



La Comunidad de Bienes

Unidad 5

ISABEL J. RABANETE MARTÍNEZ
9/05/2024



Este texto está bajo una [licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional](#).

They may be copied, distributed and broadcast provided that the author and that publishes them are cited. Commercial use and derivative works are not permitted. The full licence can be consulted on Creative Commons

La Comunidad de Bienes

Unidad 5

SUMARIO: I. Concepto y características. II. Clases. 1. Por su origen: comunidad voluntaria y comunidad legal. 2. Por la forma de organización interna de funcionamiento: comunidad romana y comunidad germana. III. Los principios jurídicos rectores de la comunidad de bienes. IV. Derechos y obligaciones de los comuneros. 1. Uso y disfrute. 2. Administración. 3. Gastos de conservación. 4. Alteraciones de la cosa común. 5. Posesión. V. La extinción de la comunidad de bienes. La división de la cosa común. 1. Caracteres del derecho de división. 2. Límites del derecho de división. 3. La indivisibilidad funcional y la indivisibilidad material. a) indivisibilidad funcional. b) indivisibilidad material. 4. La división en régimen de propiedad horizontal. 5. Efectos de la división. VI. Sociedad y comunidad. BIBLIOGRAFÍA

En esta lección se ofrecen ideas básicas sobre la materia. Puede profundizar en la misma en el “Itinerario práctico”.

I. Concepto y características

La comunidad de bienes se regula en el Título III del libro segundo de nuestro Código Civil (CC), al que se denomina “De la comunidad de bienes”, y que engloba los arts. 392 a 406. El art. 392 establece que “hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas”. Por tanto, se indica que todo derecho, incluido el de propiedad, puede pertenecer a una pluralidad de personas.

Es este un precepto un tanto equívoco, o, como menos, poco concreto, dado que hace referencia a la propiedad de una cosa o la “propiedad” de un derecho. Sin embargo, en realidad lo que parece que quiere decirse es que pueden formar parte de una comunidad: la propiedad de las cosas, en cuyo caso estaríamos hablando de condominio; y, la titularidad de derechos subjetivos, tanto los derechos reales (por ejemplo, el usufruto), como los derechos de crédito. Por eso se ha dicho que el art. 392 CC incurre en una inexactitud porque confunde el concepto de comunidad de bienes y derechos y el concepto de la copropiedad. Asimismo, se entiende

que hay comunidad de bienes cuando pertenece a un conjunto de personas todo un patrimonio o una masa patrimonial, como pueden ser los bienes gananciales, o incluso la comunidad hereditaria.

Ya la STS de 14 de abril de 1989 (Roj: STS 2482/1989), refiriéndose al art. 392 CC afirmó que “dicho precepto no limita la comunidad de la propiedad de las cosas en su sentido material, puesto que, como tiene declarado esta Sala en sentencia de 5 de febrero de 1963, la cotitularidad que comporta toda situación de comunidad puede recaer sobre toda clase de derechos”. Así también la STS de 18 de noviembre de 2000 (Roj: STS 8408/2000) dispuso que “también se ha reconocido por esta Sala tanto la posibilidad de tener en comunidad no sólo bienes y derechos sino también créditos (STS 14-11-98)”.

Los requisitos que deben reunirse para entender que estamos ante una comunidad de bienes son fundamentalmente dos: debe tratarse de derechos que sean de la misma o idéntica naturaleza, esto es, la unidad del objeto; y la comunidad debe estar formada por una pluralidad de sujetos, dos o más personas (físicas y/o jurídicas). En cuanto al primero, la STS de 17 de marzo de 1975 (RAJ 1975,1242) afirma que es de esencia al concepto de comunidad que “los derechos que estén en común sean de la misma naturaleza”. En este sentido, los comuneros tendrán los derechos que les correspondan en atención a la cuota o parte alícuota sobre la cosa o derecho que pongan en común. Y, respecto del segundo, la mayoría de la doctrina señala que para pertenecer a la comunidad de bienes no es necesaria la capacidad de obrar, por lo que pueden ser miembros de una comunidad los menores de edad y las personas discapacitadas. Evidentemente, será necesaria la representación legal en el caso de menores de edad cuando haya que ejercitar los derechos y facultades inherentes a la situación de comunero. En cuanto a las personas con discapacidad podrán ejercitar los derechos y facultades de la situación de comunidad, haciendo uso de los apoyos necesarios si es el caso.

Por tanto, podemos definir la comunidad de bienes como una forma de titularidad conjunta de una cosa o derecho, de modo que corresponde de forma común a varios sujetos.

Si atendemos al segundo párrafo del art. 392 CC, vemos que hace referencia al régimen jurídico de la comunidad de bienes, indicando que se regirá por los artículos pertenecientes al título III del capítulo IV, arts. 392 a 406, pero solo a falta de contratos o de disposiciones especiales, por lo que primero regirá la autonomía de la voluntad. Aunque como veremos, dependerá del tipo de comunidad de bienes de que se trate.

II. Clases

1. Por su origen: comunidad voluntaria y comunidad legal

La comunidad legal tiene su origen en la Ley, que impone el régimen de la comunidad de bienes en determinados supuestos, como por ejemplo, la comunidad hereditaria cuando se produce un llamamiento conjunto a una herencia.

La comunidad de bienes voluntaria es aquella que se constituye por voluntad de las partes, como por ejemplo, cuando dos personas deciden comprarse una vivienda en común. La comunidad voluntaria puede también constituirse de forma tácita, de modo que se deduzca de hechos concluyentes que hay una comunidad de bienes, aunque el bien en concreto, por ejemplo, no aparezca a nombre de varios comuneros.

Los supuestos más frecuentes se dan en las parejas de hecho, donde se puede llegar a la aplicación de las normas que el CC dedica a la comunidad de bienes, bien porque así se ha pactado entre las partes, o bien porque, en su defecto, la forma de actuación de los convivientes indique una voluntad tácita de someterse a estas reglas (SERRANO CHAMORRO).

2. Por la forma de organización interna de funcionamiento: comunidad romana y comunidad germana

a) La comunidad romana

Se ha dicho que la comunidad romana es en la que se inspiran los art. 392 y siguientes del Código Civil. Se caracteriza porque en ella cada uno de los comuneros tiene atribuida una cuota de participación sobre cada uno de los bienes o derechos sobre los que existe una titularidad conjunta. Se denomina también partes *pro indiviso*, refiriéndose a las cuotas como medida de goce y disfrute que corresponde a cada comunero o titular, siendo aquella “una expresión aritmética de la medida de su concurrencia en el todo”. De este modo, cada comunero tiene la propiedad exclusiva de su cuota, y podrá enajenarla o gravarla constituyendo un derecho real limitado sobre la misma.

