes muebles, derechos personales, acciones o participaciones en sociedades, derechos de crédito u otros activos patrimoniales, siempre que formen parte del haber común. Cada bien inventariado debe ser descrito de manera precisa, indicando su naturaleza, ubicación, características relevantes, número de inscripción si corresponde, gravámenes que lo afecten y cualquier otra circunstancia que pueda incidir en su valoración o en su adjudicación posterior.

Se excluyen del inventario, aquellos bienes en que hay propiedad exclusiva de comuneros e incluso de terceros. Tampoco integran el inventario bienes respecto de los cuales no se acredite el carácter común.

La carga de acreditar la existencia de un bien como parte del haber común recae en quien solicita su inclusión, pero siempre teniendo presente que es labor del juez partidor conformar el inventario.

En casos de especial complejidad, o cuando el inventario incluya bienes de difícil identificación, puede disponerse la designación de peritos para su verificación, levantamiento o tasación preliminar. La intervención pericial, en estos casos, se limita a auxiliar al juez partidor en la constatación material de los bienes, sin que implique delegar en ellos la decisión sobre su incorporación al inventario.

De la misma manera, quien pretenda excluir un bien inventariado debe justificar debidamente su petición, sujetándose al procedimiento incidental que corresponda.

FUNCIÓN DEL INVENTARIO.

La función del inventario es declarativa, no atributiva, y su valor se limita a precisar el objeto del juicio de partición.

Es importante recordar que la inclusión de un bien en el inventario no prejuzga sobre su adjudicación ni sobre la existencia de gravámenes o cargas ocultas.

La división de la cosa común, una vez operada, producirá los efectos señalados en el artículo 1344 del Código Civil, en cuanto extingue la comunidad y atribuye a cada comunero el dominio exclusivo sobre los bienes adjudicados, como si hubiesen pertenecido desde un principio a su patrimonio individual, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros de buena fe.

La determinación correcta del inventario es, en suma, el acto que dota de estructura al juicio de partición. Un inventario incompleto, impreciso o mal conformado no solo compromete la validez de las etapas subsiguientes, sino que expone a los comuneros a nuevas controversias futuras. Por ello, el juez partidor debe ejercer en esta materia un criterio técnico estricto, asegurando que el procedimiento se asiente sobre una base patrimonial clara, cierta y jurídicamente indiscutible.

COMUNICACIÓN DEL INVENTARIO.

Una vez confeccionado el inventario inicial, el juez partidor debe ponerlo en conocimiento de las partes, confiriendo traslado para que dentro del plazo que fijen las Bases de Procedimiento — habitualmente breve, de tercero día o cinco días hábiles—, formulen observaciones, pidan rectificaciones o soliciten inclusiones o exclusiones de bienes. De no formularse observaciones dentro del plazo, el inventario se tendrá por aprobado en los términos propuestos, salvo error material manifiesto.

Cuando se formulen objeciones u observaciones, el juez partidor deberá resolverlas fundadamente, pudiendo recibir la incidencia a prueba si resulta necesario esclarecer hechos relevantes. El objetivo es lograr un inventario definitivo que refleje con fidelidad el contenido del haber común, eliminando toda duda razonable sobre qué bienes están sometidos a la partición.

La resolución que aprueba el inventario definitivo debe ser motivada, detallada, y debe formar parte integral del cuaderno principal del juicio de partición. A partir de ella, se desarrollarán las etapas

posteriores de determinación de haberes, realización de bienes, adjudicación o reparto de valores líquidos.

DISCUSIÓN DE DERECHOS EXCLUSIVOS.

Si algún comunero o un tercero reclama derechos exclusivos sobre un bien sosteniendo que el bien no debe ingresar a la masa partible, debe solicitar tal declaración sustantiva a la justicia civil.

En el intertanto, el juicio divisorio no se suspende respecto del referido bien y si la justicia consigna la naturaleza común del bien, se distribuye el producto de la enajenación en tres comuneros.

Con todo, el procedimiento podría suspenderse si el derecho exclusivo que se reclama corresponde a una porción considerable del bien o de la masa partible. Para estos efectos, se entiende que hay una porción considerable cuando se reclama un derecho exclusivo que supera más del 50% de los derechos.

**CONCURRENCIA DE
TERCEROS.****CAMBIO DE COMUNEROS DURANTE EL PROCEDIMIENTO.**

Durante el curso del procedimiento particional, puede producirse la transmisión del dominio de bienes comunes o la cesión de derechos recaídos sobre ellos. Dicha circunstancia, no suspende ni interrumpe el procedimiento divisorio, ni excluye los bienes del inventario.

Los adquirentes de bienes o derechos ingresan en la posición procesal de sus antecesores, subrogándose en los derechos y obligaciones derivados del juicio de partición. El procedimiento prosigue respecto de los nuevos titulares sin necesidad de retrotraerse, sin perjuicio de su derecho a ser notificados y a intervenir conforme a las reglas generales.

**TERCEROS ACREEDORES:
CON DERECHOS SOBRE LOS BIENES.**

Una consideración adicional relevante es la protección de los derechos de terceros.

Conforme al artículo 656 del Código de Procedimiento Civil, los terceros acreedores que tengan derechos que hacer valer respecto de los bienes inventariados, pueden concurrir -a su elección- al juicio divisorio o ante la justicia ordinaria.

Estos terceros acreedores, normalmente titulares de derechos reales de prenda o hipoteca pueden solicitar al juez partidador se liquiden sus créditos en la sede particional; o bien pueden hacer valer en el juicio particional, sentencias o resoluciones dictadas ante la justicia civil que den cuenta de sus acreencias.

Si el tercero acreedor concurre al juicio particional, se trata como un tercero excluyente con intereses distintos de los comuneros y sus créditos, conforme la naturaleza del derecho invocado, van a preferir a los de los comuneros.

Pueden existir también terceros acreedores con derechos sobre los bienes, como titulares de derechos uso, usufructo y habitación. Estos terceros tienen un interés directo en el bien materia de la división y aun cuando, no pueden impedir que siga adelante el procedimiento divisorio, entendía la naturaleza del derecho que se reclama y la forma en que éste se haya constituido, los nuevos adquirentes del bien podrían resultar obligados a respetar tales derechos. Esta situación se determina caso a caso.

La concurrencia de estos terceros en el juicio particional se tramita en cuadernos aparte.

TERCEROS:

RECLAMANDO DERECHOS DE DOMINIO SOBRE LOS BIENES.

