

**Hernán Corral Talciani**

Árbitro de Derecho

Fecha de Sentencia: 30 de enero de 2015

**ROL: 1864-2013**

**MATERIAS:** Partición de comunidad- liquidación de comunidad- administración de comunidad- adjudicación de bienes.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** Se solicitó conjuntamente por los comuneros la designación de Juez Árbitro que conociere y resolviera la partición y liquidación de la comunidad existente entre ellos sobre un inmueble.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Artículos N°s 669, 1.328, 2.307 y siguientes del Código Civil; y 408, 428, 628 y siguientes, 651, 653, 657 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

**DOCTRINA:** Habiendo las partes levantado sus viviendas de uso personal en el inmueble común, con recursos propios, de buena fe y sin clandestinidad, y en atención a las reglas contenidas en el artículo 669 del Código Civil, resulta necesario determinar el justo precio de éstas como el modo más razonable para calcular la indemnización a la que tienen derecho por los recursos invertidos en ellas. Sin embargo, por existir dos informes periciales que difieren en sus conclusiones respecto de la valoración de las viviendas atribuidas a las partes, el valor de dichos inmuebles debe determinarse mediante una suma equidistante entre la cifra calculada por dichos informes.

No habiendo acuerdo entre las partes para dividir el predio, y siendo éste de no cómoda división, debe ordenarse la subasta pública del inmueble con admisión de postores extraños, y distribuirse su precio entre los comuneros, deducidos los gastos y deudas pendientes entre ellos.

**DECISIÓN:** No existiendo deudas y, acordando las partes pagar con cargo a sus respectivos derechos las inscripciones, estampillas, copias y demás gastos de la partición, no hay pasivos que solucionar. A su vez, habiéndose distribuido los bienes comunes con anterioridad a la dictación de este Laudo a solicitud expresa y unánime de las partes, no resulta necesaria la conformación de hijuelas, sin perjuicio de lo cual, si aparecieran nuevos bienes que no se hubieran considerado en la presente liquidación y partición, ellos deberán distribuirse de conformidad con los mismos porcentajes indicados en el laudo.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

Santiago de Chile, a viernes treinta de enero del año dos mil quince.

**VISTOS:****I. CONSTITUCIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL.**

1. Que por actuación de fecha 19 de agosto de 2013, doña XX1, don XX2, y don XX3, en forma conjunta, solicitaron al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. la designación de Juez Árbitro que conociere y resolviera la partición y liquidación de la comunidad existente entre ellas sobre el inmueble ubicado DML, inscrito a Fojas 457 Número 581 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2006;
2. Que, siendo 12 de septiembre de 2013, en atención a lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. y conforme se acordó en la sesión del Consejo Directivo del Centro de Arbitraje y Mediación, de fecha 9 de septiembre de 2013, se designó al suscrito como Juez Árbitro de Derecho;
3. Siendo 3 de octubre del año 2013, en atención a las disposiciones contenidas en el artículo 1.328 del Código Civil, el suscrito aceptó el cargo de Juez Árbitro y, ante doña Karin Helmlinger Casanova, Secretaria General del Centro de Arbitraje y Mediación, juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible;
4. Que, por resolución de fecha 18 de noviembre de 2013, en atención al mérito de los autos y de acuerdo a lo previsto en el artículo 658 del Código de Procedimiento Civil, en relación con lo señalado en los artículos 628 y siguientes del mismo Código, así como lo dispuesto en el Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, se tuvo por constituido el Tribunal Arbitral, citándose a las partes a una audiencia con el objeto de fijar las normas de procedimiento aplicables al juicio;
5. Con fecha 21 de noviembre de 2013, se llevó a cabo la audiencia de determinación de reglas del procedimiento, oportunidad en la cual las partes convinieron que, el objeto del procedimiento arbitral sería el conocer y resolver la partición y liquidación de la comunidad existente entre doña XX1, don XX3 y don XX2, sobre el inmueble ubicado en DML, inscrito a Fojas 457 Número 581 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2006, y demás bienes comunes que por adherencia o destinación pertenezcan al referido inmueble, todos los cuales pertenecen a doña XX1, en una proporción de un 25%, a don XX3, en una proporción de un 25%, y a don XX2, en una proporción de un 50%. Asimismo, y en atención a las disposiciones del inciso 2° del artículo 653 y 651 del Código de Procedimiento Civil, se convino que sería también objeto del presente arbitraje, conocer y resolver todas las cuestiones accesorias, relativas a la formación e impugnación de inventarios y tasaciones, y a las cuentas de los comuneros y administradores de los bienes comunes;
6. Así, por escrito de fecha 4 de diciembre de 2013, AB1, en representación de don XX2, en los términos del artículo 652 del Código de Procedimiento Civil y según las disposiciones de la letra b) del 10° acápite del acta de determinación de normas del procedimiento, de fecha 21 de noviembre del año 2013,

formuló peticiones y proposiciones sobre las cuestiones que han de servir de base a la partición;

