

Santiago, once de julio de dos mil veinticuatro.-

Vistos:

I: EN CUANTO A LOS RECURSOS DE CASACION EN LA FORMA:

A: Recurso de [REDACTED].

Se deduce en contra del laudo de fecha 21 de septiembre de 2021, invocando las siguientes causales del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil:

1. N° 5, en relación con el n° 6 del artículo 170 del citado Código, por omitir la decisión del asunto controvertido, porque califica erradamente el bien como uno que no es fácilmente divisible y ordena venta en pública subasta, en lugar de aplicar las reglas de la división *in natura*.

2. N°1, por haberse dictado por tribunal incompetente, porque se avoca a resolver asuntos que competen a la justicia ordinaria; es decir, la decisión de que A y R y El Tranque sean compensadas con el valor de la venta, antes de la distribución de las hijuelas.

Lo anterior porque *“Las cuestiones sobre la propiedad de objetos en que alguien alegue derecho exclusivo y que en consecuencia no deban entrar en la masa partible, serán decididas por la justicia ordinaria, y no se retardará la partición por ellas”.* (artículo 1331 Código Civil).

1.N° 4, Ultrapetita, por lo mismo.

2.N° 5, en relación con los numerales 4 y 5 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil:

Omisión de consideraciones de hecho y derecho y de enunciación de leyes o principios de equidad en que se funda. Al efecto, arguye, el artículo 1335 del Estatuto Civil prescribe que *“El valor de tasación de los peritos será la base sobre la que procederá el partidor para la adjudicación de las especies, salvo que los coasignatarios hayan legítima y unánimemente convenido en otra, o que se liciten las especies, en los casos previstos en la ley”.*

Alega que hubo tasación por 2 peritos y el árbitro fijó un valor de base distinto, intermedio entre ambos, más cercano a uno que al otro, sin explicar los motivos. Invoca lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento del Ramo, en cuanto a que *“Los tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica. Sin embargo, el sentenciador no expresó razones de máximas*



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BHKHXXXSQS

de experiencia, conocimientos científicamente afianzados o reglas de la lógica para llegar al precio concluido.

Pide se ordene que un árbitro no inhabilitado complemente el laudo, realizando la correcta valoración de los informes de tasación, determinando una correcta valoración objetiva y como unidad económica del inmueble indiviso, a partir de la cual procederá a efectuar la partición y la adjudicación de los lotes por medio del ejercicio ideal y material de las actividades que prescribe el artículo 1337 del Código Civil.

B: Casación de Inversiones A y R Limitada:

Invoca las siguientes causales del artículo 768 del Código ya citado:

1.Nº 5, en relación con lo dispuesto en el nº 4 del artículo 170, ambas normas, del Código de Procedimiento Civil; esto es, falta de consideraciones de hecho y derecho:

a) Por no justificar que el inmueble no admite cómoda división, o en estricto rigor, hacerlo en base a que el laudo anterior, que la efectuó, fue impugnado por 3 de los 4 coasignatarios, y en haber fracasado las propuestas de división hechas por este árbitro;

b) Por no justificar el valor de la subasta, que es distinto a los peritajes.

2.Nº 5, en relación con el artículo 170 Nº 6, del mismo Código, de omisión de la decisión del asunto controvertido, pues no terminó el estado de indivisión.

Se trajeron los autos en relación.

Y Considerando:

PRIMERO: Que las causales de casación que se han interpuesto por las partes por los motivos precisados *ut supra*, serán desestimados, por las razones siguientes:

El recurso deducido por la parte de [REDACTED]:

La causal del Nº 5, porque el mismo se funda en apreciaciones sobre el valor probatorio de los medios producidos en la causa, lo que no habilita la causal invocada; en razón de no haberse incurrido en omisión de decisión del asunto controvertido, ya que lo que el árbitro hizo fue precisamente fallar las materias objeto de discusión; causal de ultrapetita, porque no aparece que su decisión se haya extendido más allá de los asuntos discutidos, ni haya otorgado más de lo pedido; y por cuanto el laudo efectivamente contiene las



consideraciones de hecho y derecho y las enunciación de las leyes en que se apoya la decisión.