Si comparecen terceros, reclamando derechos de dominio respecto de los bienes comunes y cuya titularidad sea anterior al inicio del juicio particional, tienen dos alternativas.

Si el derecho es de una cuota o de una parte del bien y así se acredita, pueden adscribir al procedimiento de partición si así consienten expresamente en ello.

Si se acredita que eran titulares de derechos de dominio anteriores del juicio de partición y fueron excluidos del procedimiento de designación de arbitro, cualquiera que éste haya sido, pueden también promover el término del procedimiento particional e incluso la falta de jurisdicción del juez partidor para resolver respecto del bien por cuanto no fue emplazado debidamente para la designación del juez partidor. En esta circunstancia, el bien puede salir del inventario y quedar excluido del juicio divisorio.

Si el derecho que reclama es posterior al inicio del juicio de partición y el dominio le fue transferido directamente por algún comunero -por la vía jurídica que sea-, el nuevo titular es parte del juicio particiona y se subroga en los derechos del comunero tradente. En esta hipótesis, el bien permanece dentro del inventario y se mantiene el juicio particional a su respecto.

TASACIÓN DE LOS BIENES.

OBLIGACIÓN LEGAL.

La tasación de los bienes comunes consiste en determinar el valor económico a los activos que conforman el haber divisible. No se trata de un acto meramente accesorio, sino de un requisito legal que debe respetarse y cumplirse y que tiene por objeto asegurar partición equitativa entre los titulares de los derechos comunes que se dividen.

La tasación de los bienes comunes encuentra su fundamento normativo en el artículo 657 del Código de Procedimiento Civil, que establece que para adjudicarse o licitar los bienes comunes, estos deben ser tasados.

Esta regla se complementa con lo dispuesto en el artículo 1335 del Código Civil, el cual establece que el valor determinado por peritos debe ser la base sobre la que procederá el juez partidor para efectuar la adjudicación de las especies, salvo que los comuneros coasignatarios, de manera legítima y unánime, convengan en un valor distinto o acuerden la licitación de los bienes en los casos previstos por la ley.

FORMAS DE VALORIZACIÓN.

De la relación de las normas legales antes señaladas, consta que existen dos mecanismos para determinar el del valor de los bienes comunes: La tasación pericial y el acuerdo de partes.

TASACIÓN PERICIAL.

Esta constituye la regla general de la determinación del valor de los bienes comunes y la efectúa un perito tasador que tenga experiencia en valorizar los bienes de que se trate.

Los peritos tasadores serán designados en el juicio particional conforme a las reglas ordinarias de designación pericial.

El procedimiento de designación del perito tasador puede ser establecido en las Bases de Procedimiento y para su designación, se

siguen las reglas de designación de peritos del Código de Procedimiento Civil, para lo cual el juez partidor convocará a una audiencia especial. En ella, las partes pueden acordar el nombre del perito tasador y a falta de acuerdo, será el juez partidor quien lo designe, asegurando la idoneidad técnica y la imparcialidad del profesional designado.

El perito deberá aceptar su designación y prestar el juramento de rigor. Si fuera necesaria audiencia de reconocimiento, la convocará.

Una vez evacuado el informe de tasación, este debe ser puesto en conocimiento de las partes, confiriéndoles traslado para que formulen observaciones dentro del plazo que se fije. Si no se presentan observaciones o reclamaciones, la tasación se entenderá aprobada y se tendrá como base para la realización de los bienes.

En caso de objeciones fundadas, el juez partidor puede ordenar la complementación o rectificación del informe pericial, o bien disponer una nueva tasación si se acredita que la primera incurre en errores graves, omisiones sustanciales o falta de fundamento técnico. En todo caso, la valoración definitiva corresponde exclusivamente al juez partidor, quien puede acoger o desechar total o parcialmente el informe, siempre mediante resolución fundada.

En principio, la tasación efectuada por peritos es el mecanismo ordinario para establecer el valor de los bienes comunes, garantizando una base objetiva para la adjudicación o venta.

ACUERDO DE PARTES.

Las partes también pueden acordar el valor de los bienes. Pero solo procede en los siguientes casos:

- (i) Respecto de cualquier tipo de bien, respecto de los cuales en los autos particionales existan antecedentes que justifiquen la apreciación realizada
- (ii) Respecto de bienes muebles, en cualquier caso.
- (iii) Respecto de bienes inmuebles, cuando se vaya a efectuar licitación pública con admisión de postores extraños.

BIENES QUE SE TASAN.

La tasación debe practicarse respecto de todos los bienes que forman parte del inventario, distinguiendo entre bienes muebles e inmuebles, por cuanto su naturaleza jurídica y su valoración obedecen a parámetros distintos.

BIENES INMUEBLES.

En el caso de los bienes inmuebles, la tasación suele requerir una mayor formalidad técnica y por ello normalmente se efectúa por un perito experto. El tasador inmobiliario, debe evaluar el inmueble considerando su ubicación, cabida, estado de conservación, destino comercial o habitacional, situación urbanística, existencia de gravámenes y cualquier otro elemento relevante que incida en su valor de mercado.

La práctica arbitral ha demostrado que en materia de bienes inmuebles, la tasación no debe limitarse a un ejercicio teórico, sino que debe reflejar de manera realista las condiciones del mercado. Por ello, es habitual que los tasadores designados utilicen metodologías comparativas de precios de mercado, análisis de ventas recientes, o actualizaciones de avalúos fiscales, evitando fórmulas de valoración abstractas que no correspondan a la realidad económica.

BIENES MUEBLES.

En cuanto a los bienes muebles, la necesidad de tasación formal depende de su naturaleza, valor económico y grado de controversia entre los comuneros.

Eventualmente, bienes muebles de escaso valor pueden ser estimados prudencialmente por el juez partidor, mientras que aquellos de valor relevante o de especial interés —como vehículos, obras de arte, maquinaria o derechos de contenido económico— deben ser tasados mediante peritaje especializado.

RELEVANCIA DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR.

Una vez fijado el valor de los bienes comunes, dicho valor servirá de base para todas las actuaciones posteriores: adjudicaciones, venta, ejercicio de opciones preferentes, imputaciones de pagos y cálculo de haberes individuales.

En el caso de realización por remate, el precio de tasación puede constituir el precio base de postura para el primer llamado, conforme a lo que dispongan las Bases de Procedimiento o el propio juez partidor, quien tiene la facultad de fijar precios de acuerdo al interés del procedimiento y a la efectiva posibilidad de enajenación de los bienes.