## **II. PARTES DEL ARBITRAJE.**

7. En el proceso de liquidación y partición, es parte doña XX1, contador auditor de profesión, domiciliada en DML, comuna de Las Condes, Santiago, quien comparece a través de su mandatario judicial AB2, domiciliado en DML, comuna y Provincia de Santiago;

8. Es parte del proceso de liquidación y partición, don XX2, ingeniero comercial de profesión, con domicilio en DML, comuna de Las Condes, Santiago, representado por sus mandatarios judiciales AB1, y AB3, ambos domiciliados para estos efectos en DML, comuna de Las Condes, Santiago;

9. Es parte del proceso de liquidación y partición, don XX3, contador auditor de profesión, domiciliado en DML, comuna de Las Condes, Santiago, quien comparece a través de su mandatario judicial AB2, de profesión abogado, domiciliado en DML, comuna y Provincia de Santiago;

## **III. BIENES DE USO COMÚN**

10. Se tuvo por suficiente inventario del activo de la comunidad, la relación de bienes reconocida y declarada por las partes en sus respectivos escritos, particularmente aquellos indicados en la presentación de fecha 3 de diciembre de 2013, efectuada por AB1, en representación de don XX2 y no objetada por los demás comuneros;

11. Para la tasación de los bienes, efectuada mediante resolución de 8 de septiembre de 2014, se tuvieron en cuenta dos informes de peritos: el Informe Pericial elaborado por PE1, de fecha 15 de enero de 2014, y el Informe Pericial elaborado por PE2, de fecha 28 de julio de 2014, más lo que el Árbitro pudo apreciar personalmente durante la diligencia de Inspección Personal que tuvo lugar el 11 de julio de 2014 en el Fundo ubicado en DML, como se detallará en los números siguientes de este laudo;

12. Así, en atención a lo convenido en el 16° acápite del Acta de fecha 21 de noviembre de 2013, estando las partes contestes en la identidad y cantidad de los bienes comunes, se ordenó al Perito Tasador designado en autos, la empresa PE1, procediese a valuar el terreno común, las plantaciones, las obras y construcciones complementarias, así como las viviendas propias de las partes;

13. Consta en autos, que el día 15 de enero de 2014, representantes de PE1, en compañía de don XX2 y don XX3, visitaron el inmueble de la comuna de DML, y tras estudiar los antecedentes jurídicos y técnicos del mismo, evacuaron el Informe Pericial solicitado, el cual fue puesto en conocimiento de las partes por resolución de fecha 30 de enero de 2014;

14. Seguidamente, el día 3 de marzo del año 2014, AB1, en representación de don XX2, presentó su escrito de observaciones al Informe Pericial, y solicitó se enmendaren las conclusiones del mismo, procediendo

AB2, en representación de doña XX1 y de don XX3, a pedir la complementación del informe, mediante presentación de fecha 4 de marzo de 2014;

**15.** No refiriéndose las observaciones planteadas por las partes, a la vivienda ocupada por la cuidadora del predio común, doña R.O., en atención a aquello señalado por AB1 en su presentación de fecha 3 de diciembre de 2013, lo apreciado personalmente por el Tribunal de Partición durante la audiencia de Inspección Personal ocurrida el pasado 11 de julio de 2014 y lo informado por PE1, la vivienda de la cuidadora se tuvo por tasada en la cantidad equivalente en pesos a 49 Unidades de Fomento;

**16.** Asimismo, no cuestionando las partes la labor efectuada por el PE1 designado en cuanto a la determinación del precio del sauna, el camarín y el baño contiguo, así como la sala de bombas, en atención al mérito de autos, ponderando aquello apreciado personalmente por el Tribunal el pasado 11 de julio de 2014, dichas construcciones se tuvieron por tasadas en la cantidad equivalente en pesos a 233 Unidades de Fomento;

**17.** En lo referente a la piscina común, habiendo las partes aceptado la conclusión del PE1 Tasador, y siendo ésta concordante con lo observado durante la diligencia probatoria de inspección personal del tribunal, se tuvo como justiprecio de ésta, la cantidad equivalente en pesos a 300 Unidades de Fomento;

**18.** En cuanto al pozo común y demás obras hidráulicas, no habiendo los interesados cuestionado la tasación agregada a autos por resolución de fecha 30 de enero de 2014, se tuvo como el valor del pozo común y demás obras hidráulicas el equivalente a 21 Unidades de Fomento;