La doctrina mayoritaria entiende que la comunidad romana tiene una connotación negativa, y que tiene su origen en una concepción individualista, en la que se le concede al individuo la preeminencia, y que se trata de un tipo de comunidad transitorio o incidental. De hecho, la RDGSJFP de 8 de junio de 2011 (*Tol* 2216269) dijo que el Código ve “con prevención o disfavor las situaciones de comunidad, considerándolas imperativamente como transitorias”

(en el mismo sentido la RDGSJFP de 17 de septiembre de 2012 (*Tol 2664473*). Se dice que se trata de un tipo de organización desventajoso, dado que al disponer del bien o derecho una pluralidad de sujetos, los derechos se limitan recíprocamente. Y se entiende que se trata de una situación transitoria porque el legislador otorga la posibilidad de que los comuneros puedan desligarse de la comunidad cuando quieran a través de la acción de división (*actio communi dividundo*), lo que supondrá la atribución a cada comunero de la propiedad exclusiva de los bienes que en función de su cuota le correspondan.

La STS de 30 de abril de 2009 (Roj: STS 2675/2009) afirma que “El Código Civil, inspirado en el carácter no definitivo, poco rentable y desfavorable con el que concibe la situación de comunidad, concede al comunero una acción para exigir que se divida la cosa común. La acción de división ("actio communi dividundo") es indiscutible por los demás partícipes, incondicional e imprescriptible, pues la facultad de pedir la división de la cosa no es un derecho que pueda extinguirse por su falta de ejercicio en determinado plazo, sino una facultad de carácter permanente que acompaña siempre a la comunidad y debe entenderse subsistente mientras dure aquélla (sentencia de 5 junio 1989). Con el ejercicio de la acción de división lo que se persigue es la cesación del estado de indivisión para que se adjudique al comunero la propiedad plena y separada de una parte o porción de la cosa común o, en el caso de que -física o jurídicamente- tal división no fuera posible, se le atribuya la parte proporcional del precio obtenido mediante su venta. De ahí que la facultad concedida por dicha norma se dirige al cese de la situación de comunidad mediante el reconocimiento y asignación de titularidades individuales a cada uno de los partícipes, que se han de materializar sobre la totalidad del bien en el que son titulares de una cuota indivisa”. Pueden verse también las SSTs de 15 de junio de 2012 (Roj: STS 4178/2012) y 19 de octubre de 2012 (Roj: STS 6684/2012).

b) La comunidad germana

La comunidad germana o en mano común tiene su origen en una concepción colectivista, donde el individuo se subordina al grupo. De este modo, en este tipo de comunidad encontramos normalmente un vínculo personal que une a los sujetos que forman parte de la misma, como por ejemplo el vínculo familiar. Se trata de compartir la titularidad de un derecho o la propiedad de una cosa, anteponiendo el bien del grupo al interés particular de cada comunero.

En este tipo de comunidad no hay atribución de cuotas (o si las hay son medidas de valor

que no determinan un derecho exclusivo), sino que el bien o el derecho pertenece a todos los comuneros. Ello supone que el comunero no puede disponer, enajenar o gravar, su cuota a un tercero, puesto que no existe tal cuota, y conlleva la imposibilidad de ejercer la acción de división de la cosa común.

La comunidad germana, al contrario de la romana, tiene carácter de permanencia, y se presume estable. Además, se considera “una forma ventajosa de realizar determinadas funciones económicas” (DÍEZ PICAZO Y GULLÓN).

La mayoría de la doctrina y jurisprudencia entiende que los artículos referidos a la comunidad de bienes de nuestro Código Civil hacen referencia a la comunidad romana, por lo que la comunidad germana queda para algunos tipos especiales de comunidad de bienes. Los ejemplos más claros en nuestro derecho civil se encuentran en los aprovechamientos comunales de pastos y leñas, y los montes vecinales en mano común, donde prevalece el interés social de la comunidad sobre el interés particular. La Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común establece en su art. 2.1 que “Los montes vecinales en mano común son bienes indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetos a contribución alguna de base territorial ni a la cuota empresarial de la Seguridad Social Agraria y su titularidad dominical corresponde, sin asignación de cuotas, a los vecinos integrantes en cada momento del grupo comunitario de que se trate”. Así también, el art. 11.4 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, mantiene la aplicación de la Ley 55/1980, al indicar que “Los montes vecinales en mano común son montes privados que tienen naturaleza especial derivada de su propiedad en común sin asignación de cuotas, siendo la titularidad de éstos de los vecinos que en cada momento integren el grupo comunitario de que se trate y sujetos a las limitaciones de indivisibilidad, inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común, se les aplicará lo dispuesto para los montes privados”.

La STS de 4 de mayo de 2016 (Roj: STS 1891/2016), al indicar cual es la distinción entre una comunidad de pastos y una servidumbre, deja clara la necesidad de interés grupal en la comunidad de pastos: “Es clara la distinción entre la servidumbre de pastos y la comunidad de pastos, los arts. 392 , 530 y 531 CC contienen la clave precisa para la distinción a base de la calificación del inmueble de que se trate como predio ajeno con respecto a alguno de los interesados en determinados aprovechamientos, o como predio o predios pertenecientes a todos los interesados en dominio singular agrupados para el disfrute en común por todos ellos o en dominio plural proindiviso (STS 2 de febrero de 1954, 7 de octubre de 1963 , 23 de octubre de 1964).”

La mayoría de la doctrina considera también como comunidad germana la sociedad de gananciales, aunque encontramos alguna voz discordante (MIQUEL GONZÁLEZ). En la sociedad de gananciales los cónyuges no pueden disponer de los bienes gananciales si no es con el consentimiento del otro cónyuge, por lo que no podemos decir que haya una atribución de cuotas, sino que la sociedad de gananciales pertenece a los dos cónyuges. Evidentemente, si se produce una separación, divorcio o nulidad matrimonial, o simplemente se modifica el régimen económico matrimonial, se producirá una liquidación de la sociedad de gananciales, en cuyo caso se atribuirá por mitad a los cónyuges o a sus herederos. Pero aun así, seguirá entendiéndose que hay una comunidad de tipo germano, porque los comuneros de la denominada “comunidad postganancial”, que es la comunidad que surge tras la liquidación, sigue siendo una comunidad sin cuotas, de modo que los comuneros no podrán solicitar la acción de división, sino que solo podrán disponer de los bienes de común acuerdo. Es también doctrina de la DGSJFP considerar que la sociedad de gananciales es una comunidad de tipo germano (RRDGSJFP de 6 de noviembre de 2009, RJ 1983, 1088 y de 4 de octubre de 2012 2009, *Tol* 2664938).