Recurso de Inversiones A y R Limitada:

Porque según ya se ha dicho, el laudo contiene las consideraciones de hecho y derecho en que se sustenta, y no se ha omitido la decisión del asunto controvertido.

Por estas consideraciones y vistos además lo dispuesto en los artículos 766, 768, 781 y 783 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación deducidos en contra del laudo arbitral de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno.

II.- EN CUANTO A LOS RECURSOS DE APELACION.

Y TENIENDO PRESENTE:

SEGUNDO: Que el de autos corresponde al procedimiento arbitral de liquidación de comunidad respecto de bien raíz, siendo este el siguiente:

Predio de 69 hectáreas y 50 hectáreas en Caburgua, comuna de Pucón, inscrita a fojas 115 N° 486 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2002.

En contra de este laudo se han deducido los siguientes recursos de apelación:

- 1) Por la parte de [REDACTED]; apelación y reclamación de honorarios;
- 2) Por la parte de [REDACTED]; apelación y reclamación del monto de honorarios;
- 3) Apelación de Inversiones AyR Limitada.

Son Coasignatarios: [REDACTED] (1/6), [REDACTED] (1/6), Inversiones AyR Limitada (1/3) e Inmobiliaria El Tranque Limitada (1/3).

TERCERO: Que para resolver adecuadamente los recursos interpuestos es necesario tener presente los antecedentes siguientes:

1. La partición, primeramente, fue efectuada por el árbitro Carlos Quevedo Morales, quien dictó laudo y ordenata dividiendo el predio en 16 partes, pero este fue anulado por esta Corte el 23 de febrero de 2017, acogiendo recurso de casación en la forma de AyR. Motivo de la anulación fue que las partes acordaron que serían dos las pericias de tasación que se



harían, y sólo se realizó una, anulando todo lo obrado a partir de la resolución de fecha 1 de octubre de 2015.

2. Así, en los autos rola tasación de Víctor Readí Catán, no anulado: por la suma correspondiente a 45.715 UF. En este se efectúa una propuesta de subdivisión que sin embargo no prosperó.

3. De esta forma se llega al primer comparendo de la continuación, a cargo de Árbitro Mixto, (el actual), siendo objeto del arbitraje: "Continuación del proceso anterior y todas las cuestiones accesorias que con motivo de la liquidación se promovieren entre las partes, y que no correspondan a la justicia ordinaria".

4. Pericia de Patricio Gajardo Rocha, de fecha 9 de diciembre de 2020, corriente en cuaderno de documentos. Esta pericia:

a) asigna un valor de 74.600 UF al predio como unidad indivisa, y contiene la valoración de las viviendas que existen en el predio;

b) Hace una propuesta de división y subdivisión considerando instalaciones y construcciones que en los hechos existen, sin que todos los coasignatarios tengan salida al lago y asigna un valor a cada parte resultante;

c) Hace una propuesta con salida al lago para todos;

4) contiene una propuesta de subdivisión con el objetivo de generar la mayor rentabilidad del predio en una eventual venta en lotes.

5. Observaciones y objeciones a la tasación de Gajardo Rocha.

a) El Tranque- Observó la existencia de una sobrevaloración del metro cuadrado que no es de orilla de lago, porque es hecho público y notorio que los de orilla de lago tienen mayor valor.

b) [REDACTED]. Cuestiona el valor del metro cuadrado asignado, la distribución de metros a cada comunero y la propuesta de adjudicación.

c) [REDACTED] Objetó la metodología y cuestionó los valores de la tasación.