**19.** En razón de lo observado durante la Inspección Personal practicada el pasado 11 de julio de 2014, este Tribunal Arbitral concordó con las conclusiones del informe presentado por el PE1 Tasador, en orden a valorar el terreno común, excluyendo las viviendas de las partes y demás obras complementarias no comunes, en la cantidad equivalente en pesos de 4.311 Unidades de Fomento;

**20.** En relación al justiprecio determinado por PE1 para las plantaciones de Pino Radiata, Álamos, Eucaliptus Globulus y Robles habidas dentro del inmueble rural común, no cuestionando las partes los antecedentes ponderados por el especialista y conclusiones contenidas en el informe, éstas se tuvieron por tasadas en la cantidad equivalente en pesos a 1.116 Unidades de Fomento;

**21.** Respecto del quincho común y los bienes muebles que lo guarnecen, si bien AB1, en su presentación de fecha 3 de marzo de 2014, cuestionó las conclusiones consignadas en el Informe Pericial, no habiendo en autos elementos suficientes que permitiesen razonablemente desvirtuar las conclusiones a las que arribó el PE1 Tasador, y pudiendo el Tribunal verificar personalmente la calidad constructiva y el estado de conservación del citado bien común, no fue acogida la objeción planteada por quien representa a don XX2, determinándose en consecuencia, como justiprecio del quincho común, la cantidad equivalente en pesos de 721 Unidades de Fomento;

**22.** Respecto a las pesebreras y sala de monturas, el PE1 designado en autos, constando las dimensiones, calidades y estados de conservación de estos bienes comunes, concluyó que las pesebreras tenían un valor ascendente al equivalente de 116 Unidades de Fomento, y que el container en el cual se almacenan los aperos de los animales, tenía un valor equivalente en pesos a 129 Unidades de Fomento, parecer compartido por este Tribunal de Partición tras inspeccionar en Fundo, a pesar de las observaciones planteadas por AB1, en su escrito de fecha 3 de marzo de 2014;

**23.** En cuanto a las terrazas comunes distintas a aquellas propias de cada una de las viviendas y de otros bienes comunes, tras visitar y recorrer el inmueble, el PE1 Tasador concluyó que éstas tendrían un valor ascendente a 240 Unidades de Fomento, siendo dicha conclusión observada por AB1 en su presentación de 3 de marzo de 2014, sin embargo, en razón de las condiciones geográficas del terreno, los materiales de construcción utilizados y el estado de conservación de la estructura, se determinó que el justiprecio de las terrazas comunes determinado por PE1 era acertado, teniéndose como su tasación, el equivalente en pesos de 240 Unidades de Fomento;

**24.** Respecto a los aperos de los caballos, aun no habiendo las partes proporcionado antecedente útil alguno a este Tribunal de Partición, lo cierto es que, de lo apreciado durante la inspección personal del Tribunal, ocurrida en julio recién pasado, se tuvo como tasación de los aperos el equivalente en pesos de 100 Unidades de Fomento;

**25.** Sobre la línea eléctrica de alta tensión y el transformador que suministra electricidad a las viviendas de los comuneros y demás instalaciones comunes, durante la inspección del inmueble, este Juez Árbitro Partidor pudo valorar las instalaciones eléctricas comunes en la cantidad equivalente en pesos de 300 Unidades de Fomento;

**26.** En cuanto a las herramientas, vajilla común, mobiliario común y máquinas referidas por AB1 en su presentación de fecha 3 de diciembre de 2013, y tratadas por AB2, en su escrito de fecha 4 de marzo de 2014, aun no habiéndose aportado elemento probatorio alguno tendiente a su valoración, en virtud de lo apreciado durante la inspección personal del Tribunal, se les asignó un valor de tasación por el equivalente en pesos de 10 Unidades de Fomento;

**27.** Al respecto, el inciso 1° del artículo 651 del Código de Procedimiento Civil expresa que se “[...] Artículo 651. (808). Entenderá el partidor en todas las cuestiones relativas a la formación e impugnación de inventarios y tasaciones, a las cuentas de los albaceas, comuneros y administradores de los bienes comunes, y en todas las demás que la ley especialmente le encomiende, o que, debiendo servir de base para la repartición, no someta la ley de un modo expreso al conocimiento de la justicia ordinaria [...]”;

**28.** Asimismo, el artículo 657 del Código de Procedimiento Civil dispone que “[...] Artículo 657. (814). Para adjudicarse o licitar los bienes comunes, se apreciarán por peritos nombrados en la forma ordinaria [...]”, señalando el artículo 1.335 del Código Civil que “[...] Artículo 1.335. El valor de tasación por peritos será la base sobre que procederá el partidor para la adjudicación de las especies; salvo que los

coasignatarios hayan legítima y unánimemente convenido en otra, o en que se liciten las especies, en los casos previstos por la ley [...]”, concluyendo el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, que “[...] Artículo 428. (431). Entre dos o más pruebas contradictorias, y a falta de ley que resuelva el conflicto, los tribunales preferirán la que crean más conforme con la verdad [...]”;