La correcta práctica de la tasación, su debida notificación a las partes y su aprobación conforme a derecho son condiciones esenciales para asegurar la transparencia y equidad del juicio de partición.

Una tasación deficiente, poco fundada o impugnada de manera indebida no solo compromete la justicia del reparto, sino que expone el procedimiento a la nulidad parcial o total de las actuaciones divisorias. Por ello, el juez partidor debe actuar con especial celo en esta materia, garantizando que la tasación de los bienes comunes sea efectuada con rigor técnico, control procesal y pleno respeto a los principios de equidad y legalidad que gobiernan todo juicio de partición.

NUEVAS VALORIZACIONES.

La existencia de una tasación no impide a los comuneros acordar precios distintos para efectos de ventas directas o adjudicaciones, siempre que tal acuerdo sea válido y se ajuste a las reglas de adopción de acuerdos previstas en las Bases de Procedimiento.

A partir de la valorización del bien y ante el fracaso de adjudicación y/o remate, los precios deben ser ajustados. Puede que las Bases de Procedimiento establezcan reglas para aquello, pero el juez partidor puede dar aplicación analógica a reglas de determinación de nuevos valores, tales como las consignadas en los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil.

CESE DE USO GRATUITO DE BIEN COMÚN.**Fundamentos.**

En los procedimientos de partición, no es infrecuente que alguno de los comuneros mantenga el uso exclusivo de uno o más bienes de la comunidad, particularmente inmuebles.

La ocupación exclusiva puede originarse en razones de hecho, por tolerancia de los demás comuneros, o incluso por acuerdos previos que, con el tiempo, pierden su justificación.

Desde el punto de vista jurídico sustantivo, el derecho de cada comunero a usar la cosa común no le permite excluir a los demás, salvo acuerdo. Cuando dicha exclusión persiste sin justificación y uno o más comuneros formulan el requerimiento de cese, el ocupante debe compensar el valor del uso de las cuotas ajenas.

Esa compensación se traduce en una renta o canon que se incorpora al haber partible, ya sea como crédito a favor de los comuneros excluidos, ya como carga a la cuota del ocupante. El monto de dicha compensación puede ser fijado por el juez partidor en función de antecedentes objetivos disponibles, como tasaciones, cánones de mercado, peritajes o acuerdo de las partes en comparendo.

Cabe precisar que no se trata de una situación que ocurra en todos los juicios particionales. Su procedencia depende de las circunstancias del caso, del uso efectivo del bien y de la conducta procesal de los comuneros.

Tampoco se admite confundir este mecanismo con compensaciones por mejoras, gastos comunes u otras formas de contribuciones unilaterales a la comunidad, que deben ventilarse por cuerdas separadas.

OBJETO DEL CESE DE USO GRATUITO.

La función del cese de uso gratuito es restaurar la igualdad práctica entre los comuneros, no resolver pretensiones recíprocas de crédito. Su correcta aplicación asegura que el juicio de partición no reproduzca situaciones de privilegio posesivo que contradigan el principio de paridad entre quienes son dueños por igual.

PETICIÓN DE CESE.

La solicitud de cese del uso gratuito, fundada en el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil, constituye una herramienta procesal específica que permite restablecer el equilibrio posesorio entre los copropietarios.

Esta solicitud debe tramitarse por cuaderno separado, siguiendo las reglas generales de los incidentes.

Procede recibirla a prueba cuando el comunero que hace uso del bien alega la existencia de un título que justifica dicho uso, como un mandato, una autorización escrita o la existencia de un contrato oneroso o gratuito que haya sido consentido expresa o tácitamente. Si no se acredita ese título, y si concurre el requerimiento de otro comunero para que dicho uso exclusivo cese, el juez partidor se encuentra habilitado para declarar el término del uso gratuito desde la fecha de dicha petición, no antes. El efecto no es retroactivo.

XII

REALIZACIÓN DEL HABER COMÚN.

ETAPA CÚLMINE DEL PROCEDIMIENTO DIVISORIO.

La realización del haber común representa una fase determinante del juicio de partición. En esta etapa se materializa la conversión de los bienes indivisos en adjudicaciones o valores líquidos, conforme a los derechos de cada comunero.

Existen tres mecanismos principales para dicha realización: la venta directa, la adjudicación con cargo al haber y el remate judicial, siendo cada uno de ellos procedente según el caso y conforme a las reglas establecidas en las Bases de Procedimiento.

VENTA DIRECTA.

La venta directa puede producirse a favor de un tercero o de uno de los propios comuneros. Su viabilidad está supeditada a la existencia de acuerdo respecto del adquirente, el precio y demás condiciones esenciales del acto. No puede imponerse sin la voluntad expresa de los comuneros, salvo que las reglas procedimentales hayan previsto una forma distinta de adopción de acuerdos. En consecuencia, para que estas ofertas puedan ser válidamente procesadas dentro del procedimiento arbitral, es imprescindible que las Bases de Procedimiento regulen expresamente su tramitación.

Cuando se permite la presentación de ofertas directas de compra, especialmente si provienen de terceros ajenos al juicio, se recomienda que las Bases exijan que tales ofertas sean acompañadas de un vale vista endosable, a nombre del juez partidor, por una suma no inferior al 10% del precio ofrecido, como garantía de seriedad. Este requisito tiene por objeto evitar dilaciones o maniobras tácticas que interfieran con el desarrollo regular del proceso. Las ofertas deben ser tratadas en audiencia extraordinaria citada expresamente al efecto, y su aceptación o rechazo se resuelve conforme al quórum previsto en las propias Bases. Si estas no establecen quórum específico, y la materia se trata en audiencia extraordinaria fuera del calendario ordinario, se

requiere unanimidad. En cambio, si la audiencia ha sido fijada con antelación como parte del calendario ordinario, se aplica el quórum supletorio de mayoría simple.

En caso de recibirse una oferta válida, se recomienda establecer una regla de opción preferente a favor de los demás comuneros, quienes podrán, dentro del mismo acto o en el plazo que las Bases determinen, igualar la oferta en igualdad de condiciones. Si más de un comunero ejerce esta opción, puede disponerse un mecanismo de puja o remate privado exclusivamente entre los comuneros interesados, en condiciones de seriedad similares a las exigidas al oferente original. Este procedimiento asegura transparencia y equidad, evitando que un tercero se imponga por ventaja procesal o desequilibrio de información, y otorga a los comuneros la prioridad que les corresponde en la adquisición del bien común.

ADJUDICACIÓN CON CARGO AL HABER.