La STS de 1 de septiembre de 2000 (Roj: STS 6367/2000) explica la situación de la sociedad de gananciales y su posición como comunidad de bienes germana. Advierte que “En materia de bienes gananciales, la jurisprudencia ha establecido que, durante el matrimonio, el consorcio no da nacimiento a una forma de copropiedad de las contempladas en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, al faltar por completo el concepto de parte proporcional, característica de la comunidad de tipo romano allí recogida, ni es atribuible a la mujer, en vida del marido y sin la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de la mitad de los bienes gananciales, porque para saber si éstos existen es precisa la previa liquidación, único medio de conocer el remanente y hacerse pago con él de la cuota correspondiente, no teniendo hasta entonces la mujer mas que un derecho expectante, que no la legitima para entablar la tercería de dominio, ya que no tiene la cualidad de tercero, que es esencial para ejercitar con éxito esta clase de acción, conjuntamente con la condición de propietario en exclusiva de los bienes en litigio; la situación jurídica de la mujer respecto a los bienes gananciales es la propia de una propiedad en mano común de tipo germánico, que no permite la división en cuotas ideales, e impide que cualquiera de los esposos tenga la consideración de tercero”.

Asimismo, se considera germánica la comunidad hereditaria, que la forman los herederos de parte alícuota de la herencia. En la comunidad hereditaria los coherederos tienen un derecho, pero no les corresponde una concreta participación, puesto que aún no ha tenido

lugar la partición. Por tanto, los coherederos no podrán pedir la división de la herencia hasta que no se lleve a cabo la partición, porque tienen la titularidad de un derecho hereditario abstracto¹.

La STS de 6 de octubre de 1997 (Roj: STS 5897/1997), dice explícitamente que "todos los herederos tienen una comunidad hereditaria con derechos indeterminados mientras que no haya partición". Y, en el mismo sentido, la STS de 25 de mayo de 1992 (Roj: STS 4188/1992) añade que "en tanto no se practique la partición de la herencia no puede hablarse de que tal finca sea objeto de una copropiedad por iguales partes entre los coherederos, sino que la misma forma parte de la comunidad hereditaria"

Así también, la STS de 28 de mayo de 2004 (Roj: STS 3716/2004) aclara que "La partición, pues, sustituye la cuota que cada coheredero tiene en la comunidad hereditaria, por la titularidad exclusiva en los bienes o derechos que se la adjudican; la partición especifica o determina qué bienes concretos corresponden a cada coheredero: es la teoría sustitutiva o especificativa de la partición, mantenida por la doctrina moderna y la jurisprudencia, en sentencias de 21 de julio de 1986, 13 de octubre de 1998, 21 de mayo de 1990, 5 de marzo de 1991, 28 de junio de 2001.

La STS de 21 de diciembre de 2020 (Roj: STS 4385/2020), en un supuesto donde se unen la sociedad postganancial y la comunidad hereditaria, haciendo un resumen de la jurisprudencia al respecto, aclara que "Resulta pacífico, sin embargo, y no controvertido en la litis, que las mismas soluciones propias de las comunidades hereditarias, son también aplicables al caso de las comunidades postgananciales. Así lo ha reconocido la jurisprudencia de esta sala. Como afirmamos en la sentencia 700/2015, de 9 de diciembre (citada por la misma recurrente), reiterando otras anteriores: "Como declaraba la STS de 7 noviembre de 1997, la comunidad que surge en el periodo de comunidad postganancial es equiparable a la hereditaria, y lo mismo recoge la sentencia de 10 de junio 2010, Re. 1202/2006, citada por la de 12 de noviembre 2015, Re. 1074/2013, que mantiene que, una vez disuelta la comunidad de gananciales, pero aún no liquidada, se aplicarán las reglas de la comunidad hereditaria (STS de 11 de mayo de 2000)"... En el período de indivisión que precede a la partición hereditaria los herederos poseen el patrimonio del causante colectivamente, permaneciendo indeterminados sus derechos hasta que la partición se realiza, y en este estado de indivisión ningún heredero puede

1

reclamar para sí, sino para la comunidad hereditaria (sentencias de 25 de junio de 1995 y 547/2010, de 16 de septiembre). Esta regla de actuación en beneficio de la comunidad no es exclusiva de la comunidad hereditaria (comunidad de tipo germánico), sino que rige también en el ámbito de la comunidad ordinaria de bienes de los arts. 392 y siguientes del Código Civil”.

Y, la STS de 9 de diciembre de 2015 (Roj: STS 5688/2015) recuerda que “Como declaraba la STS de 7 noviembre de 1997 la comunidad que surge en el periodo de comunidad postganancial es equiparable a la hereditaria, y lo mismo recoge la sentencia de 10 de junio 2010..., que mantiene que una vez disuelta la comunidad de gananciales, pero aún no liquidada, se aplicarán las reglas de la comunidad hereditaria (STS de 11 de mayo de 2000)”.

III. Los principios jurídicos rectores de la comunidad de bienes

Según la mayoría de la doctrina, los principios rectores de la comunidad de bienes en nuestro Derecho son los siguientes:

1. Principio de autonomía privada

A tenor de lo indicado en el párrafo segundo del art. 392 CC, las normas de la comunidad de bienes tienen carácter dispositivo, dado que solo se aplicarán a falta de contratos o de disposiciones especiales, por lo que primero regirá la autonomía de la voluntad. Sin embargo, si estamos ante una comunidad legal, evidentemente las primeras normas aplicables serán las reguladoras de su propio régimen legal, pasando a un segundo plano las reglas dispuestas por la autonomía privada, tras las que se aplicaría el código civil.

Se hace referencia al contrato de comunidad de bienes, mediante el cual se reglamenta el contenido de la comunidad, y se le suele denominar “comunidad convencional o reglamentada”. En nuestra doctrina hay autores que han cuestionado la viabilidad del contrato constitutivo de la comunidad de bienes porque piensan que no hay base legal ni jurídica. Sin embargo, si atendemos al segundo párrafo del art. 392 CC, que hace referencia a los contratos, parece que, como se ha dicho, “el contrato regulador no sólo es viable en nuestro ordenamiento jurídico sino que es perfectamente admisible” (ALBIEZ DOHRMANN). Es evidente que, como todo contrato, los convenios que reglamenten la comunidad de bienes deberán respetar los límites del art. 1255 CC, y no contravenir ninguna norma que sea entendida como imperativa.