**29.** Finalmente, el artículo 408 del Código de Procedimiento Civil reza “[...] Artículo 408. (410). La inspección personal constituye prueba plena en cuanto a las circunstancias o hechos materiales que el tribunal establezca en el acta como resultado de su propia observación [...]”;

**30.** En suma, en atención a lo señalado, y conforme con el razonamiento expuesto en la resolución firme de fecha 8 de septiembre de 2014, se tuvo como tasación de la vivienda ocupada por la cuidadora del predio común, la cantidad equivalente en pesos a 49 Unidades de Fomento; como tasación del sauna, el camarín y el baño contiguo, así como la sala de bombas, la cantidad equivalente en pesos a 233 Unidades de Fomento; como tasación de la piscina común, la cantidad equivalente en pesos a 300 Unidades de Fomento; como tasación del pozo común y demás obras hidráulicas ubicadas dentro del predio, el equivalente en pesos a 21 Unidades de Fomento; y como tasación del terreno común, excluyéndose las viviendas de las partes, demás obras y bienes complementarios, la cantidad equivalente en pesos de 4.311 Unidades de Fomento;

**31.** Asimismo, se tuvo como tasación de las plantaciones de Pino Radiata, Álamos, Eucaliptus Globulus y Robles, la cantidad equivalente en pesos a 1.116 Unidades de Fomento; como tasación del quincho común, la cantidad equivalente en pesos de 721 Unidades de Fomento; como tasación de las pesebreras, la cantidad equivalente en pesos de 116 Unidades de Fomento; como tasación del container en el cual se almacenan los aperos de los animales, la cantidad equivalente en pesos de 129 Unidades de Fomento; y como tasación de las terrazas comunes distintas a aquellas propias de cada una de las viviendas y de otros bienes comunes complementarios, la cantidad equivalente en pesos a 240 Unidades de Fomento;

**32.** Finalmente, se tuvo como tasación de los aperos de los animales, la cantidad equivalente en pesos de 100 Unidades de Fomento; como tasación de la línea eléctrica de alta tensión y el transformador que provee de electricidad a las viviendas de los comuneros, la cantidad equivalente en pesos a 300 Unidades de Fomento; y como tasación de las herramientas, vajilla común, mobiliario común y máquinas la cantidad equivalente en pesos de 10 Unidades de Fomento;

#### **IV. BIENES CONSTRUIDOS EN EL INMUEBLE COMÚN CON RECURSOS PROPIOS.**

**33.** Que habiendo las partes levantado sus viviendas de uso personal en el inmueble común, con recursos propios, de buena fe y sin clandestinidad, en atención a las reglas contenidas en el artículo 669 del Código Civil, se ha estimado necesario el determinar el justo precio de éstas como el modo más razonable para calcular la indemnización a la que tienen derecho por los recursos invertidos en ellas;

**34.** Así las cosas, en relación al garaje de don XX2, contiguo a su vivienda, PE1, se concluyó que en

razón de su antigüedad, calidad y estado de conservación su valor de reposición, considerando un porcentaje de depreciación, sería de 118 Unidades de Fomento, conclusión que si bien fue objetada por AB1, en virtud de lo observado durante la inspección personal del tribunal ocurrida en junio recién pasado, el valor de tasación estimado fue considerado como correcto, teniéndose como tasación del garaje de don XX2, la cantidad equivalente en pesos de 118 Unidades de Fomento;

**35.** Respecto de la vivienda de don XX2, el informe evacuado por PE1, concluyó que su valor ascendería a la cantidad equivalente en pesos de 5.420 Unidades de Fomento, parecer cuestionado por AB1, quien, en su presentación de fecha 3 de marzo de 2014, objetó el informe del perito, y junto con acompañar una declaración de don P.C., arquitecto de la vivienda de don XX2, impugnó el mecanismo de depreciación implementado y acusó la omisión de diversos aspectos constructivos de albañilería reforzada, tabiquería de madera, materiales nobles y terminaciones especiales;

**36.** Aun valorando el mecanismo de tasación y la fórmula de depreciación utilizada por PE1, a instancias de don XX2, por resolución de fecha 1 de julio de 2014, se decretó un segundo informe pericial a la compañía PE2, quienes, el día 11 de julio de 2014 concurren e inspeccionaron, en compañía de las partes, sus viviendas, evacuando su informe el día 28 de julio del año 2014;