La adjudicación con cargo al haber de un comunero sigue las reglas del artículo 660 del Código de Procedimiento Civil. El juez partidor, previa determinación del haber probable, puede autorizar la adjudicación directa de uno o más bienes, imputando su valor hasta en un 80% al haber del adjudicatario, y exigiendo el pago del saldo. La fijación del precio se basa en criterios objetivos: tasaciones periciales, avalúo fiscal o valores pactados entre las partes. La adjudicación se formaliza por resolución fundada, y su escrituración o inscripción se regula conforme al capítulo especial relativo a la recepción del precio, su custodia y posterior distribución.

REMATE.

Cuando no hay acuerdo ni posibilidad de adjudicación, el remate judicial constituye la vía residual de realización. Puede solicitarlo cualquier comunero o disponerlo el juez partidor de oficio.

Las Bases de Procedimiento o las Bases de Remate deben contener reglas claras sobre el número de llamados, la fijación de precios, la rebaja progresiva de postura y la participación de comuneros y terceros. La regla supletoria puede ser la contemplada en los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, aunque es lícito prever un mecanismo distinto en las propias bases, en atención al tipo de bien y al interés de los comuneros.

Las audiencias de remate pueden celebrarse en forma presencial o remota, y su grabación, aunque facilitada por medios electrónicos, no es obligatoria salvo que así se haya previsto expresamente.

FLEXIBILIDAD PROCESAL Y OPERATIVA.

La realización del haber no admite rigideces improductivas. Su adecuada ejecución requiere flexibilidad procedimental, claridad en las reglas ex ante y decisiones fundadas en cada etapa.

Las Bases de Procedimiento deben prever no solo la posibilidad, sino la forma específica en que se tramitarán las ofertas, las rebajas de precio y los mecanismos de resolución en caso de desacuerdo. El juez partidor, como director del procedimiento, tiene el deber de activar y encauzar esta etapa con el objetivo de hacer efectiva la liquidación del haber, eliminando toda forma de retención especulativa o paralización innecesaria del proceso divisorio.

ADJUDICACIÓN DE BIENES.**ETAPA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO.**

La adjudicación de bienes en el juicio arbitral de partición constituye el acto que materializa la transferencia definitiva de los bienes comunes a favor de los comuneros adjudicatarios o de terceros adquirentes, poniendo término a la indivisión respecto de los bienes asignados.

La adjudicación puede realizarse tanto respecto de bienes muebles como de bienes inmuebles, y su formalización debe observar las disposiciones legales y las reglas específicas del procedimiento particional.

La adjudicación, puede tener dos formas: Adjudicación propiamente tal y tradición del dominio.

En el primer caso, de adjudicación propiamente tal, quien pasa a ser titular del dominio es un comunero. En este caso, no hay un nuevo propietario, sino que se radican en él los derechos que tenía la comunidad o el causante. No hay tradición. Es un acto meramente declarativo de dominio y se aplica la regla del artículo 1344 del Código Civil.

En el segundo caso, en que un tercero adquiere los derechos hay un nuevo titular, hay transferencia del dominio y el acto es constitutivo de dominio. Normalmente la figura será una compraventa.

JUEZ PARTIDOR:**REPRESENTANTE LEGAL DE LOS COMUNEROS.**

El marco normativo constituido por el artículo 659 del Código de Procedimiento Civil, que establece que el juez partidor representa legalmente a los comuneros como vendedores en todos los instrumentos públicos y privados que se deban suscribir como consecuencia de las enajenaciones realizadas en el juicio.

En el caso de bienes inmuebles, además, dispone que si la enajenación se ha efectuado mediante remate público, la escritura correspondiente deberá ser firmada tanto por el juez partidor como por el adjudicatario, para efectos de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Respecto de los bienes inmuebles, la regla general es que la adjudicación debe formalizarse mediante escritura pública, la que puede otorgarse en dos hipótesis principales.

En primer lugar, cuando se trata de una venta directa o adjudicación por remate, el juez partidor debe elaborar la minuta de la escritura, remitirla a los interesados para su revisión, y luego suscribirla personalmente en su calidad de representante legal de la comunidad, conjuntamente con el adjudicatario, si así lo exige el tipo de operación.

En segundo lugar, en los casos de adjudicaciones internas entre comuneros, si las Bases de Procedimiento o las partes así lo establecen, la adjudicación también debe elevarse a escritura pública para efectos de su inscripción conservatoria y para dotarla de la formalidad suficiente para generar tradición.

En ambos casos, la actuación del juez partidor no requiere ratificación posterior de los comuneros, ni es necesario su consentimiento individualizado en el acto de escrituración. El juez actúa en representación legal y forzosa de la comunidad, en cumplimiento del encargo de dividir, realizar y liquidar el haber común. Así, el adjudicatario, una vez suscrita la escritura, podrá solicitar su inscripción en el Registro de Propiedad, perfeccionándose así la tradición del bien raíz.

Cuando la adjudicación recaiga sobre bienes muebles, la formalización puede adecuarse a la naturaleza del bien. Para muebles de valor significativo, como vehículos, obras de arte o maquinarias registrables, es recomendable que la adjudicación también se documente en instrumento público o, al menos, en instrumento privado suscrito por el juez partidor y el adjudicatario, permitiendo su inscripción o registro donde corresponda. Para bienes muebles no registrables, la adjudicación puede constar simplemente en las actas del procedimiento y materializarse mediante la entrega física del bien.

DEBER DE ESCRITURACIÓN.

La práctica arbitral en materia de particiones ha establecido que, cuando la adjudicación deriva de una subasta pública o de una venta directa aceptada por la mayoría de los derechos conforme al procedimiento fijado, la resolución que aprueba el acto de adjudicación debe declarar expresamente la firmeza del remate o de la venta, ordenar la escrituración, disponer la preparación del borrador de escritura por parte del tribunal, fijar el notario ante quien se suscribirá, y señalar expresamente que la escritura será firmada mediante firma electrónica avanzada, si así se ha establecido conforme a la Ley N°20.886.

En todos los casos, debe cuidarse que el precio pactado, ya sea el de adjudicación en remate, el acordado en venta directa, o el determinado como valor de adjudicación interna, haya sido previamente pagado o garantizado conforme a lo estipulado en las Bases de Procedimiento y en la resolución de aprobación respectiva. Solo una vez verificado el pago o la garantía, el juez partidor procederá a la escrituración.