CUARTO: Que el laudo y ordenata razonó y dispuso en lo medular y en lo que interesa a estos recursos lo siguiente:

Cons.21: Tiene presente el sr. Árbitro que se trata en la especie de un único bien objeto del arbitraje y partición(inmueble de 69 hectáreas y 50 áreas de terreno, ubicado en la localidad de Caburgua, comuna de Pucón, que se encuentra en situación de cuasicontrato de comunidad, en los



términos del artículo 2304 del Código Civil. En tal sentido y por disposición expresa del artículo 2313 del mismo cuerpo legal, corresponde dar aplicación a esta norma, en cuanto mandata que la división de las cosas comunes y las obligaciones y derechos que de ella resulten se sujetarán a las mismas reglas que en la partición de la herencia, por lo que este proceso debe ceñirse a tales principios y normas.

Cons.22: Así, una vez definido el objeto del arbitraje y el marco normativo aplicable, corresponde avocarse a la resolución del asunto sometido al conocimiento del tribunal arbitral, en los términos de la acción de partición deducida y de los intereses manifestados por las partes durante la tramitación del arbitraje, considerando los medios probatorios basales establecidos por las propias partes, esto es, los peritajes, las escrituras e inscripción conservatoria del inmueble, y especialmente lo dispuesto en el artículo 1337 del Código Civil en relación con lo dispuesto en el artículo 663 del Código de Procedimiento Civil.

Cons.23: Deja constancia de la participación propietaria de los intervinientes en el inmueble objeto del peritaje, que son: la parte de Inversiones A y R Limitada, con un 1/3 de la propiedad; la parte de la Sociedad Inmobiliaria El Tranque, con 1/3 de la propiedad; la parte de [REDACTED], con 1/6 de la propiedad, y [REDACTED], con el restante 1/6 de la propiedad.

Cons.24: Expresa que sobre la base de estos porcentajes, corresponde, como premisa previa, aplicar el acuerdo unánime de las partes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1334 del Código Civil, situación que no se produjo, razón por la cual debe ponderarse conforme a las reglas del título de la Partición de Bienes, según lo contempla la disposición citada.

Agrega que tal como consta de los antecedentes del proceso, luego de reiteradas y diversas propuestas entregadas por las partes para ser conocidas y ponderadas por los restantes intervinientes, así como algunas efectuadas por el propio tribunal, no fue posible arribar a una solución consensuada que desembocara con el objeto del arbitraje; esto es, poner fin a la indivisión a partir de la voluntad de las partes, lo que no se logró.

Cons.25: Por lo anterior estima que procede aplicar las reglas del artículo 1337 del Código Civil, teniendo para ello en consideración que el principio rector en las asignaciones es la igualdad de las partes en cuanto a



sus asignaciones de acuerdo a sus participaciones propietarias, teniendo en consideración la inexistencia de acuerdos en la forma de dividir el predio y asignar lotes a cada asignatario

Cons. 26: Deja constancia que establecer espacios comunes, como fue propuesto por algunos comuneros, no es jurídicamente practicable.

Cons.27: No se pudo tampoco lograr una salida consensuada a la alternativa contenida en el artículo 1337 N° 2 del Estatuto Civil, pese a que El Tranque ofreció comprar los derechos de los demás comuneros.

Cons. 28: Hace constar la disparidad, multiplicidad de pretensiones, cabidas, conceptos métricos y de valor habidas entre las partes, que torna imposible implementar la alternativa contenida en el numeral 9 del artículo 1337 del Código Civil, en cuanto dispone que eventualmente podría efectuarse un sorteo de lotes conformados ante las referidas diferencias, Ello, por cuanto en el inmueble existen emplazadas construcciones habitacionales en el predio de AyR y El Tranque, y en el que además existió otra construcción originalmente de propiedad de [REDACTED] y [REDACTED], actualmente ex cónyuges. Al contrario, en las tratativas de acuerdo se consideró siempre como elemento esencial de las respectivas propuestas que los coasignatarios siguieran ubicados en sus respectivos emplazamientos.

Cons.29: Los 4 comuneros efectuaron propuestas de partición, bien en el primer proceso, bien en este, bien en ambos, y no prosperaron.