**37.** Es del caso, que en el referido informe de tasación presentado por PE2, se valoró la vivienda de don XX2, descontando el garaje, en el equivalente de 8.974 Unidades de Fomento, conclusión que si bien fue compartida por AB1 en su presentación de fecha 1 de agosto de 2014, fue cuestionada por AB2, en su escrito de objeción de fecha 1 de agosto de 2014, oportunidad en la cual acusó errores en la metodología de valoración utilizada;

**38.** En cuanto a la vivienda de doña XX1 y don XX3, el informe preparado por PE1, concluyó que su justiprecio ascendía al equivalente en pesos de 2.507 Unidades de Fomento, valor distinto a aquel contenido en el Informe de Tasación preparado por PE2, ascendente al equivalente en pesos de 2.754 Unidades de Fomento;

**39.** Habiendo dos informes periciales que difieren en sus conclusiones respecto de la valoración de las viviendas atribuidas a don XX2 y a doña XX1 y don XX3, y tras considerar los demás antecedentes que obran en el proceso, se determinó que el valor de dichos inmuebles sería una suma equidistante entre la cifra calculada por la PE1 y aquella indicada por PE2, incrementando en un 10% el valor de tasación correspondiente a la casa construida por don XX2, en razón de la calidad superior de su construcción y estado de conservación, su sistema de calefacción, su diseño, amplitud y comodidad;

**40.** En definitiva, se tuvo como tasación de las viviendas de uso personal de los comuneros, la cantidad de 7.917 Unidades de Fomento por la casa de don XX2; la cantidad de 2.630 Unidades de Fomento por la casa de doña XX1 y don XX3; y la cantidad de 118 Unidades de Fomento por el garaje de don XX2;

**V. ADJUDICACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES.**

- 41.** Se oyó a las partes y a sus abogados en los comparendos realizados, y se procuró adjudicar los bienes según las preferencias de cada comunero;
- 42.** De conformidad a lo convenido por las partes durante el comparendo ordinario celebrado el día 17 de junio de 2014, se adjudicaron gratuitamente los animales comunes a don XX2;
- 43.** En atención a las disposiciones de los artículos 658 y 659 del Código de Procedimiento Civil, y conforme el parecer de las partes, se decretó la subasta del inmueble rural común, de DML, cuyo dominio estaba entonces inscrito a Fojas 457, Número 581 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2006, fijándose las bases de su subasta por resolución firme de fecha 16 de septiembre del año 2014;
- 44.** Se convino por las partes, el considerar también en la subasta, las viviendas construidas con recursos propios, la casa del cuidador, la sala de sauna, el camarín y el baño contiguo a ésta, la sala de máquinas para el filtro de la piscina, la piscina, el pozo, los tranques y demás obras hidráulicas complementarias éstas, las plantaciones de pino radiata, álamos, eucaliptus globulus y robles, el quincho, la vajilla y su mobiliario, las pesebreras y pasteras, un container, las terrazas de pino impregnado, los aperos para los caballos, la línea eléctrica de alta tensión y su transformador, las herramientas menores existentes en el predio, así como los elementos de jardinería;
- 45.** Se fijó como el mínimo para las posturas, la cantidad equivalente en pesos, al día de la subasta, de 14.500 Unidades de Fomento, y tras efectuarse las publicaciones legales los días 8, 9, 10, 11, 18 y 19 de octubre de 2014, en los diarios, el día 28 de octubre del año 2014, a las 17:00 horas, en dependencias del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., se subastaron los bienes comunes y propios de las partes;
- 46.** Se adjudicaron los inmuebles por naturaleza, por destinación y adhesión, todos individualizados en la resolución del día martes 16 de septiembre de 2014, a don XX2, y según reza el acta de la audiencia de subasta, de fecha 28 de octubre de 2014, se le vendieron en la cantidad total de 22.501 Unidades de Fomento;
- 47.** Siendo el adjudicatario comunero y parte en este proceso de partición y liquidación, se convino que del precio total ofertado por los bienes subastados el día 28 de octubre de 2014, debían de descontarse los créditos que las partes tienen por las construcciones realizadas con recursos propios, según lo determinado por resolución firme de fecha 8 de septiembre de 2014, debiendo distribuirse proporcionalmente el resto del precio entre ellas;
- 48.** Así, en atención a lo resuelto el pasado 8 de septiembre de 2014, los créditos de don XX2 por las construcciones realizadas con recursos propios ascienden al equivalente en pesos de 8.035 Unidades de

Fomento; los de doña XX1 al equivalente en pesos de 1.315 Unidades de Fomento y a don XX3 al equivalente en pesos de 1.315 Unidades de Fomento;

**49.** Correspondió a don XX2, el percibir, en total, el equivalente en pesos a 13.953 Unidades de Fomento, a doña XX1, el percibir, en total, la cantidad equivalente en pesos a 4.274 Unidades de Fomento, y a don XX3, el percibir, en total, el equivalente en pesos a 4.274 Unidades de Fomento;