De hecho, la mayoría de la doctrina entiende que no todas las normas que regulan la

comunidad de bienes son de carácter dispositivo, y que solo aplican cuando hay pacto en contrario, puesto que hay algunas normas que son imperativas, de modo que no puede regularse en contrario, como los arts. 398.3, 400, 403 y 405 CC.

2. Principio de proporcionalidad

Este principio viene recogido en el art. 392 CC cuando señala que “El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad”. Así, los comuneros deberán contribuir a las cargas proporcionalmente, pero también deberá contribuir en los beneficios, y en la misma medida que en las cargas

La STS de 4 de junio de 2001 (Roj: STS 4685/2001) indica que “en el régimen jurídico de comunidad de bienes los copartícipes tienen que contribuir, con arreglo al criterio de proporcionalidad, a cubrir las necesidades económicas de la cosa común, en virtud de la "obligatio propter rem" determinada en función de su titularidad sobre la cosa. Y así lo ha venido declarando reiteradamente esta Sala en aplicación de los arts. 393 y 395, entre cuyas resoluciones son indicativas las de 30 octubre 1907 (impuestos), 26 octubre 1929 y 30 marzo 1957 (importe y obras), 5 julio 1965 (obras de reparación y mejora), 8 abril 1958 y 12 marzo 1990 (obras y gastos de conservación); 20 octubre 1988 y 20 febrero 1997 (gastos generales de la comunidad); 25 septiembre 1993 y 15 octubre 1996 (gastos y deudas derivadas de la cosa en común) y 12 febrero 1998 (gastos y pagos realmente efectuadas en la reconstrucción de la finca en común)”.

3. Principio democrático

Hace referencia al principio democrático el art. 398 CC al indicar que “Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad”. El precepto se refiere a las cuotas de la comunidad, no al número de comuneros.

4. Principio de libertad

Este principio se recoge en los arts. 395, 399 y 400 CC, y supone; por una parte, la posibilidad de que cada comunero, individualmente, pueda solicitar la división de la cosa común, dado que, tal y como establece el art. 400 CC “ningún copropietario estará obligado a

permanecer en la comunidad” y “cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común”. Sin embargo, a tenor de este precepto, no podrá solicitarse la división de la cosa común si hubiese un pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, el cual no podrá exceder de diez años, aunque es un plazo prorrogable por nueva convención. Y, como ya se ha indicado, la única comunidad en la que encontramos una división por cuotas es la de tipo romano, con lo que solo en esta será posible solicitar la división de la cosa común.

Por otra parte, este principio también lo encontramos reflejado en el art. 395 CC que establece que los comuneros podrán eximirse de contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común si renuncian a la parte que les pertenece en el dominio.

Además, los comuneros que ostenten la propiedad en exclusiva podrán enajenar, ceder o gravar su cuota. Pero, tal y como establece el art. 399 CC, el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad. Se ha dicho que un comunero puede vender a un tercero, pero en tal caso, surge a favor de los demás un derecho de retracto, y “parece posible que un posible pacto de los comuneros, suprimiendo dicho derecho de adquisición preferente, ha de considerarse nulo” (DE VERDA Y BEAMONTE).

IV. Derechos y obligaciones de los comuneros

1. Uso y disfrute

A tenor del art. 394 CC “cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho”. Ello implica que se concede una facultad individual de usar las cosas comunes, pero siempre y cuando no suponga un perjuicio para los demás comuneros².

La DGSJFP de 27 de junio de 1994 (*Tol/ 1018271*) advierte que “queda excluida la posibilidad de que la cuota de un partícipe atribuya el derecho al uso total y exclusivo de la vivienda porque impediría al otro utilizarla conforme a su destino”.

Este precepto se pone en relación con el art. 398 CC, ya que, atendiendo al principio democrático, si hubiese un acuerdo de la mayoría de las cuotas, podría modificarse lo establecido en el art. 394, y podría acordarse un uso distinto. Por ejemplo, podría acordarse un uso sucesivo del bien conforme a criterios de carácter temporal (uso por turnos), o un reparto

2

espacial, de modo que si el bien puede ser utilizado simultáneamente sin perjudicar a otro comunero que lo use al mismo tiempo, pero en un espacio diferente (piénsese por ejemplo en una vivienda con varias plantas).

Así, la STS de 9 de diciembre de 2015 (Roj: STS 5688/2015) indicó que “la aplicación de turnos de ocupación con uso exclusivo por periodos sucesivos y recurrentes será considerada como una fórmula justa aplicables a los casos de comuneros de viviendas cuando no sea posible o aconsejable el uso solidario o compartido y la comunidad o algún comunero así lo inste”, fijando doctrina jurisprudencial al respecto.

Y, la STS de 18 de febrero de 1987 (Roj: STS 1105/1987) dijo que “la utilización de la finca por uno solo de los partícipes en la comunidad hereditaria, excluyendo el goce o uso de los demás es ilegítimo, infringe el artículo 394 e impide la aplicación de las reglas contenidas en el artículo 398”. Y la STS 29 de marzo de 2022 (Roj: STS 1213/2022) aclara que la doctrina del Tribunal Supremo acerca del significado del art. 394 CC y su relación con el art. 398 “fue fijada, a la luz de la jurisprudencia anterior y de las aportaciones de los mejores especialistas en la materia, por la sentencia 93/2016, de 19 de febrero, del modo siguiente: “[1].El artículo 394 CC atribuye a cada comunero, siempre que respete los límites que el mismo precepto establece -entre los que no se encuentra el de que la extensión e intensidad del uso sea proporcional a la propia cuota-, la facultad de servirse o usar plenamente la cosa común. Cabalmente eso es lo que quieren expresar, tanto la doctrina científica como la jurisprudencia de esta Sala, cuando afirman que el artículo 394 CC establece el "uso solidario" de la cosa común... " Y añade “si un comunero usa la cosa común respetando los límites del artículo 394 CC, el otro o los otros comuneros no pueden impedírselo por el mero hecho de que aquél la use el sólo, o de que -teniendo, por ejemplo, todos ellos cuotas iguales (art. 393.II CC)-, aquél la use más que el otro u otros. El mero hecho de que el referido uso de la cosa común sea el único, o de que sea proporcionalmente mayor que la propia cuota, no justifica el ejercicio por el otro u otros comuneros de remedios procesales para poner fin al mismo (reivindicatoria, desahucio, interdictos), ni lo convierte en un uso ilícito que justifique una acción de resarcimiento, ni en un uso sin causa que permita fundar una acción de enriquecimiento injusto...-es sin duda contrario a derecho que un comunero utilice la cosa común de un modo excluyente: que impida el ejercicio por el otro u otro de los partícipes de su igual facultad de uso solidario; que, en palabras del artículo 1695.2ª CC , "impida el uso a que tienen derecho sus compañeros".