Cons. 30: Habiendo el árbitro conocido los intereses subjetivos de las partes, concluye que es imposible satisfacerlos; sus pretensiones son irreconciliables, y si asignara lotes recurrirían por siempre, así que el predio no admite “cómoda división” en los términos del artículo 1337 del Código Civil, por lo que estima procedente la enajenación en pública subasta con intervención de terceros.

Cons.31: No se considerará la propuesta de división en 16 lotes del peritaje de Patricio Gajardo Rocha, porque no era el objeto del peritaje, ya que este era la tasación del predio solamente.

Cons.32: Concluye que es un hecho pacífico que las construcciones corresponden a El Tranque y A y R, así que es lógico y justo que del precio obtenido de la venta como unidad, se deduzcan los valores consignados en el



peritaje de Gajardo Rocha, es decir, 2.502,8 UF para A y R, y 1.337 UF para El Tranque, apreciando el informe conforme a las reglas de la sana crítica.

El resto se repartirá entre los 4 coasignatarios en proporción a sus cuotas propietarias.

Cons.35: Honorarios del partidor: serán 1200 UF y 10% para actuario.

QUINTO: Que, examinados los antecedentes, los razonamientos que se contienen en el laudo y ordenata dictado, y prueba rendida, se aprecia por esta Corte que este se encuentra ajustado al mérito de los antecedentes aportados por las partes, y a la prueba producida, la que ha sido correctamente apreciada, y los razonamientos que en el mismo se contienen conducen efectivamente a la conclusión expresada en lo resolutivo, conclusión que esta Corte comparte.

SEXTO: Que, en efecto, nos encontramos en el caso de autos frente a una disputa que se extiende por más de ocho años, sin que haya sido posible hasta ahora alcanzar ni siquiera mínimos de acuerdos, en que cada parte ha presentado su propia propuesta, sin que ninguna haya sido aceptada, no quedando dudas que sus respectivas pretensiones son irreconciliables, tornando imposible poner fin a la indivisión a partir de la voluntad de las partes, situación evidenciada a través de las numerosas instancias fallidas llevadas adelante a través del juicio, todo lo cual llevó al sentenciador a concluir que el predio no admite “cómoda división” en los términos del artículo 1337 del Código Civil, conclusión con la que concuerda este tribunal, después del detenido examen de los antecedentes, correspondiendo proceder a su enajenación en pública subasta.

En consecuencia, se procederá a confirmar el fallo recurrido.

SEPTIMO: Que en cuanto a la reclamación de los honorarios fijados por el árbitro, que se solicita sean rebajados por no haberse realizado la partición, lo cierto es que el procedimiento ha sido llevado a cabo en todos sus trámites, por lo cual se negará lugar a lo solicitado.

Por estas consideraciones, y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** el laudo y ordenata apelado dictado en estos autos con fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, precisado en sus resolutivos primero, con la Ordenata que la sigue, de la misma fecha.

Se rechaza la reclamación de honorarios.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BHKHXXXSQS

Regístrese y comuníquese.
Redacción: Ministro Dobra Lusic.
Civil N° 11773 - 2021.

Pronunciada por la **Octava Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la ministra señora Dobra Lusic Nadal e integrada, además, por el ministro señor Hernán Crisosto Greisse y el abogado integrante señor Waldo Parra Pizarro.

 Dobra Francisca Lusic Nadal Ministro Corte de Apelaciones Once de julio de dos mil veinticuatro 13:33 UTC-4   Hernán Alejandro Crisosto Greisse Ministro Corte de Apelaciones Once de julio de dos mil veinticuatro 12:18 UTC-4 
 Waldo Leonidas Parra Pizarro Abogado Corte de Apelaciones Once de julio de dos mil veinticuatro 10:36 UTC-4 

Pronunciado por la Octava Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Dobra Lusic N., Hernan Alejandro Crisosto G. y Abogado Integrante Waldo Leonidas Parra P. Santiago, once de julio de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a once de julio de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BKHXXXSQS