Partición arbitral de bienes. Legislación, jurisprudencia, doctrina y práctica.

Albornoz Sateler, Pedro Ignacio

CAPÍTULO PRIMERO
LA PARTICIÓN DE BIENES EN GENERAL

1. El concepto de partición de los bienes comunes
2. La indivisión como presupuesto de la partición
3. Normativa legal aplicable a la partición de bienes
4. La acción de partición
5. Excepciones al derecho a ejercer la acción de partición
6. Las distintas formas de hacer la partición y, en especial, el juicio arbitral de división de los bienes comunes
7. La partición como materia de arbitraje forzoso
8. El efecto declarativo de la partición

CAPÍTULO SEGUNDO
EL ÁRBITRO PARTIDOR

1. Naturaleza jurídica del cargo
2. El partidor es generalmente un árbitro de derecho, pero puede llegar a ser arbitrador o mixto
3. Requisitos para ser designado partidor
4. El registro de Árbitros a cargo de cada Corte de Apelaciones
5. Inhabilidades legales para ejercer el cargo de Partidor
6. El Actuario
7. La competencia del Partidor
8. Los honorarios del Partidor y del Actuario, y los gastos del juicio de partición

CAPÍTULO TERCERO
LA DESIGNACIÓN DEL PARTIDOR

1. Designación por el causante
2. Designación por los coasignatarios, en forma judicial o extrajudicial
3. La designación del Árbitro Partidor por el tribunal ordinario
4. El procedimiento judicial de designación del Partidor

CAPÍTULO CUARTO
LA TRAMITACIÓN DEL JUICIO ARBITRAL DE PARTICIÓN

1. Regla general: la tramitación del juicio particional a través de audiencias; excepción: minutas y solicitudes escritas
2. La constitución del Tribunal arbitral
3. La primera resolución del Árbitro Partidor
4. La audiencia inicial o constitutiva del juicio particional
5. Los comparendos ordinarios5.1. ¿Cuáles son los comparendos ordinarios?
6. Los comparendos extraordinarios
7. El abandono de procedimiento en el juicio arbitral de partición
8. La fijación de plazo para que las partes planteen sus solicitudes sobre materias que deban servir de base a la partición
9. El trámite de conciliación es obligatorio en el juicio de partición
10. La recepción de la causa a prueba en el procedimiento particional
11. La citación para oír sentencia
12. El carácter complejo del juicio particional y los juicios que se tramitan ante el Árbitro

CAPÍTULO QUINTO
LA DESIGNACIÓN DE ADMINISTRADOR PROINDIVISO

1. La función del Árbitro Partidor y la administración de los bienes comunes
2. La gestión de los bienes comunes: un mandato recíproco de administración y conservación entre los comuneros
3. Nuestra legislación no reglamenta la partición provisional o “de goce”
4. El procedimiento de designación de administrador proindiviso y el juicio particional
5. La competencia para conocer sobre la administración de los bienes proindiviso
6. La designación de administrador pro-indiviso es procedente aunque la mayoría de los comuneros ya haya acordado otra forma de administración
7. La citación y notificación a todos los copartícipes
8. La celebración de un comparendo extraordinario para acordar la forma de la administración proindiviso
9. La oposición a la designación de administrador proindiviso
10. La designación de Administrador proindiviso y el Albacea
11. La determinación de la forma de administración pro-indiviso
12. Las materias sobre las cuales se pueden adoptar acuerdos de administración
13. Ámbito de la decisión del Tribunal, a falta de acuerdo
14. ¿A quien debe el tribunal designar como administrador proindiviso?
15. Facultades que puede otorgar el Tribunal al Administrador Proindiviso a falta de acuerdo entre los indivisarios?