**50.** Consta en autos, que don XX2, a efectos de concurrir a la subasta y de conformidad con las disposiciones contenidas en las bases de remate aprobadas por este Tribunal de Partición, hizo entrega de un vale vista bancario tomado en el BO a nombre del Juez Árbitro, instrumento N° \*\*\*\*\*, por la cantidad de \$44.508.259.-, equivalente al día de la subasta, a 1.831 Unidades de Fomento;

**51.** Es del caso, que correspondiendo reconocerle a don XX2, como crédito personal, la cantidad equivalente a 13.953 Unidades de Fomento, se le obligó a pagar, como precio de la subasta, sólo la cantidad de 8.548 Unidades de Fomento, monto que se distribuyó proporcionalmente entre doña XX1 y don XX3;

**52.** Así, el día 4 de noviembre de 2014, cuarto día hábil bancario posterior al remate, don XX2, de conformidad con las bases de subasta, pagó al Tribunal, mediante transferencia electrónica a la cuenta corriente personal del Juez Árbitro Partidor, la cantidad de \$163.572.048.-, equivalentes a 6.717 Unidades de Fomento, a lo cual debe adicionarse la cantidad de 1.831 Unidades de Fomento entregada como garantía por la participación en la subasta el día 28 de octubre de 2014, alcanzándose así la cantidad total de 8.548 Unidades de Fomento;

**53.** Consta en autos, que por resolución firme de fecha 6 de noviembre de 2014, se tuvo por pagado el precio de la subasta, ordenándose se extendiere la correspondiente escritura pública de adjudicación en subasta;

**54.** Durante el comparendo de fecha 16 de diciembre del año 2014, se acordó distribuir el precio pagado por el adjudicatario entre los demás comuneros, recibiendo doña XX1 la cantidad de \$104.040.153., el día 23 de diciembre de 2014, equivalente a 4.274 Unidades de Fomento, y don XX3 la cantidad de \$104.040.153.-, el día 22 de diciembre de 2014, equivalente a 4.274 Unidades de Fomento;

**55.** Ante el NT de DML, don I.T., se otorgó la escritura pública de adjudicación el pasado 19 de noviembre del año 2014, Repertorio N° 19.248 - 2014, inscribiéndose el dominio del Fundo a favor de don XX2, a Fojas 1.659 Número 1.890 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2014;

**56.** Finalmente, y según consta de las actuaciones de 22 y 26 de diciembre del año 2014, correspondientes a los escritos presentados por AB2 y AB1, respectivamente, el día 16 de diciembre de 2014 se hizo entrega material del inmueble al comunero adjudicatario, levantándose, por el NT de DML, don A.G., un acta de entrega;

**VI. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD.**

**57.** Según consta en el proceso, por escrito de 4 de diciembre de 2013, AB1 en representación de don XX2, hizo presente al Tribunal de Partición, que don XX3 fue quien ejerció la administración del bien raíz común, compartiendo los gastos con don XX2, situación que perduró hasta el mes de octubre del año 2010, época en la cual don XX2, se hizo cargo de la administración del inmueble común, compartiendo proporcionalmente los gastos comunes con don XX3 y doña XX1;

**58.** En la referida presentación, se acusó también a doña XX1 y a don XX3 de haber explotado turística y comercialmente el bien raíz común, exigiendo don XX2 a tales comuneros que, para los efectos de liquidar la comunidad habida entre las partes, se colacionaren a la masa partible los frutos derivados de la explotación comercial de la cosa común, en los términos del artículo 2.310 del Código Civil;

**59.** Durante el comparendo ordinario celebrado el 10 de diciembre de 2013, AB2, evacuó el traslado conferido, expresando que doña XX1 y don XX3, sus representados, no habían explotado turística o comercialmente el predio común, desconociendo las demás alegaciones planteadas por AB1, especialmente aquellas referentes a la liquidación de gastos comunes presentada por esa parte, y acusando, también, a don XX2 de haber explotado forestalmente el predio;

**60.** Por resolución de 19 de diciembre de 2013, atendidas las peticiones efectuadas por don XX2 sobre las cuestiones que han de servir de base a la partición, se recibió la causa a prueba y se fijaron los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos: 1.- Si los bienes comunes han sido comercialmente explotados por las partes, épocas en que ello habría ocurrido, condiciones de su explotación; frutos o beneficios brutos y netos provenientes de dicha explotación y distribución de los mismos; 2.- Gastos que hayan hecho los comuneros para la conservación y mantención de los bienes comunes, reembolsos y distribución que hayan hecho entre ellos, y; 3.- Determinación de los bienes muebles que pertenecen a la comunidad, título de adquisición y contribución de los comuneros en ella;