La adjudicación de bienes comunes mediante resolución judicial y posterior escrituración, conforme a las reglas señaladas, constituye, en definitiva, la herramienta jurídica que permite al juez partidor cumplir cabalmente con su función de liquidar la comunidad y dar certeza a las situaciones jurídicas resultantes, materializando así el principio de la división efectiva del patrimonio común en favor de los comuneros o de terceros adquirentes.

RECEPCIÓN DE DINEROS Y SU CUSTODIA.

LOS DINEROS DE LA PARTICIÓN.

La etapa posterior a la realización del haber común exige una regulación precisa respecto de la **recepción** del precio, la **custodia** y posterior **entrega** de los dineros que ingresan al procedimiento particional.

Esta función, atribuida al juez partidor, debe entenderse con el alcance y los límites que le son propios: el juez no es un administrador del patrimonio común, ni actúa como mandatario colectivo de los comuneros, sino que ejerce una función jurisdiccional de carácter transitorio, regulada exclusivamente por la ley y, de manera complementaria, por las Bases de Procedimiento aprobadas para el caso concreto.

En ese marco, el juez partidor está habilitado para recibir el precio de las adjudicaciones, remates o ventas autorizadas, y debe custodiar dichos fondos hasta el momento en que proceda su entrega conforme a las liquidaciones parciales o definitivas que se dicten en la causa. Esta facultad de recepción y custodia es similar a la que ejerce cualquier juez ordinario cuando ordena el pago de sumas por concepto de venta forzosa o ejecución de sentencias, y no puede extenderse a funciones de administración activa del patrimonio común, salvo habilitación expresa.

OTORGAMIENTO DE FACULTADES ESPECIALES.

Para que el juez partidor pueda asumir funciones adicionales — como la colocación de los fondos en depósitos a plazo, instrumentos financieros o cualquier otra forma de inversión— se requiere de un mandato especial, conferido por escritura pública, otorgado por todos los comuneros con representación suficiente, y que contenga de forma clara y específica las facultades de administración financiera, incluyendo la disposición sobre los intereses o frutos que se generen.

En ausencia de tal mandato, cualquier rendimiento que produzcan los dineros, por ejemplo intereses bancarios, ingresará al patrimonio del juez por efecto de la titularidad formal de la cuenta o instrumento, lo que produciría una indebida confusión de patrimonios, con consecuencias civiles, administrativas y tributarias.

Por ello, la práctica arbitral ha evolucionado hacia una regla prudente: el juez partidor solo recibe, resguarda y distribuye los fondos, sin asumir funciones de inversión. Esta solución preserva la neutralidad institucional de su rol, evita la confusión contable y asegura que los dineros comunes no se desvíen ni se vean afectados por contingencias propias del juez. La custodia se realiza mediante la toma de vale vistas nominativos, emitidos a nombre de cada comunero o, en su caso, en depósito bancario a nombre del juez con cargo a la causa, y su entrega se realiza contra resolución firme que disponga la distribución parcial o total del haber líquido. La documentación de cada operación —vale vista, comprobante de depósito, constancia de transferencia— se incorpora al expediente arbitral y queda sujeta a fiscalización por las partes.

GESTION DE LOS DINEROS.

El tratamiento adecuado de los fondos recibidos es especialmente crítico en situaciones en que no existe acuerdo inmediato sobre su reparto. En tal hipótesis, el juez puede ordenar su retención, ya sea para practicar liquidaciones ulteriores, para cautelar derechos controvertidos, o para dar cumplimiento a decisiones sobre créditos o bajas no ejecutoriadas.

La entrega anticipada solo procede cuando todos los comuneros han consentido expresamente en ella, o cuando existe resolución firme que así lo dispone. En casos de desacuerdo, la custodia se mantiene hasta que exista pronunciamiento definitivo, sin que ello pueda entenderse como mora en el cumplimiento de funciones.

CONCLUSIÓN.

En definitiva, el juez partidor, como sujeto imparcial y transitorio, no sustituye a los comuneros en la administración de su haber indiviso, ni puede extender su intervención más allá de lo que expresamente le autoriza la ley o el acuerdo de partes.

Su rol en esta etapa es custodial: recibe el precio, lo mantiene bajo resguardo y lo entrega con base en liquidaciones fundadas. Toda desviación de este marco —como la inversión no autorizada o el manejo discrecional de fondos— vulneraría el límite funcional de su jurisdicción y comprometería la legalidad del procedimiento.

Por ello, las Bases de Procedimiento deben regular con claridad este punto, y, en lo posible, prever mecanismos seguros y objetivos para el manejo y distribución de los fondos sin exceder el mandato jurisdiccional conferido al juez.

LIQUIDACIÓN DEL HABER COMÚN.

OPORTUNIDAD.

Aun cuando de acuerdo a la ley procesal, la liquidación del haber se efectúa en el laudo y ordenada, lo cierto es que la práctica indica que es recomendable efectuarla antes de dictar el Laudo y Ordenata, lo mismo que el reparto de los dineros que pudiera corresponder.

LIQUIDACIONES: PARCIAL Y FINAL.

El procedimiento debe considerar necesariamente, por temas prácticos, liquidaciones parciales y una liquidación final. Cualquiera de ellas, constituye una etapa esencial en el juicio de partición, cuyo objetivo es distribuir entre los comuneros el producto de la realización de los bienes, una vez deducidos los gastos, costas y créditos reconocidos.

Una correcta y detallada liquidación evita futuras controversias y permite una terminación ordenada y eficaz de la comunidad. Para practicar la liquidación, sea una parcial o definitiva, debe haber recibido los dineros y dictar la resolución que ordena practicarla.

La liquidación tiene como objetivo determinar el haber líquido que corresponde a cada comunero. El saldo líquido resultante se distribuye entre los comuneros conforme a las cuotas de participación que hayan sido determinadas durante el procedimiento.

La **liquidación parcial** puede realizarse en etapas, especialmente cuando existen bienes de distinta naturaleza o cuando los procedimientos de remate o adjudicación no concluyen simultáneamente.

A su turno, la **liquidación final** o definitiva marca la conclusión práctica del procedimiento divisorio en cuanto a la

distribución material del haber, habilitando al juez partidor para dictar el laudo y ordenata correspondientes.

La liquidación que se incluya en el Laudo y Ordenata debe ser la misma que fue extendida previamente en el procedimiento.

LIQUIDACIONES FIRMES.

Una vez firmes las liquidaciones, sea la parcial o la definitiva, no podrá ser controvertida, entendiéndose siempre renunciados todos los recursos en su contra, por estar precedida de una liquidación firme, pagada y acompañada del certificado de recepción conforme por parte del comunero o su abogado patrocinante.

