

Comunidades de bienes

- **Estado:** Redacción actual **VIGENTE**
- **Orden:** Mercantil
- **Fecha última revisión:** 22/11/2017

La comunidad de bienes es aquella **situación en la que un bien o derecho, o un conjunto de bienes o de derechos que pertenecen a varios titulares** (llamados comuneros) **de forma conjunta y simultánea**. El [Art. 392 del Código Civil](#) establece que existe comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Cada copropietario lo es de una parte ideal o cuota de la cosa indivisa que, en virtud del [Art. 393](#) del mismo cuerpo legal, se presumen iguales salvo prueba en contrario.

En función del hecho por el cual se origine la comunidad de bienes podemos distinguir entre:

- **Comunidad contractual o voluntaria:** Nace de la voluntad coincidente entre varias personas de adquirir o explotar conjuntamente una cosa o derecho. Este tipo de comunidad se registrará por los acuerdos celebrados entre los comuneros y, en su defecto, por las normas que establezca el [Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil](#).

- **Comunidad incidental:** Nace como consecuencia de un hecho independiente de la voluntad de las partes como, por ejemplo, por una sucesión o donación.

Las Comunidades de Bienes son consideradas como sujetos pasivos tributarios (apdo. 4 del [Art. 35](#) de la [Ley General Tributaria](#)). Las rentas que se obtengan de la explotación de dicha comunidad serán imputadas individualmente a cada socio que deberá declararlas a través del IRPF en sus respectivas declaraciones del impuesto. Además, las Comunidades reciben la consideración de empresarios a efectos laborales (apdo. 2 del [Art. 1](#) del [Estatuto de los Trabajadores](#)).

- ***Diferencias entre Comunidad de Bienes y Sociedad.***

Tanto la sociedad como la comunidad de bienes son formas de organizar la estructura de la propiedad sobre el patrimonio común. Mientras que **en la sociedad la titularidad del patrimonio común es aportado a una personalidad diferente creada por los copropietarios (la propia sociedad), en la comunidad de bienes el patrimonio se mantiene en la propiedad de los copropietarios**. Además de esta principal diferencia entre ambos tipos de instituciones jurídicas, cabe destacar también las siguientes:

- La comunidad de bienes carece de personalidad jurídica diferente a la de los comuneros, mientras que la sociedad tiene personalidad jurídica propia.

- Los comuneros carecen del denominado affectio societatis, que es la intención de tenerse por socios.

- La comunidad de bienes tiene como finalidad mantener y aprovechar conjuntamente una propiedad común, mientras que la sociedad está dirigida a la intervención en el tráfico mercantil para obtener beneficios.

- ***Régimen de la Comunidad de Bienes***

Dentro de la Comunidad de Bienes cada uno de los comuneros goza de la cuota ideal correspondiente sobre la cosa o derecho común. Esta copropiedad aporta una serie de obligaciones y derechos a cada uno de los comuneros, los cuales son:

- ***Derechos de los comuneros***

- **Derecho al uso de la cosa** ([Art. 394](#) del [Código Civil](#)): Cualquier partícipe puede utilizar la cosa común siempre que disponga de ella de acuerdo a su destino y no perjudique el interés de la comunidad ni impida el derecho de los demás partícipes a utilizarlas según su derecho. Como vemos, pues los actos de uso son solidarios e indivisibles.

- **Derecho a participar en los beneficios** ([Art. 393](#) y [Art. 395](#) del [Código Civil](#)): Cada comunero participará en cargas y beneficios sobre la cosa común de acuerdo a su cuota, que se presumirán iguales salvo prueba en contrario. Además, cada comunero tiene derecho a obligar a los demás a que contribuyan en los gastos necesarios de conservación de la cosa común.

- **Derecho de renuncia:** Cualquier comunero que no quiera seguir formando parte de la comunidad de bienes podrá renunciar a su cuota, liberándose así de las deudas vencidas y futuras que tuviera sobre la cosa común como consecuencia de la mención explícita que hace el [Código Civil](#) a la posibilidad de exonerarse de sus obligaciones.

- **Derecho a ejercer la acción de división:** El [Art. 400](#) del [Código Civil](#) otorga a cada comunero la posibilidad de ejercer en cualquier momento la acción de división de la cosa común, poniendo fin así a la situación de comunidad. Esta acción de división no podrá ser ejercida si existiera un pacto de indivisión de la cosa común, que tendrá una duración determinada y en todo caso no podrá exceder de 10 años, prorrogable.

- **Derecho de defensa de la cosa común:** Cada comunero podrá ejercer las acciones correspondientes a la defensa de la propiedad para proteger la cosa común frente a cualquier tercero ajeno a la comunidad. Si bien es cierto que para plantear la acción de defensa solo es necesario que lo haga uno de los comuneros, manifestando que lo hace en calidad de copropietario y en beneficio de la comunidad, para ejercitar una acción contra la comunidad de bienes, ha de plantearse contra todos los comuneros, no bastando que se dirija solo contra uno. Se da pues una situación de litisconsorcio pasivo necesario, que de no llegar a producirse, la demanda planteada contra la comunidad podría ser rechazada.

- **Derecho de disponer sobre la cosa común:** Todo condueño tiene la plena propiedad de su cuota y de los frutos que en relación a ella le correspondan, pudiendo enajenarla, cederla o incluso hipotecarla. Así mismo, cuando uno de los comuneros adquiera por usucapión o prescripción adquisitiva, esta redundará en todos los demás.

- **Derecho de retracto:** Cuando uno de los comuneros quiera enajenar su cuota, los demás miembros de la comunidad gozarán de un derecho preferente de adquisición sobre la cuota que pretenda enajenarse. Cuando dos o más comuneros quieran ejercer este derecho, deberán hacerlo a prorrata en relación a sus respectivas cuotas.