**61.** Sobre los puntos de prueba precedentemente expuestos, prestaron declaración los testigos, don V.G.; don E.Z.; doña R.O.; don V.Q.; don J.G.; don A.D.; don J.S.; don P. del R.; y don C.P. Asimismo, prestó declaración, como parte, don XX3, según se hubiere decretado el 11 de marzo de 2014;

**62.** En relación con la alegada explotación de los bienes comunes por las partes, AB1, en representación de don XX2, no rindió prueba documental;

**63.** En cuanto a la eventual explotación comercial de los bienes comunes, AB2, en representación de doña XX1 y don XX3, acompañó en autos copia de la constancia efectuada en Carabineros de Chile, de fecha 3 de marzo de 2012;

**64.** En relación a los gastos incurridos para la conservación y mantención de los bienes muebles e inmuebles comunes, a los gastos por consumo de suministro eléctrico, al pago del impuesto territorial que

grava el bien raíz común, y al pago de las remuneraciones y honorarios de los colaboradores que prestaron sus servicios en el inmueble común durante la administración de don XX2, se ofreció como prueba y acompañó a autos una serie de documentos, los que constan de los escritos de fecha 24 de enero de 2014, 4 de marzo de 2014, 11 de marzo de 2014, 8 de abril de 2014, 27 de mayo de 2014, 5 de junio de 2014, 7 de julio de 2014, 15 de julio de 2014, 13 de agosto de 2014, 4 de septiembre de 2014, 17 de septiembre de 2014, 13 de octubre de 2014 y, finalmente, de la actuación de fecha 8 de julio de 2014;

**65.** Así, considerando las disposiciones de los artículos 2.307, 2.308, 2.309, y 2.310 del Código Civil, por resolución de fecha 6 de junio del año 2013, en cuanto a la explotación comercial y turística que doña XX1 y don XX3 habrían hecho del bien raíz común, no habiendo antecedente alguno que permita concluir la veracidad de dichas imputaciones, ambas fueron desechadas;

**66.** En cuanto a la explotación comercial que don XX2 habría hecho del inmueble común, denunciada por AB2, relacionada a la tala de árboles y comercialización de leña, considerando la constancia efectuada en Carabineros de Chile, el día 3 de marzo de 2012, así como las declaraciones de don V.Q. y don J.S., se concluyó que don XX3 efectivamente explotó parte del bosque ubicado en el inmueble, sin embargo, no habiéndose aportado elementos probatorios suficientes que permitiesen estimar el eventual beneficio económico que ello le habría traído, se determinó que no había mérito para asignar a esa explotación un valor útil, en los términos del artículo 2.308 del Código Civil;

**67.** Respecto a los gastos en los que habrían incurrido las partes a favor de la comunidad, por resolución de fecha 6 de junio del año 2013, se determinó que entre los meses de mayo del año 2011 y marzo del año 2013, los gastos comunes soportados por don XX2, ascendieron a \$20.064.164.-, determinándose que correspondía doña XX1 y a don XX3 rembolsar la cantidad de \$5.016.041.-, cada uno, al comunero administrador;

**68.** Sin perjuicio de lo precedentemente indicado, los gastos a favor de la comunidad devengados después del mes de mayo del año 2014, fueron determinados por las resoluciones dictadas los días 5 de agosto del año 2014, 28 de agosto de 2014, 1 de octubre de 2014 y 23 de octubre de 2014, así como en el comparendo ordinario de fecha 11 de noviembre de 2014;

**69.** La solución de las deudas habidas entre los comuneros, bien sea en razón de su pago, o de su compensación, constan de las actuaciones de fechas 15 de julio de 2014, 12 de junio de 2014; 8 de septiembre de 2014 y 15 de diciembre de 2014;

**70.** Finalmente, en cuanto al cuidado empleado por los comuneros en la manutención del Fundo durante el transcurso del proceso, si bien don XX2 acusó a don XX3 de haber cambiado la puerta de acceso a su vivienda y haber removido los aspersores del sistema de riego contiguos a su casa, en atención a que no hubo solicitud al respecto ni se rindió prueba alguna en cuanto a los hechos, no corresponde emitir pronunciamiento sobre ellos;

71. Durante el comparendo ordinario correspondiente al mes de diciembre del año 2014, realizado el día 16 de diciembre de 2014, se citó a las partes a oír sentencia;

#### CONSIDERANDO:

**Primero.** Que las deudas de la comunidad han sido totalmente pagadas, no existiendo cargas o gastos cuya solución se encuentre pendiente;

**Segundo.** Que los aportes que los comuneros han hecho a la comunidad fueron liquidados y pagados durante el curso del proceso, por lo que la comunidad nada adeuda a éstos;