CONTENIDO DE LA LIQUIDACIÓN.

La liquidación debe ser lo más completa y contener referencias numéricas y en palabras que den cuenta de lo siguiente:

- (i) Los fondos obtenidos de la venta o adjudicación de los bienes.
- (ii) La deducción de las Bajas Generales
- (iii) La deducción de la Hijueta Pagadora, costas procesales y arbitrales.
- (iv) El pago a los acreedores preferentes, como hipotecas o prendas.
- (v) La imputación de créditos entre comuneros o de los comuneros con la comunidad.
- (vi) El reembolso de gastos comunes.

Es importante que también se lleve un registro o cartola de la “Hijueta Pagadora” por cuanto, dicha rebaja queda eliminada en la liquidación final.

COMUNICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN: POSIBILIDAD DE OBSERVARLA.

Una vez practicada una liquidación debe ponerse en conocimiento de las partes para que formulen las observaciones que estimen conforme a sus derechos. Se debe destacar que si la liquidación incluye conceptos que fueron resueltos por medio de liquidaciones firmes, la partida solo puede ser observable por errores números, mas no por el fondo de la cuestión desde que aquello ya está decidido.

CONSECUENCIA DE LA LIQUIDACIÓN: EJECUCIÓN Y REPARTOS DE DINERO.

Firme la liquidación -sea la parcial o la definitiva- los fondos ingresados podrán ser entregados a los comuneros y corresponde ejecutar la liquidación. La ejecución de la liquidación se hace ante el mismo juez partidor

Para ejecutar la liquidación, el juez partidor debe dictar una resolución que tenga por aprobada o por firme la liquidación. Hecho aquello procede el reparto y ordena el pago de los dineros a los comuneros. Ahí, debe liquidar los dineros en su custodia y proceder con el pago a los comuneros. El pago, puede ser mediante la entrega de fondos en efectivo o en documento. Pero la regla general es que sea mediante documentos valorados.

La oportunidad del reparto depende del tipo de bienes que motivaron el ingreso de dineros:

- (i) Respecto de bienes muebles, el reparto se realizará inmediatamente una vez firme la liquidación.
- (ii) Respecto de bienes inmuebles, el reparto solo podrá efectuarse después de la inscripción conservatoria a nombre del adjudicatario o comprador, no pudiendo entregarse suma alguna antes de la inscripción.

La entrega de los dineros a los comuneros debe realizarse contra la suscripción de un recibo en que el comunero o su abogado patrocinante acusen recibir a su entera conformidad y satisfacción las sumas correspondientes. Este recibo consolida la liquidación y la hace plenamente firme, sirviendo como base para el Laudo y Ordenata.

FORMACIÓN DE HIJUELAS.

ATRIBUCIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

La formación de hijuelas es un acto que debe seguir a la liquidación que ha determinado en concreto el haber líquido de cada comunero.

La formación de hijuelas es la etapa en la cual se plasma en actos jurídicos concretos la liquidación del haber común y la atribución definitiva de los bienes o de los valores resultantes a cada comunero conforme a su derecho.

Tanto la confección de hijuelas parciales como la de hijuelas definitivas debe responder a principios de **exactitud**, **coherencia** con las resoluciones dictadas en el curso del procedimiento y **plena correspondencia** con las cuotas de participación de los comuneros en la comunidad.

En todos los casos, la formación de hijuelas debe observar el principio de correspondencia estricta con el inventario aprobado, las tasaciones practicadas, las adjudicaciones resueltas y las liquidaciones parciales efectuadas en el curso del procedimiento.

OPORTUNIDAD.

El procedimiento para la formación de hijuelas puede iniciarse de manera parcial, cuando existen fondos líquidos disponibles provenientes de remates, adjudicaciones, ventas directas o pagos por adjudicación interna, y cuando se ha verificado que respecto de dichos fondos no existen controversias pendientes.

HIJUELA PARCIAL.

La **hijuela parcial** permite efectuar una distribución anticipada del haber sin necesidad de esperar la conclusión de todas las operaciones divisorias, siempre que con ello no se afecte la integridad

de los derechos de los comuneros ni se comprometa la equidad de la partición.

La práctica arbitral impone que la formación de hijuelas parciales sea autorizada mediante resolución fundada, dictada una vez verificada la existencia de fondos líquidos suficientes, deducidos los gastos comunes, los créditos aceptados y los pasivos que correspondan pagar de manera preferente.

En tal resolución se individualiza a los comuneros beneficiarios, se determina el monto que les corresponde conforme a su porcentaje de participación, y se ordena el pago o la entrega material de los fondos o bienes adjudicados. La entrega puede ser física, en el caso de bienes muebles no registrables, o mediante la entrega de vales vista o transferencias bancarias en el caso de fondos líquidos.

HIJUELA DEFINITIVA.

Cuando la liquidación del haber alcanza la totalidad del patrimonio común y se han resuelto todas las cuestiones incidentales pendientes, corresponde la formación de las hijuelas definitivas.

Estas representan la conclusión formal del juicio de partición, atribuyendo a cada comunero, en forma individual y exclusiva, los bienes, sumas de dinero o derechos que le corresponden.

Las hijuelas definitivas deben expresar en forma clara la descripción de los bienes o fondos adjudicados, el valor asignado a cada uno, las cargas que los afectan si las hubiere, y la proporción que representan respecto del derecho del comunero en la comunidad.

APROBACIÓN Y FIRMEZA.

La aprobación de las hijuelas debe ser notificada a todas las partes, confiriéndoles plazo breve para formular observaciones o reparos.

Si no se presentan observaciones dentro del plazo fijado, las hijuelas se entienden aprobadas en los términos propuestos. Si se formulan objeciones fundadas, deben tramitarse incidentalmente, resolviéndose de manera rápida para no paralizar el cierre del procedimiento.

Cuando las hijuelas involucren bienes registrables, como inmuebles o vehículos, la resolución que las aprueba debe constituirse en título suficiente para efectos de inscripción en los registros públicos correspondientes, o bien disponerse expresamente la escrituración necesaria para dichos efectos.

REGULACIÓN LEGAL.

El Código de Procedimiento Civil no establece una forma específica para las hijuelas, pero su redacción debe cumplir las exigencias de claridad, precisión y autosuficiencia, de modo que cada comunero pueda, en caso necesario, hacer valer su título de adjudicación sin requerir de nuevos actos de ejecución.