2. Administración

Siguiendo el principio democrático, y en atención al art. 398 CC, los acuerdos que se adopten para la administración y el disfrute de la cosa común deberán realizarse por mayoría de los partícipes. La mayoría se refiere a las cuotas de la comunidad, no a los comuneros. Este precepto, como los demás, y siguiendo el criterio establecido por el segundo párrafo del art. 392 CC, es una norma dispositiva, con lo que podrá establecerse un sistema de adopción de acuerdos distinto a la mayoría de las cuotas.

Se ha dicho que es frecuente que en las comunidades de bienes, especialmente las legales, haya acuerdos o pactos puntuales cuyas mayorías dependen de la naturaleza de los actos, de modo que, los acuerdos sobre administración del patrimonio común requieren la mayoría, mientras que para los acuerdos sobre la disposición del bien, es necesaria la unanimidad (ALBIEZ DOHRMANN).

En el supuesto de que no se llegue a un acuerdo válido porque no haya mayoría, y no se haya cambiado el sistema de adopción de acuerdos, o que el acuerdo de la mayoría fue gravemente perjudicial para los comuneros, el art. 398 prevé que se acuda al Juez para que provea lo que corresponda, incluyendo el nombramiento de un administrador. Se ha dicho que “esta regla debe considerarse imperativa, como protectora del interés común o del disidente” (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN).

En cuanto a qué debe entenderse por actos de administración, podemos entender que son los actos que se refieren al aprovechamiento de la cosa común, esto es, aquellos que van dirigidos al uso y disfrute de la misma, siempre y cuando no alteren la forma, sustancia y destino de la cosa común, y que no impliquen una disposición de la cosa por largo periodo de tiempo o permanentemente. Aunque, en ocasiones, pueden surgir dudas de si estamos ante un mero acto de administración de la cosa común, o, por el contrario, ante una alteración de la misma (RDGSJFP de 5 de enero de 2006, *Tol 817341*).

Al respecto, la STS de 22 de febrero de 2013 (Roj: STS 790/2013) ha dicho que “son de *administración* todas aquellas cuestiones que regulan el disfrute de la cosa sin alterar su sustancia, mientras que son de *disposición* los actos que representan la enajenación total o parcial, la imposición de un gravamen o la alteración de la sustancia material de la cosa”.

Por ejemplo, un acto de administración bastante común es el arrendamiento del bien en *pro indiviso*. En este caso, la jurisprudencia, basándose en lo dispuesto en el art. 1548 CC, ha

diferenciado cuándo se puede entender que estamos ante un acto de administración, o cuando se considera que se trata de un acto de disposición del bien común. El límite lo ha puesto en el plazo del arrendamiento, entendiendo que si es inferior a seis años se tratará de un acto de administración.

Así lo indica también la Resolución DGSJFP de 9 de enero de 2020 (BOE, 8 abril 2020). Advierte que, “es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión ... bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años”.

Otro acto de administración puede ser la interposición por uno de los comuneros de una determinada acción judicial que esté relacionada con el bien o derecho *pro indiviso*. Por ejemplo, la interposición de una demanda de desahucio por precario. En estos supuestos, además, aunque no se consiga adoptar el acuerdo porque no se obtiene la mayoría de las cuotas de la comunidad, se suele eximir del litisconsorcio necesario si se lleva a cabo en defensa de los intereses de los demás comuneros y no hay una negativa expresa por el resto de propietarios que, en su conjunto, superen la mayoría de cuotas y partícipes.

La STS de 21 de diciembre de 2020 (Roj: STS 4385/2020), afirma que “la legitimación activa del comunero, en cualquier clase de comunidad, viene determinada por su fundamento en el derecho material ejercitado (acción en provecho común) y por el resultado provechoso pretendido, siempre que no se demuestre una actuación en beneficio exclusivo del actor. Y añade “Cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma (sentencias, por todas, 10 de junio de 1981, 5 de febrero de 1983, 18 de diciembre de 1985, 17 de abril de 1990, 8 de abril de 1992 y 6 de junio de 1997). La sentencia núm. 46/1995, de 31 enero, afirma que “es doctrina reiterada de esta Sala la de que cualquier condómino está legitimado para ejercitar acciones, no tan sólo de aquella parte del espacio comprensivo de su piso o local sobre los que ostenta un derecho singular y exclusivo, sino también en defensa del interés que le corresponde sobre los elementos comunes ..., así como que no se da falta de legitimación cuando, aunque no se haya hecho constar en la demandade una manera expresa que se actúa en nombre de la comunidad y en

interés de la misma, se plantea una pretensión que, de prosperar, ha de redundar en provecho de la comunidad (S. 8 junio 1992)”.

3. Gastos de conservación

El art. 395 CC hace referencia a la obligación de todo comunero de contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Se trata de cargas de la comunidad que tendrán que ser satisfechas por todos los comuneros proporcionalmente a sus respectivas cuotas (art. 393 CC).

Los gastos de conservación serán todos aquellos destinados a evitar el deterioro o pérdida de la cosa o del derecho común, con lo que se pueden incluir, no solo los gastos de mero mantenimiento, sino también aquellos que sean necesarios para la subsistencia de la cosa.

Que todos los comuneros estén obligados a contribuir a los gastos de conservación, no significa que no puedan ser sufragados por un solo comunero, en cuyo caso podrá repetir contra los demás y reclamarles la parte proporcional que le corresponda a cada uno de ellos, pero siempre que les haya requerido previamente para hacerlos.

Los comuneros podrán eximirse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación si renuncian a la parte que les pertenezca en el dominio. Dicha renuncia podrá ser expresa o tácita, pero ha de ser clara, terminante e inequívoca (STS de 11 de junio de 1987).