◦ **Obligaciones de los comuneros.**

- **Régimen de administración:** Los acuerdos que se tomen en relación a la cosa común han de ser adoptados por mayoría de cuotas, siendo de obligado cumplimiento todos aquellos acuerdos adoptados aunque se hubiera votado en contra. Siendo imposible alcanzar un acuerdo o siendo este perjudicial para los comuneros, el juez, a instancia de parte, nombrará un administrador o proveerá lo que corresponda.

- **Alteraciones de la cosa común:** Ninguno de los comuneros puede alterar la cosa común sin consentimiento de los demás. Para realizar alteraciones se sigue la regla de la unanimidad. No debemos confundir aquí los actos de mera administración con los de alteración, ya que estos últimos suponen la transformación de la esencia de la cosa con carácter definitivo e irreversible.

Extinción. Acción de división.

La Comunidad de Bienes puede extinguirse por alguna de las siguientes **causas:**

- Adquisición de todas las cuotas en que se divide la cosa común por un solo comunero ([Art. 404](#) del [Código Civil](#))
- Renuncia de los comuneros de sus cuotas hasta quedar uno de ellos ([Art. 395](#) del [Código Civil](#))
- Adquisición por un tercero de las cuotas de todos los comuneros ([Art. 404](#) del [Código Civil](#))
- División de la cosa común ([Art. 400](#) y siguientes del [Código Civil](#))

De todas las causas de disolución, la **más importante o la más común** es el ejercicio de la **acción de división**, por esos nos centraremos en ella, dejando a un lado las demás causas de extinción de la comunidad.

Como mencionamos antes, el ejercicio de la acción del [Art. 400](#) del [Código Civil](#) es uno de los derechos fundamentales que tiene todo comunero. Se trata de un derecho indiscutible e irrenunciable que puede ser ejercido a título individual por cualquier comunero y, además, puede ejercerse en cualquier momento con las excepciones que mencionamos antes (debido a la existencia de un pacto de indivisión).

Tampoco podría dividirse si de ello la cosa resultase inservible para su destino de manera que, para proceder al ejercicio de la acción de división, habría en primer lugar que adjudicar la cosa común a uno solo de los comuneros, el cual quedará obligado a indemnizar al resto de los comuneros en el valor de sus correspondientes cuotas. Cuando fuera No obstante, de resultar imposible adjudicar a uno solo de los comuneros la cosa, esta se subastará en pública subasta, siendo el precio de remate el que se repartirá entre todos los comuneros en proporción a sus cuotas.

Los **principales efectos que produce la división de la cosa común** son los siguientes:

- Cada comunero pasa a ser dueño absoluto y exclusivo de la parte que se le haya adjudicado.
- La división de la cosa común no puede perjudicar a terceros, los cuales continúan conservando los derechos que hubieran adquirido sobre la cosa común
- Se produce la extinción de la comunidad de bienes.

Documento único electrónico.

El [Art. 3](#) del Real Decreto 44/2015 por el que se regulan las condiciones para el empleo del Documento Único Europeo (DUE) para la puesta en marcha comunidades de bienes (entre otras) mediante el sistema de tramitación telemática, que entró en vigor el 11 de mayo de 2015, señala que el DUE es un instrumento de naturaleza electrónica en el que se podrán incluir todos los datos referentes a la comunidad de bienes, que, de acuerdo con la legislación aplicable, deben remitirse a los registros jurídicos y a las Administraciones Públicas competentes para la constitución y para el cumplimiento de las obligaciones en materia tributaria y de seguridad social inherentes al inicio de su actividad, siempre y cuando éstos se remitan por medios electrónicos.

Dicho documento, deberá contener dos tipos de datos:

a) Datos básicos, que deberán cumplimentarse en el momento en que se da inicio a la tramitación y que serán, para la comunidad de bienes, los establecidos en el Anexo I del [Real Decreto 682/2003 de 7 de Jun \(sistema de tramitación telemática a que se refiere el art. 134 y la D.A. 8ª de la Ley 2/1995 -Sociedades de Responsabilidad Limitada-\)](#) con las

especialidades establecidas en el [Art. 5](#) del mismo cuerpo normativo, así como todos aquellos que resulten necesarios para cumplimentar los trámites para llevar a cabo la realización del DUE según la legislación vigente en cada momento.

b) Datos a incorporar en cada fase de la tramitación por las Administraciones Públicas competentes para el cumplimiento de las obligaciones en materia tributaria y frente a la seguridad social, inherentes al inicio de su actividad.

Estos datos serán los establecidos en el Anexo II del [Real Decreto 682/2003 de 7 de Jun \(sistema de tramitación telemática a que se refiere el art. 134 y la D.A. 8ª de la Ley 2/1995 -Sociedades de Responsabilidad Limitada-\)](#), salvo en lo referente a su apartado c), con la siguiente especialidad en materia de comunidad de bienes:

- Aquellas que se constituyan mediante escritura pública, el DUE contendrá igualmente los datos a incorporar en cada fase de tramitación por el notario autorizante de tal escritura.

Los trámites que podrán realizar las comunidades de bienes en el DUE, serán los estipulados en los apartados b) a n) del apdo 1 del [Art. 5](#) del Real Decreto 682/2003. Por su parte, el [Real Decreto 44/2015 de 2 de Feb \(especificaciones y condiciones para el empleo del DUE para la puesta en marcha de soc. cooperativas, soc. civiles, comunidades de bienes, SL laborales y emprendedores de resp. limitada, mediante tramitación telemática\)](#)-5 del Real Decreto 44/2015, detalla la tramitación del presente documento para la comunidad de bienes, como para sociedades cooperativas y sociedades civiles.