16. El Partidor no puede ordenar a un tercero que entregue los bienes al Administrador proindiviso
17. El Administrador Proindiviso tiene la representación judicial de la comunidad para los efectos de intentar acciones posesorias, de cobranza, precario y otras de resguardo de los bienes comunes
18. La designación de Administrador Proindiviso priva de sus facultades a los comuneros
19. La designación de Administrador Proindiviso como elemento de la reglamentación de la comunidad
20. La remuneración del Administrador Proindiviso
21. El plazo y la terminación de la Administración Proindiviso
22. El Administrador Proindiviso y el término del uso gratuito de los bienes comunes
23. La rendición de cuentas por parte del Administrador Proindiviso

CAPÍTULO SEXTO
EL TÉRMINO DEL USO GRATUITO DE UN BIEN COMÚN POR PARTE DE UN COMUNERO

1. El fundamento del término del uso gratuito
2. El derecho de los comuneros a usar los bienes indivisos
3. Características que debe tener la cosa respecto de la cual se decrete el término del uso gratuito
4. El derecho de uso no comprende la percepción de los frutos
5. La solicitud de término de uso gratuito
6. Tribunal competente ante quien debe solicitarse el término del uso gratuito
7. Peticiones que puede formular quien solicita el término del uso gratuito
8. No puede pedirse que el comunero que esté usando la cosa común la restituya para el uso exclusivo del solicitante
9. Actitud que puede adoptar el comunero reconvenido para el término del uso gratuito
10. ¿Cuál es el criterio para fijar el monto de la renta que debe pagar el comunero ocupante o usuario?
11. ¿Puede solicitarse una indemnización por el uso exclusivo que ha tenido lugar con anterioridad a la petición de término?
12. El término de uso gratuito es materia de un incidente dentro del juicio particional
13. No procede el término del uso gratuito si el comunero usa o goza el bien común en virtud de un título especial
14. El derecho preferente de adjudicación del cónyuge sobreviviente constituye un título especial
15. ¿Desde cuál momento surte efecto el término del uso gratuito?

CAPÍTULO SÉPTIMO

EL INVENTARIO Y TASACIÓN DE LOS BIENES Y LA DETERMINACIÓN DEL HABER LÍQUIDO PARTIBLE

1. La separación de patrimonios
2. El inventario de los bienes comunes
3. La tasación de los bienes comunes
4. Los frutos de los bienes comunes
5. El pago de las deudas hereditarias y de la comunidad
6. El cobro de los créditos en favor del causante o de la comunidad

CAPÍTULO OCTAVO

LA LIQUIDACIÓN DE LAS HIJUELAS DE LOS COMUNEROS

1. Conceptos previos
1.1. La cuantía de la participación de cada coasignatario respecto de la masa
1.2. El valor de la hijuela de cada copropietario
1.3. El conjunto de bienes adjudicados a cada copropietario

2. La liquidación de las cuotas o hijuelas de los coasignatarios
2.1. La liquidación no implica reducir a efectivo el patrimonio común

3. Requisitos para proceder a la liquidación

4. El pago de las deudas de la comunidad
4.1. Quienes tienen la responsabilidad de efectuar el pago de las deudas de la comunidad
4.2. La oportunidad y forma de pago de las deudas de la comunidad

5. El pago de las bajas generales
5.1. Cuales son las bajas generales de la liquidación

6. El aspecto tributario de la partición
6.1. La obligación del Partidor de velar por el pago de las deudas tributarias
6.2. El pago del impuesto de herencia no es requisito para que el Partidor designado por la Justicia pueda otorgar las escrituras de adjudicación o enajenación, y para su inscripción
6.3. El plazo para el pago del impuesto de herencia
6.4. El impuesto grava el conjunto de asignaciones mortis causa que recibe una persona
6.5. La base imponible del impuesto
6.6. Deducción de las bajas generales de la herencia
6.7. La deducción de los gravámenes que puedan afectar a alguna de las asignaciones
6.8. La fijación de la asignación líquida de cada coasignatario
6.9. La aplicación de la tasa del impuesto y la determinación del monto a pagar

7. El pago del impuesto

8. La garantía del pago del impuesto
8.1. La autorización para disponer de bienes hereditarios sin previo pago del impuesto