CONCLUSIÓN.

La correcta formación de hijuelas parciales y definitivas garantiza que el juicio de partición cumpla efectivamente su finalidad de poner término a la comunidad, transformando los derechos abstractos de los comuneros en titularidades singulares, ciertas y plenamente disponibles.

El rigor técnico en su redacción y la fidelidad a las reglas procesales y sustantivas que rigen el procedimiento son condiciones esenciales para que las hijuelas cumplan su función de manera efectiva y para que el resultado de la partición sea jurídicamente inobjetable.

CUESTIONES ACCESORIAS.

En todo juicio arbitral de partición, resulta inevitable la aparición de cuestiones incidentales que, si bien no alteran el objeto principal del procedimiento, pueden influir directamente en su desarrollo. El correcto tratamiento de estos incidentes y de las operaciones accesorias vinculadas a la división del haber común es fundamental para mantener la continuidad procesal y asegurar que la partición se lleve a cabo en forma efectiva y conforme a derecho.

El juicio de partición debe conducirse bajo el **principio de continuidad**. La sola interposición de un incidente no suspende el avance del procedimiento, salvo resolución expresa que, en atención a la naturaleza y gravedad del asunto, disponga su suspensión. Así lo exigen los artículos 646 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y las Bases de Procedimiento aprobadas al inicio del juicio.

La función de los incidentes es instrumental y no puede ser utilizada para alterar la secuencia normal de las actuaciones particionales.

INCIDENTES MÁS COMUNES.

Entre las materias incidentales más habituales se encuentran las solicitudes de inclusión o exclusión de bienes en el inventario, las oposiciones deducidas por terceros que invocan derechos sobre bienes comunes conforme al artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, las objeciones a tasaciones practicadas sobre los bienes, las solicitudes de suspensión de remates y las observaciones relativas a la ejecución de acuerdos comunitarios. Todos estos incidentes deben tramitarse con celeridad, resolviéndose de plano o, de ser necesario, mediante una breve apertura a prueba, de forma de compatibilizar el respeto al debido proceso con la necesidad de avanzar en la liquidación del haber común.

LA OPERACIÓN.

En el ámbito operativo, el régimen de audiencias ordinarias y extraordinarias debe respetar estrictamente lo dispuesto en las Bases de Procedimiento. Las audiencias ordinarias, programadas previamente, constituyen el espacio natural para resolver incidentes menores, adoptar acuerdos de comunidad y dar curso a las actuaciones divisorias. Las audiencias extraordinarias, por su parte, deben reservarse para situaciones urgentes o imprevistas, sujetas a reglas de constitución y quórum debidamente establecidas, asegurando que las decisiones adoptadas en ellas gocen de plena eficacia procesal.

La tramitación de ofertas directas de compra de bienes comunes también constituye un aspecto operativo relevante. Estas ofertas deben ser presentadas con seriedad, acompañadas de garantías como vales vista, y tramitadas en audiencias convocadas expresamente para ello. Las Bases deben prever el mecanismo de opción preferente a favor de los comuneros, permitiendo que puedan igualar las ofertas en condiciones de igualdad y asegurar una adjudicación que respete la equidad y el interés de la comunidad.

Respecto de la custodia de fondos obtenidos por remates, adjudicaciones o ventas directas, el juez partidor actúa como custodio transitorio. Salvo que exista un mandato especial otorgado por escritura pública que lo autorice expresamente a administrar, no puede invertir, colocar ni disponer de los fondos. El manejo de los dineros debe sujetarse a un régimen de estricta custodia, debidamente documentado en las carpetas del procedimiento y regulado por resoluciones que dispongan su retención o su distribución conforme a liquidaciones parciales o definitivas.

En materia de recursos procesales, el juicio de partición se encuentra regido por un régimen restrictivo. Conforme al artículo 649 del Código de Procedimiento Civil, contra las resoluciones dictadas durante la tramitación no procede el recurso de apelación, siendo admisibles únicamente los recursos de reposición y de aclaración, rectificación o enmienda. Esta restricción responde a la necesidad de asegurar la continuidad del procedimiento y de evitar su paralización por vías recursivas inadecuadas. El recurso de nulidad incidental solo será procedente en los casos en que se verifique una afectación grave de derechos procesales esenciales.

En lo que respecta a la ejecución de adjudicaciones de bienes, particularmente inmuebles, el artículo 659 del Código de Procedimiento Civil establece que el juez partidor comparece como representante legal de los comuneros en las escrituras de venta o adjudicación, sin necesidad de autorización individual de cada comunero. Esta representación forzosa permite la transferencia efectiva de los bienes adjudicados, asegurando la inscripción conservatoria y la plena ejecución de la división decretada.

CONCLUSIÓN.

El juicio de partición exige una conducción procesal en la que los incidentes y las operaciones accesorias sean administrados de manera rápida, fundada y conforme a reglas claras, evitando que se transformen en vías para entorpecer el cumplimiento de la función jurisdiccional encomendada al juez partidor. Solo mediante una dirección procesal firme y jurídicamente rigurosa es posible lograr que la partición cumpla su finalidad, liquidando la comunidad y restableciendo la plenitud del dominio individual de los comuneros en un plazo razonable y bajo condiciones de certeza jurídica.

RELEVANCIA.

El Laudo y la Ordenata constituyen los actos procesales que cierran el juicio arbitral de partición, expresando en forma definitiva las decisiones del juez partidor sobre la división del haber común y sobre todas las cuestiones incidentales o accesorias resueltas en el curso del procedimiento. Su dictación marca la culminación de la tarea jurisdiccional encomendada y materializa la extinción de la comunidad.

CONTENIDO DEL LAUDO.

El Laudo es la resolución que distribuye formalmente los bienes o los valores que integran el haber común, adjudicándolos a cada comunero conforme a su derecho y de acuerdo a las bases que se han fijado en el procedimiento. Conforme a lo dispuesto en el artículo 660 del Código de Procedimiento Civil, el Laudo debe contener la relación de los bienes, derechos o valores adjudicados a cada parte, las compensaciones o pagos que se ordenen entre comuneros si resultaren necesarios para equilibrar las hijuelas, y cualquier otra determinación relativa a la liquidación de créditos, cargas comunes o bajas generales.

La redacción del Laudo debe ser precisa, ordenada y suficientemente detallada para que cada comunero pueda conocer con exactitud qué bienes, valores o derechos se le adjudican, en qué proporción y bajo qué condiciones, si las hubiere. Debe individualizar claramente los inmuebles adjudicados, los fondos líquidos distribuidos, los derechos de crédito reconocidos y los pagos o compensaciones que deba realizar o recibir cada comunero.