**Tercero.** Que las partes nada se adeudan entre sí en razón de su condición de comuneros;

**Cuarto.** Que todos los bienes de la comunidad han sido adjudicados;

**Quinto.** Que las cosas comunes no han producido frutos, por lo que no fue necesario liquidarlos ni adjudicarlos;

**Sexto.** Que todos los acuerdos tomados por las partes lo han sido por unanimidad, no existiendo cuestiones por resolver; y

**Séptimo:** Con el mérito de los acuerdos tomados en los comparendos ordinarios celebrados, de los instrumentos agregados al proceso y visto lo dispuesto en los Títulos X del Libro III y Título XVII del Libro IV, ambos del Código Civil, en relación con lo señalado en los Títulos VIII y IX del Código de Procedimiento Civil, se declara: que la liquidación de la comunidad y la partición de los bienes, debe efectuarse de acuerdo con las resoluciones que a continuación, se expresan:

#### RESUELVO:

**Resolución Primera:** Se aprueban las cuentas rendidas por don XX2 y todos los acuerdos tomados por las partes en el presente juicio;

**Resolución Segunda:** No existiendo deudas y, acordando las partes pagar con cargo a sus respectivos derechos las inscripciones, estampillas, copias y demás gastos de la partición, no hay pasivos que solucionar;

**Resolución Tercera:** Habiéndose distribuido los bienes comunes con anterioridad a la dictación de este Laudo a solicitud expresa y unánime de las partes, no resulta necesario la conformación de hijuelas, sin perjuicio de lo cual, si aparecieren nuevos bienes que no se hubieran considerado en la presente liquidación y partición, ellos deberán distribuirse entre las partes, de conformidad con los mismos porcentajes indicados en el presente Laudo;

**Resolución Cuarta:** De conformidad con las consideraciones precedentes y liquidaciones, díctese la correspondiente ordenata.

Ejecutoriados que sean el Laudo y la Ordenata, dense, por el Actuario designado en autos, las copias autorizadas que las partes soliciten.

Notifíquese, a las partes y envíense los autos al Archivo Judicial de esta comuna. Facúltese a portador de copia autorizada de este Laudo para efectuar las inscripciones y subinscripciones que sean necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el mismo y en la Ordenata.-

### **ORDENATA**

Los bienes de uso común fueron tasados en la cantidad total de 7.646 Unidades de Fomento;

Aquellos de uso exclusivo de los comuneros, fueron valorados en el equivalente en pesos de 10.665 Unidades de Fomento;

De ellos, 8.035 corresponden al crédito habido a favor de XX2, 1.315 corresponden al crédito habido a favor de XX1, y 1.315 corresponden al crédito habido a favor de don XX3, en todos estos casos, con ocasión de las construcciones levantadas, con recursos propios, en el inmueble común;

Sin perjuicio de ello, todos ellos fueron subastados en la cantidad total de 22.501 Unidades de Fomento, adjudicándose los XX2;

En razón de lo cual, le correspondió a XX2 la cantidad equivalente en pesos a 13.953 Unidades de Fomento;

Tal cifra comprenden, 5.918 Unidades de Fomento por su proporción en los bienes comunes, esto es, el 50%, más otras 8.035 Unidades de Fomento por sus créditos reconocidos;

A XX1, le correspondió la cantidad equivalente en pesos a 4.274 Unidades de Fomento;

Dicho monto comprende 2.959 Unidades de Fomento por su proporción en los bienes comunes, esto es, el 25%, más otras 1.315 Unidades de Fomento por sus créditos reconocidos;

Finalmente, XX3, le correspondió la cantidad equivalente en pesos a 4.274 Unidades de Fomento;

Este monto, reúne las 2.959 Unidades de Fomento a que tiene derecho por su proporción en los bienes comunes, esto es, el 25% más las 1.315 Unidades de Fomento correspondientes a sus créditos reconocido;

Habiéndose adjudicado los bienes subastados XX2, corresponde reconocerle como crédito personal, la cantidad equivalente a 13.953 Unidades de Fomento, razón por la cual pagó a la comunidad sólo el equivalente de 8.548 Unidades de Fomento;

Así, las 8.548 Unidades de Fomento pagadas por el subastador, fueron distribuidas entre los comuneros no adquirentes, recibiendo XX1 la cantidad de \$104.040.153.- el día 23 de diciembre de 2014, equivalente a 4.274 Unidades de Fomento, y XX3 la cantidad de \$104.040.153.- el día 22 de diciembre de 2014, equivalente a 4.274 Unidades de Fomento.

No habiendo otros bienes por liquidar, se da por concluida la comunidad de bienes habida entre XX1, XX2 y XX3.-

Señor Hernán Corral Talciani, Juez Árbitro Partidor.

Autorizado por NT de Santiago.