4. Alteraciones de la cosa común

Ninguno de los condueños podrá hacer alteraciones en la cosa común sin el consentimiento de los demás, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. Así es como el art. 397 CC prohíbe alteraciones en la cosa común, salvo que se acuerde lo contrario por unanimidad.

En cuanto a la forma de expresar el consentimiento, a falta de indicación en el Código Civil, la jurisprudencia ha entendido que puede prestarse tanto tácita como expresamente. Sin embargo, para que pueda aceptarse el consentimiento tácito, las obras deberán ejecutarse a la vista y sin que ningún otro comunero se oponga a las mismas.

Cuando el Código Civil hace referencia a alteraciones en la cosa común, se refiere, no solo a las alteraciones físicas de la cosa, sino también a aquellas alteraciones jurídicas que supongan

un cambio en el bien, como puede ser la realización de actos de disposición, enajenación o gravamen. Un ejemplo muy común lo encontramos en la constitución de derechos reales sobre la cosa, como usufructos o hipotecas.

En cuanto a los actos de disposición de la cosa común, la doctrina, tanto científica como jurisprudencial, ha sufrido un cambio en los últimos años. La mayoría de la jurisprudencia tradicional entendía que los actos de disposición realizados por uno o varios comuneros sin el consentimiento de los demás, eran nulos. La nulidad estaba sustentada por la falta de objeto, y, en la mayoría de los supuestos, por la falta de representación del resto de comuneros, que no habían dado su consentimiento a la transmisión o disposición de la cosa común. En este caso, se decía que se diferenciaba de la venta de cosa ajena porque aquí los comuneros que no prestaban su consentimiento eran partes del contrato, luego éste devenía nulo por falta de consentimiento (IZQUIERDO TOLSADA).

Actualmente la doctrina ha dado un giro importante, entendiendo que los actos de disposición por uno o varios comuneros sin el consentimiento de los demás, son actos válidos desde un punto de vista obligacional, sin perjuicio de que el contrato pueda ser anulado por el comprador si desconocía esta circunstancia y su error es esencial y excusable. Ello supone que, al ser válido el contrato podrá ser justo título par la usucapión ordinaria, y podrá aplicarse el art. 34 LH en favor del adquirente de buena fe.

Para justificar la validez de la enajenación de un bien por un comunero sin consentimiento de los demás, en un principio se acudía a la aplicación de la teoría de la validez de la venta de cosa ajena, teoría que se construye alrededor del principio de fe pública registral, el saneamiento por evicción, la usucapión ordinaria y la teoría del título y el modo. Sin embargo, tras la STS de 15 de enero de 2013 (Roj: STS 1153/2013), siguiendo el principio de conservación de los contratos o "favor contractus", se entiende que el contrato tiene validez aplicando el art. 1445 CC, que configura el contrato de compraventa como un negocio obligacional. Aun así, "conviene delimitar que la validez conceptual de este tipo de compraventa se proyecta exclusivamente en el plano de su inmediata eficacia obligacional, de suerte que no alcanza al ámbito de la posible eficacia jurídico-real que se pueda derivar de la compraventa celebrada. Del mismo modo, tampoco se altera o modifica el marco de los derechos que puedan corresponder a los comuneros que no prestaron su consentimiento, que a estos efectos resulta incólume. Por lo demás, como se declara en la jurisprudencia de esta Sala, la validez de la compraventa está sujeta al necesario estudio de las circunstancias del caso y a la consiguiente interpretación del contrato celebrado; de ahí que pueda presentarse una excepción a la misma con el posible vicio del consentimiento que articule la defensa del comprador en la medida en que en el propósito negocial, o en la intención realmente querida por el contratante, la

titularidad plena del vendedor sobre el objeto de la compraventa haya constituido un presupuesto esencial de la misma, dando lugar, en su caso, a una acción de anulación por error sustancial y excusable".

5. Posesión

La posesión de las cosas comunes de los comuneros se encuentra recogida en los arts. 445 y 450 CC. El primero indica que "la posesión, como hecho, no puede reconocerse en dos personalidades distintas, fuera de los casos de indivisión", por lo que en los supuestos de comunidad de bienes se reconoce la posesión de los comuneros. En el art. 450 CC se establece que "cada uno de los partícipes de una cosa que se posea en común, se entenderá que ha poseído exclusivamente la parte que al dividirse le cupiere durante todo el tiempo que duró la indivisión".

Por tanto, los comuneros se encuentran protegidos por las acciones posesorias, incluidos los interdictos de retener y de recobrar la posesión. Además, las acciones posesorias pueden también ser ejercitadas por los propios comuneros entre sí, cuando uno de ellos posea la cosa a título de dueño exclusivo (para sí mismo), y no para la comunidad (DÍEZ-PICAZO y GULLÓN).

V. La extinción de la comunidad de bienes. La división de la cosa común

La comunidad de bienes puede extinguirse por varios motivos: por consolidación, por pérdida de la cosa común, y por renuncia de todos los comuneros.

La consolidación es el acto por el que una persona se convierte en el único titular de la cosa o del derecho que era objeto de cotitularidad o copropiedad. En este caso, la reunión en una sola mano de los diversos derechos pasa a formar parte del patrimonio de una única persona ajena a la comunidad de la que formaban parte, o de uno de los comuneros. La extinción de la comunidad por consolidación debe ser total, es decir, no puede afectar solo a algunas de las cuotas, sino que ha de afectar a todas las cuotas, porque si de lo que se trata es de reducir el número de comuneros, no estaríamos ante una extinción de la comunidad, sino que se trataría de una alteración de la configuración objetiva de la misma.

Se puede dar la consolidación de todas las cuotas en manos de un tercero, que se puede llevar a cabo de varias maneras: por disposición *mortis causa*, cuando por fallecimiento de todos los comuneros, un tercero ajeno a la comunidad recibe como heredero o como legatario todas las cuotas que pertenecían a los comuneros y que conformaban la comunidad; por donación, en la que se donan todas las cuotas a un tercero ajeno a la comunidad; por venta de

todas las cuotas a un tercero; o por usucapión o prescripción adquisitiva por un tercero. También puede producirse la consolidación en manos de uno de los comuneros de todas las cuotas por los mismos mecanismos que la consolidación en un tercero, y por la renuncia de todos los comuneros a sus cuotas.

El Código civil se centra en la división de la cosa común como causa principal de extinción de la comunidad de bienes, puesto que “una de las ideas que caracteriza dicha institución es que nadie está obligado a permanecer en ella si no lo desea” (REYES LÓPEZ). Por ello, el art. 400 CC establece en su párrafo primero que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad, de modo que cada uno de ellos podrá pedir en cualquier momento que se divida la cosa común.