9. La mora en el pago del impuesto

10. La prescripción del impuesto de herencia

11. El impacto tributario el monto de la adjudicación particional

12. La obligación del partidor en materia de declaraciones de renta

CAPÍTULO NOVENO
LA DIVISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS BIENES COMUNES

1. El acuerdo de las partes como regla fundamental de la forma de hacer la distribución de los bienes comunes

2. Los criterios generales que la ley impone al partidor, a falta de acuerdo de las partes
2.1. Primer Criterio: La distribución en especie de los bienes, por sobre su liquidación
2.2. Segundo Criterio: La distribución de los bienes "en naturaleza", por sobre su equivalencia en valor
2.3. Tercer criterio: La distribución de los bienes debe efectuarse conforme a su valor de tasación

3. La división de los bienes comunes
3.1. La partición de cada uno de los bienes está condicionada a que admitan cómoda división y a que ésta no las haga desmerecer
3.2. ¿Cuáles pueden ser los casos o motivos en los cuales no existe cómoda división o la división pueda hacer desmerecer la cosa?
3.3. Casos en que sea sentenciado que no es posible una cómoda división
3.4. Casos en que se ha sentenciado que sí es posible una cómoda división

4. La adjudicación de especies que no admitan cómoda división o que desmerezcan en virtud de ésta

5. Criterios para situaciones específicas
5.1. El derecho de adjudicación preferente del cónyuge sobreviviente sobre el inmueble en que resida y su mobiliario
5.2. El derecho de uso y habitación en favor del cónyuge sobreviviente
5.3. Los derechos de adjudicación preferente y de uso y habitación se extienden al conviviente civil
5.4. La adjudicación de los lotes resultantes de la subdivisión de un bien raíz

5.5. Constitución de servidumbres
5.6. Adjudicación separada de la propiedad de los derechos de usufructo, uso y habitación

6. La formación y adjudicación de lotes
6.1. Los lotes deben ser equivalentes y semejantes
6.2. La aprobación de los lotes
6.3. La personería del Partidor para formalizar la subdivisión de los bienes comunes
6.4. La adjudicación de los lotes mediante sorteo

7. La licitación o remate de los bienes comunes
7.1. El derecho a pedir la admisión de postores extraños al remate
7.2. La licitación o remate de bienes comunes puede ser privada o abierta a postores externos
7.3. En caso de que uno o mas bienes se adjudiquen a terceros, el Partidor deberá distribuir el producto entre los coasignatarios

8. El procedimiento para el remate o licitación de los bienes comunes
8.1. Las bases de remate y la fijación del día y hora
8.2. La publicidad del remate
8.3. Los coasignatarios tienen siempre derecho a imputar el monto de su hijuela al precio de la adjudicación
8.4. El comparendo extraordinario de celebración de remate
8.5. El pago del precio dentro de plazo
8.6. Otras formas de enajenación de los bienes comunes: Venta directa, bolsas o mercados, licitación a través de empresas especializadas, etc.

9. El entero de las hijuelas de los comuneros
9.1. Naturaleza jurídica de la adjudicación
9.2. Oportunidad para el entero de la hijuela de los coasignatarios
9.3. Las adjudicaciones efectuadas durante el juicio particional se hacen a cuenta de lo que en definitiva les corresponda
9.4. El valor de adjudicación de los bienes
9.5. El pago de intereses por los coasignatarios beneficiarios de adjudicaciones anticipadas
9.6. Alcances y créditos entre los comuneros
9.7. Hipoteca legal
9.8. Los repartos provisorios

10. El otorgamiento y entrega de los títulos
10.1. El Partidor es el representante legal de los comuneros para los efectos del otorgamiento de los títulos de adjudicación
10.2. La función de la escritura pública de adjudicación y de la inscripción conservatoria

10.3. El Laudo y Ordenata debe ordenar inscribir los bienes adjudicados en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente
10.4. La obligación del adjudicatario de inscribir su adjudicación
10.5. La entrega de los documentos constitutivos de títulos de dominio anteriores de los bienes adjudicados