El Laudo puede ser acompañado de cuadros de adjudicación, de cuadros de distribución de fondos o de cuadros de liquidación de créditos, siempre que dichos anexos formen parte integrante de la resolución y sean debidamente aprobados. En ningún caso el Laudo

puede remitir a documentos externos no protocolizados, ni a antecedentes que no formen parte del expediente.

CONTENIDO DE LA ORDENATA.

La Ordenata, por su parte, es la resolución complementaria que contiene las instrucciones necesarias para la ejecución del Laudo. Su dictación resulta indispensable para ordenar la práctica de las inscripciones conservatorias, la escrituración de adjudicaciones de inmuebles, la entrega material de bienes muebles, la ejecución de transferencias de fondos, o cualquier otra medida que asegure la materialización efectiva de la división declarada en el Laudo.

En la Ordenata debe disponerse la expedición de copias autorizadas del Laudo para su inscripción o ejecución, la protocolización de resoluciones si fuere necesario, la forma en que deben efectuarse los pagos de sumas líquidas, la suscripción de escrituras públicas cuando proceda, y la entrega de bienes muebles si existieren. Debe establecerse también, cuando corresponda, que las resoluciones deben suscribirse mediante firma electrónica avanzada conforme a la Ley N°20.886.

RECURSOS.

La dictación del Laudo y la Ordenata debe considerar que contra el Laudo proceden los recursos expresamente establecidos por la ley: apelación, casación en la forma y recurso especial previsto en el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil. La Ordenata, en tanto resolución complementaria de ejecución, puede ser impugnada solo a través de los recursos ordinarios admisibles en el curso de la ejecución, salvo que se alegue un vicio que afecte su validez esencial.

CONCLUSIÓN.

La correcta elaboración del Laudo y la Ordenata garantiza que el juicio de partición cumpla su finalidad esencial: extinguir la comunidad mediante una adjudicación individual, segura y definitiva de los bienes y derechos comunes, restableciendo así la titularidad singular de cada comunero conforme a su cuota, y cerrando el procedimiento con plena certeza jurídica.

PRECISIÓN.

La existencia de un Laudo y Ordenata firme y ejecutoriado impone su ejecución para materializar la adjudicación de bienes, valores y derechos a favor de los comuneros o terceros adjudicatarios.

El punto relevante para esta etapa no es la fecha en que se dictó el Laudo, sino la situación actual del juicio en relación al plazo de ejercicio del cargo del juez partidor.

EJECUCIÓN Y PLAZO ARBITRAL.

El plazo para el ejercicio del cargo de juez partidor está regulado en el artículo 647 del Código de Procedimiento Civil, y es de dos años contados desde la aceptación del encargo, salvo que las partes hayan establecido otro plazo en el compromiso o en las Bases de Procedimiento.

Si el juicio de partición se encuentra aún dentro de ese plazo, corresponde que el propio juez partidor lleve adelante la ejecución de las medidas ordenadas en la Ordenata, procediendo a la escrituración de adjudicaciones, a la expedición de certificados de inscripción, a la entrega material de bienes muebles o fondos, y en general a la plena ejecución del Laudo.

Si el plazo ha expirado y no existe prórroga otorgada, el cumplimiento del Laudo debe tramitarse conforme a lo dispuesto en el artículo 635 del Código de Procedimiento Civil. Esta norma establece que las sentencias arbitrales firmes se ejecutan como las dictadas por los tribunales ordinarios de justicia. En tal caso, cualquier interesado podrá solicitar la ejecución del Laudo ante el juez civil competente, conforme a las reglas generales de ejecución de sentencia.

Sin perjuicio de lo anterior, existe la posibilidad de que, vencido el plazo de dos años o el plazo fijado por las partes, estas, actuando de común acuerdo y representando el cien por ciento de los derechos de la comunidad liquidada, otorguen nueva jurisdicción al juez partidor. Mediante acuerdo unánime, las partes pueden conferirse mutuamente la facultad de mantener al árbitro en funciones para los efectos de ejecutar el Laudo y la Ordenata, extendiendo su encargo exclusivamente a la fase de cumplimiento. Este acuerdo debe constar en los autos o en escritura pública, y habilita al juez partidor para continuar ejecutando las resoluciones firmes dictadas en el procedimiento, con plenos efectos jurídicos.

ASPECTOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN.

La ejecución del Laudo y la Ordenata puede abarcar diversas medidas prácticas: suscripción de escrituras públicas para bienes inmuebles, otorgamiento de certificados de adjudicación, inscripción de bienes en los registros públicos correspondientes, entrega de bienes muebles y fondos líquidos, y cumplimiento de compensaciones económicas entre comuneros. En todos los casos, el contenido del Laudo debe ser autosuficiente y preciso, permitiendo su ejecución sin necesidad de reinterpretaciones o decisiones complementarias.

Cuando surgen dificultades prácticas en la ejecución, como omisiones materiales o errores de redacción, puede solicitarse la aclaración, rectificación o enmienda del Laudo conforme al artículo 182 del Código de Procedimiento Civil, siempre dentro de los límites que esa norma impone, sin alterar el fondo de las decisiones ya firmes.

CONCLUSIÓN.

En definitiva, la ejecución del Laudo y la Ordenata asegura que la partición no quede como un acto meramente declarativo, sino que produzca sus efectos reales en el patrimonio de los comuneros o adjudicatarios. Tanto si se ejecuta ante el mismo juez partidor en funciones como si se tramita ante el juez ordinario conforme al artículo 635, el objetivo sigue siendo el mismo: cumplir íntegramente con la división ordenada, restituyendo a cada parte lo que por derecho le corresponde, conforme a los principios de certeza, eficacia y plenitud jurídica que informan el juicio de partición.

OPINIÓN PERSONAL Y LIBRE CIRCULACIÓN.

Lo expresado en este documento, corresponde a opiniones personales sobre la materia, no vinculantes de manera alguna con eventuales posturas y/o decisiones personales ni de terceros respecto de la materia que se revisa.

Del mismo modo, **no existe restricción de derecho de autor**, más siempre se agradecerá la cita respectiva como una retribución de cortesía.

SOBRE EL AUTOR.



Telefono Matriz + 56 22 656 54 00

WhatsApp Arb. + 56 98 444 39 20

jl@Arbitral.cl

WWW.ARBITRAL.CL