

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 5, ART. 17 N° 8 LETRA B – LEY DE
IMPUESTO A LAS HERENCIAS, ASIGNACIONES Y DONACIONES, ART. 46 – CÓDIGO
CIVIL, ART. 1337
(ORD. N° 1191, DE 20.05.2026)**

Enajenación de inmuebles rematados en juicio de partición.

De acuerdo con su presentación, una comunidad hereditaria integrada por cinco hermanos y cuyo patrimonio común está conformado por once bienes raíces, se encuentra en un proceso de partición ante un juez partidor. Tras agregar que en dicho proceso se determinó enajenar los bienes inmuebles en pública subasta, solicita confirmar que los montos recibidos por los comuneros con ocasión del remate judicial califican como ingreso no renta.

Como primera cuestión es importante precisar que cuando no existe acuerdo entre los comuneros, el partidor deberá aplicar las reglas dispuestas en el artículo 1337 del Código Civil, pudiendo sacar a remate los bienes y dividir el precio entre los coasignatarios de acuerdo con sus cuotas. En dichas enajenaciones el partidor actúa como representante legal de los comuneros¹.

En el caso consultado, se verifica una venta de los inmuebles mantenidos en comunidad, celebrada entre los comuneros –representados por el partidor– y un tercero, sin que exista una adjudicación previa de dichos bienes.

Al respecto, este Servicio ha interpretado que, en la venta de bienes inmuebles poseídos en una comunidad hereditaria, cada comunero vende su cuota en los bienes comunes, de manera que la tributación aplicable a dicha operación dependerá del tipo de contribuyente del que se trate cada comunero².

Considerando lo anterior, y supuesto que en el proceso de partición se han determinado las cuotas de los herederos –por lo que no aplicaría el artículo 5° de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR)³–, que lo enajenado son las cuotas que les corresponden en dichos bienes y que los herederos son personas naturales que no tienen asignadas dichas cuotas a su empresa individual, se concluye que la tributación aplicable a la enajenación de las cuotas de bienes inmuebles poseídos en comunidad se regirá por lo dispuesto en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR. Luego, dando cumplimiento a los requisitos que dispone la norma señalada, no constituirá renta para los comuneros aquella parte del mayor valor que no exceda de 8.000 unidades de fomento⁴.

Para estos efectos, el costo tributario será el que se haya considerado para determinar el impuesto a las herencias, esto es, por regla general, el avalúo fiscal de los inmuebles de conformidad a la letra a) del artículo 46 de la Ley sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones⁵, en su debida proporción respecto de cada comunero, reajustado según la variación del IPC entre el último día del mes anterior al de la apertura de la sucesión y el último día del mes anterior al de la enajenación⁶.

**JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR**

Oficio N° 1191, de 20.05.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Artículo 659 del Código de Procedimiento Civil.

² Oficios N° 3428 de 1993, N° 1050 de 2019, N° 1286 de 2021 y N° 190 de 2023.

³ De conformidad a los incisos segundo y tercero del artículo 5° de la LIR, mientras las cuotas en el patrimonio hereditario no se encuentren determinadas y en todo caso hasta el plazo máximo de tres años desde la apertura de la sucesión, el patrimonio indiviso se considera como continuación de la persona del causante. Ver Oficios N° 3137 de 2019 y N° 817 de 2025.

⁴ Ver instrucciones en el apartado 4.6. de la Circular N° 43 de 2021.

⁵ Salvo que los inmuebles hayan sido adquiridos dentro de los tres años anteriores a la delación, en cuyo caso se estimarán en su valor de adquisición cuando éste fuere superior al de avalúo, conforme con el inciso segundo de la citada letra a) del artículo 46.

⁶ Oficio N° 1050 de 2019. Ver instrucciones en el apartado 1.4.2. de la Circular N° 19 de 2004.