CAPÍTULO DÉCIMO
EL LAUDO Y ORDENATA Y LA CONCLUSIÓN DE LA PARTICIÓN

1. El laudo y ordenata
1.1. El Laudo y la Ordenata son una sentencia definitiva
1.2. La naturaleza jurídica de la Ordenata
1.3. La necesaria correspondencia entre el Laudo y la Ordenata
1.4. El Laudo y Ordenata debe resolver íntegramente la cuestión controvertida en el juicio particional, esto es, la división de todo el haber común
1.5. El Laudo y Ordenata deben cumplir con los requisitos de toda sentencia definitiva
1.6. El Laudo y los honorarios del Partidor
1.7. La notificación del Laudo y Ordenata
1.8. La omisión del Laudo y Ordenata y la casación en la forma
1.9. Aprobación del Laudo y Ordenata por la Justicia Ordinaria
1.10. La tramitación de la aprobación judicial de la partición
1.11. La omisión del Laudo y Ordenata en caso de avenimiento entre los comuneros litigantes

2. El plazo que tiene el partidor para desempeñar su cargo
2.1. La obligación de celeridad del Partidor
2.2. La función del Partidor siempre está sujeta a plazo
2.3. Quien puede fijar un plazo al Partidor
2.4. Quien puede modificar el plazo del Partidor
2.5. La forma de la prórroga del plazo para el desempeño del Partidor
2.6. La “prórroga” del plazo una vez vencido el plazo inicial
2.7. El plazo subsidiario que establece la Ley
2.8. ¿Que pasa si el Partidor no alcanza a completar el juicio de partición dentro del plazo que tenía para tales efectos?
2.9. Distinción entre prórroga del plazo y nuevo nombramiento en favor del mismo Partidor
2.10. El plazo en caso de nuevo nombramiento de Partidor
2.11. ¿Qué ocurre con las actuaciones que ejecute el Partidor después de vencido el plazo que tenía para ejecutar sus funciones?
2.12. ¿Ante quién y hasta cuando puede ser impugnada la actuación extemporánea del

Partidor?
2.13. ¿Cual recurso cabe en contra del laudo y ordenata dictados extemporáneamente?
2.14. El traspaso de antecedentes y bienes desde el anterior Partidor al nuevo
2.15. Competencia que –excepcionalmente– conserva el Árbitro Partidor una vez expirado el plazo para ejercer sus funciones
2.16. La suspensión del plazo para el desempeño del Partidor
2.17. La interposición de recursos en contra de la resolución que rechaza una recusación no suspende la jurisdicción del Partidor, y tampoco el plazo que éste tiene para desempeñar sus funciones
2.18. La designación de un nuevo Partidor y su deber de aceptar todo lo obrado ante el Árbitro anterior

3. Trámites finales del juicio particional
3.1. La ejecutoriedad del Laudo y Ordenata
3.2. El cumplimiento del fallo particional
3.3. ¿Cuál es el Tribunal competente para conocer de la ejecución de la sentencia definitiva?

4. El archivo del expediente arbitral

CAPÍTULO UNDÉCIMO
LOS RECURSOS EN ELJUICIO DE PARTICIÓN

1. Los recursos ante el Árbitro Partidor de derecho
1.1. El recurso de reposición
1.2. El recurso de aclaración, rectificación y enmienda
1.3. El recurso de apelación
1.4. El “recurso” especial de reclamación en contra de la fijación de honorarios del Partidor
1.5. El recurso de hecho
1.6. El recurso de casación en la forma
1.7. El recurso de casación en el fondo
1.8. El recurso de queja
1.9. El recurso de protección de garantías constitucionales
1.10. El recurso de inaplicabilidad ante el Tribunal Constitucional
1.11. El recurso de revisión