1. Caracteres del derecho de división

La acción de división es irrenunciable e imprescriptible, y así lo advierte la STS de 15 de junio de 2012 (Roj: STS 4178/2012) cuando dice que “Este reconocimiento tan explícito de la acción de división, más allá del posible disfavor con el que nuestro Código acoge la regulación de las situaciones de comunidad, se presenta como una aplicación de uno de los principios rectores que informan a la comunidad de bienes conforme a su clara orientación romana: la preferencia de la libertad individual que cada comunero conserva pese al estado de indivisión, de forma que se erige en una significativa facultad del comunero de naturaleza imprescriptible (artículo 1965 del Código Civil), calificada, además, como irrenunciable”.

La STS de 19 de octubre de 2012 (Roj: STS 6684/2012) dijo que “La acción de división (“actio communi dividundo”) es indiscutible por los demás partícipes, incondicional e imprescriptible, pues la facultad de pedir la división de la cosa no es un derecho que pueda extinguirse por su falta de ejercicio en determinado plazo, sino una facultad de carácter permanente que acompaña siempre a la comunidad y debe entenderse subsistente mientras dure aquélla (sentencia de 5 junio 1989)”

2. Límites del derecho de división

La facultad de pedir la división reconocida a todo comunero se encuentra limitada por lo establecido en los arts. 401, 404 y 406 CC, así como los límites que representan la buena fe y el abuso de derecho.

La STS de 2 de julio de 1998 (Roj: STS 4437/1998) resume estos límites al indicar

que “la facultad que confiere el artículo 400 del Código Civil en orden a la división material de la cosa poseída en común, no se configura cuan un derecho incondicional y absoluto, toda vez que el propio texto legal se encarga de establecer ciertas limitaciones a semejante división, concretamente, en los artículos 401, 404 y 1.062, aplicable este último en virtud de la remisión que efectúa el artículo 406, cuyos límites son expresión, respectivamente, de la concurrencia de alguno de los siguientes presupuestos fácticos: inservibilidad para el uso a que estuviera destinada, indivisibilidad esencial, y gran desmerecimiento. La jurisprudencia de la Sala ha conjugado los criterios de tales preceptos para hablar de indivisibilidad jurídica, en el sentido de oposición a la material, y, por supuesto, todo ello viene a representar una cuestión de hecho de la exclusiva apreciación de la Sala sentenciadora o, a lo sumo, una cuestión valorativa pero dependiendo, en todo caso, de los hechos acreditados”.

La facultad de pedir la división deberá realizarse siempre conforme a las exigencias de la buena fe. Se entenderá la mala fe de un comunero cuando actúe en perjuicio de los intereses de la comunidad, produciendo un menoscabo a la misma o a los demás comuneros.

A pesar de que el art. 400 CC establece que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad, puede darse el supuesto de que los comuneros hayan pactado lo contrario. Esto está permitido por el párrafo segundo del mismo precepto, pero el pacto no podrá exceder de diez años, aunque el plazo podrá prorrogarse con un nuevo acuerdo (con el mismo límite temporal), y siempre y cuando el pacto de no división tenga por objeto conservar la cosa. El precepto no indica si es necesaria la unanimidad para que el pacto de no división sea válido, por lo que habrá que tener en cuenta lo establecido en el art. 398 CC y será válido con el acuerdo de la mayoría de los partícipes, y parece que solamente producirá efectos entre los comuneros que hayan acordado dicho pacto.

3. La indivisibilidad funcional y la indivisibilidad material

Además de la buena fe y el pacto de división, el Código Civil establece otros límites a la división de la cosa común, que haya una imposibilidad material de dividir la cosa común, y que no pueda llevarse a cabo esa división porque la cosa se convierta en inservible para el uso al que se destina.

a) La indivisibilidad funcional

El art. 401 CC establece que “los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa

común cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina”. En este caso, el precepto hace referencia a la indivisibilidad por la función que debe desempeñar el bien. La jurisprudencia ha entendido que también hay indivisibilidad cuando se produzca un anormal desmerecimiento si se divide el bien, o se ocasiona un gasto considerable con la división.

En este sentido, la STS de 22 de enero de 2013 (Roj: STS 89/2013), haciendo referencia a las SSTS de 10 de enero de 2008 y 27 de marzo y 15 de diciembre de 2009, dice que "Según la interpretación que parece mejor fundada, la división, para el Código civil, no significa solamente división material, sino que comprende la división en sentido jurídico, por lo que la indivisibilidad puede resultar de que la cosa, en caso de división, quede inservible para el uso a que se la destina, o bien porque produzca un anormal desmerecimiento, o bien ocasione un gasto considerable”.

La STS de 8 de marzo de 2013 respecto de una isla de Formentera que se dedicaba al ocio, afirmó, parafraseando el informe del perito, que «en el caso que nos ocupa, constando probado por la admisión de las partes una oferta de compra de la total finca por la importante cantidad de 30.050.000 euros, falta sin embargo la prueba de que la división en dos fincas independientes su valor alcanzara dicha suma (sic), es más el propio perito de la demandada, en su declaración en el acto del juicio, reconoce que quien está dispuesto a pagar una cantidad tan grande por una isla lo hace en razón a un valor añadido cual es la exclusividad y la privacidad, que desaparece si se divide, admitiendo la dificultad de alcanzar la cantidad ofertada en caso de división, por lo que el detrimento económico que se produciría en la finca por su división y adjudicación parcial a los condóminos afectaría sin duda a su valor en venta, y obvio es que ello comporta una suerte de indivisibilidad jurídica”. Advierte el Tribunal que ..estamos “ante un supuesto de indivisibilidad jurídica por desmerecimiento de la cosa siendo principio propio de la doctrina jurisprudencial sobre la división de la cosa común aquél según el cual no puede quedar a la decisión de alguno de los comuneros el hecho de llevar a cabo una división física cuando ello comporta una notable depreciación económica del bien considerado en su conjunto”.

b) La indivisibilidad material

El primer párrafo del art. 404 CC establece que “cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio”.