2. Los recursos en contra de las resoluciones del Partidor que actúa como Árbitro Mixto

3. Los recursos en contra de las resoluciones del Partidor que actúa como Árbitro Arbitrador
3.1. Recurso de apelación

3.2. El recurso de casación en la forma
3.3. El recurso de casación en el fondo
3.4. El recurso de queja

4. La renuncia a los recursos en el juicio particional
4.1. La renuncia genérica a los recursos y su alcance
2.2. La renuncia a uno o algunos recursos específicos

CAPÍTULO DUODÉCIMO
LA ETAPA POSTERIOR A LA PARTICIÓN

1. Las responsabilidades del Árbitro Partidor
1.1. La responsabilidad civil del Partidor
1.2. La responsabilidad penal del Partidor
1.3. La responsabilidad disciplinaria o administrativa del Partidor
1.4. La responsabilidad ética profesional del Partidor
1.5. Las prohibiciones que afectan al Partidor

2. La nulidad y la rescisión en la partición
2.1. La partición y la nulidad
2.2. La nulidad de la partición puede ser absoluta o relativa, total o parcial, y civil o procesal
2.3. La importancia de la distinción entre nulidad civil o procesal

3. La nulidad procesal en el juicio arbitral de partición
3.1. La nulidad procesal debe hacer valer en y durante el juicio de partición, a través de los incidentes y recursos que franquea a la Ley
3.2. Las acciones subsecuentes a la nulidad procesal que deben intentarse en contra de terceros
3.3. Ejemplos de nulidad procesal particional
3.4. La mantención de la indivisión respecto de algunos bienes comunes como causal de anulación
3.5. ¿Que ocurre si la partición omite considerar la división de uno o más bienes comunes?

4. La nulidad civil o substantiva de la partición de bienes celebrada a través de un juicio arbitral
4.1. Causales de nulidad civil de la partición
4.2. La acción de nulidad debe dirigirse en contra de todos los partícipes en la comunidad
4.3. Limitación al ejercicio de la acción de anulación

5. La rescisión por lesión
5.1. Naturaleza de la lesión

5.2. Reglas para determinar la existencia de nulidad por lesión en las particiones
5.3. La prueba de la existencia de la lesión
5.4. Paralelo entre la lesión en materia de partición y la lesión enorme en el contrato de compraventa
5.5. La rescisión por lesión enorme puede demandarse una vez ejecutoriado el Laudo y Ordenata que pone término al juicio particional
5.6. Casos puede estimarse que ha existido lesión enorme en la partición
5.7. Valor comercial y justo precio de los bienes adjudicados
5.8. El justo precio de los bienes se refiere al momento de la adjudicación
5.9. El derecho de los demás cosignatarios para enervar la acción de rescisión por lesión
5.10. Los efectos de la rescisión por lesión
5.11. La prescripción de la acción de lesión
5.12. Otras vías disponibles para el coasignatario que ha sufrido la lesión

6. La partición no da origen a la acción resolutoria

7. La acción de partición y el DL 2695 de 1979 sobre regularización de títulos de dominio
7.1. La existencia de una comunidad en liquidación como causal para oponerse a la regularización de títulos
7.2. El archivo del expediente de regularización

8. El saneamiento de la evicción en las adjudicaciones particionales
8.1. Excepciones a la procedencia de la evicción particional
8.2. La citación de evicción
8.3. El saneamiento de la cosa evicta
8.4. La prescripción de las acciones de saneamiento
8.5. El saneamiento de la evicción en el caso de enajenación de la cosa común a un tercero

9. No es procedente el saneamiento de los vicios redhibitorios en los juicios particionales

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO
MODELOS DE ACTUACIONES Y ESCRITOS

1. Solicitud de designación de Árbitro Partidor (comunidad de origen hereditario)
2. Demanda solicitando se notifique a la persona que fue designada como Partidor en forma extrajudicial para que manifieste si acepta o rechaza el nombramiento
3. Escrito solicitando la constitución del compromiso
4. Resolución que constituye el compromiso, designa actuario y cita a primer comparendo
5. Acta de comparendo inicial del juicio particional
6. Acta de primer comparendo ordinario

7. Acta de comparendo designación de administrador proindiviso
8. Laudo y ordenata