En este sentido, la STS 19 de octubre de 2012 (Roj: STS 6684/2012), en un supuesto en el que se solicitó la división de la cosa común, pero el comunero demandante no quería compensar económicamente al otro comunero, haciendo referencia a la STS de 30 de junio de 1999, indica que “la única forma de proceder a la división de la comunidad es la de acudir a la venta en pública subasta con distribución del precio obtenido entre los comuneros». Y haciendo referencia a la STS de 16 de febrero de 1991, advierte que “mientras dure la indivisión, a cada condueño (porque esa es la esencia del condominio de tipo romano, que sigue nuestro Código Civil , a diferencia de la comunidad germánica) le corresponde una cuota ideal y abstracta sobre todos y cada uno de los bienes, física y registralmente individualizados, objeto del condominio [...] y que, al ponerse fin a la indivisión, tiene derecho a que su cuota ideal o abstracta se concrete o materialice en una parte real y física de cada uno de los bienes de los que es condueño, si los mismos son divisibles, sin poder ser obligado, en contra de su voluntad, como pretende la recurrente, a recibir el pleno dominio de uno de los bienes y ser privado de toda participación real o material en el otro, solución esta última que tampoco puede serle coercitivamente impuesta cuando los bienes (o alguno de ellos) sean indivisibles pues para este supuesto la única solución que arbitra el legislador es la venta en pública subasta y el reparto del precio entre los condueños (arts. 404 y 1062 Código Civil)”.

La Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales, introdujo dos párrafos en el art. 404 CC, haciendo referencia a la división en el caso de que se trate de animales de compañía. Así, se establece que en este caso la división no podrá realizarse mediante la venta del animal, salvo acuerdo unánime de todos los condueños. Y en el supuesto de que falte el acuerdo unánime, la autoridad judicial será quien decida el destino del animal, teniendo en cuenta el interés de los condueños y el bienestar del animal, pudiendo preverse el reparto de los tiempos de disfrute y cuidado del animal si fuere necesario, así como las cargas asociadas a su cuidado.

4. La división en régimen de propiedad horizontal

El segundo párrafo del art. 401 hace referencia a la división horizontal, al establecer que “Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo trescientos noventa y seis”.

Para que proceda la división material es necesario que se trate de un edificio cuyas características la permitan, es decir, que para procederse a la división, los elementos privativos que resulten de la misma deberán tener, como indica el art. 396 CC, un acceso propio a un elemento común o a la vía pública. La STS de 3 de febrero de 2005 (Roj: STS 601/2005) declaró la indivisibilidad de un edificio, entre otros motivos, porque no era posible dividirlo de forma que quedasen pisos o locales independientes con sus elementos comunes anejos. Por tanto, para que pueda procederse a la división de propiedad horizontal, será necesario que las peculiaridades estructurales y arquitectónicas del edificio permitan su división.

Así también, para que sea viable la división de la propiedad, será necesario que el gasto sea sufragado por todos los partícipes. En este supuesto, cuando hay una diferencia considerable en las cuotas, la jurisprudencia ha venido exigiendo que para que pueda realizarse la división, las cuotas permitan atribuir un piso o local a cada uno de los comuneros, sin tener que dar a cambio grandes compensaciones o realizar obras de gran envergadura en el edificio.

5. Efectos de la división

La división produce la extinción de la comunidad de bienes y atribuye a cada comunero un derecho de propiedad exclusiva de los bienes o derechos atribuidos en favor de cada uno de ellos.

La división de la cosa común surte efectos entre los comuneros y sus causahabientes, tal y tal y como indica el art. 405 CC, no perjudicará a tercero, quienes conservan los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacer la partición". Además, también conservarán los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad, como puede ser un derecho de crédito, o el arrendamiento de la cosa común.

En cuanto al régimen jurídico de la división de la cosa común, serán aplicables con carácter subsidiario las reglas concernientes a la división de la herencia (art. 406 CC).

VI. Sociedad y comunidad

La línea divisoria entre comunidad de bienes y sociedad civil siempre es dudosa, sobre todo si tenemos en cuenta que la autonomía de la voluntad puede llevar a la constitución de comunidades convencionales que se distingan poco de una sociedad civil.

La STS de 16 de septiembre de 2020 (Roj: STS 2933/2020), hace una recopilación de varias

sentencias que han venido a indicar la diferencia entre comunidad de bienes y sociedad civil, dado que, si bien son coincidentes en darse una situación de voluntades en unión, no lo son en cuanto a sus fines y operatividad” (STS de 24 de julio de 1993, Roj: STS 5704/1993).

La diferencia fundamental a la que hace referencia la sentencia citada es que la sociedad se dedica a la explotación de una actividad, y la comunidad de bienes tiene como único objetivo la utilización y aprovechamiento de bienes en común. Así, indica que “la sociedad, como situación dinámica, ordenaría su explotación con arreglo a una organización económica de sus medios (empresa), y con la finalidad preferente de lograr unas ganancias para partirlas entre sus partícipes. Por contra, la comunidad ordenaría su explotación, de forma estática, con arreglo a la mera utilización y aprovechamiento consorcial de los bienes, conforme a su función productiva y a la finalidad de conservación o mantenimiento de los mismos”.

Por tanto, viene a repetir lo que dice la mayoría de la jurisprudencia, que sigue la STS de 24 de julio de 1993 (Roj: STS 5704/1993), que dijo que “Las comunidades de bienes suponen la existencia de una propiedad en común y proindivisa, perteneciente a varias personas (artículo 392 del CCivil), lo que se traduce en su mantenimiento y simple aprovechamiento plural. En cambio las sociedades civiles, aparte de la existencia de un patrimonio comunitario, este se aporta al tráfico comercial ya que la voluntad societaria se orienta a este fin principal y directo para obtener ganancias y lucros comunes, partibles y divisibles y, consecuentemente, lo mismo sucede con las pérdidas”.

Por ello, aunque hoy día encontramos comunidades de bienes que se constituyen para llevar a cabo una actividad empresarial (y es por lo que, aunque no tengan personalidad jurídica, se les atribuye un número de identificación fiscal para que puedan utilizarlo en la realización de sus negocios), en la mayoría de los supuestos, la jurisprudencia entiende que las entidades que actúan en el tráfico “como centro de imputación de derechos y obligaciones” son sociedades, y suelen darle la consideración de sociedad mercantil colectiva irregular, por la falta de inscripción registral (STS de 16 de septiembre de 2020 citada).

Bibliografía

- AA.VV., *Comunidad de bienes* (coord. REYES LÓPEZ, M.^a J.), 2^a ed., Valencia, 2021.
- ABELLA RUBIO, J. M.^a., *La división de la cosa común en el Código Civil*, Dickinson, Madrid, 2012.
- ARANA DE LA FUENTE, I., «Comentarios a los arts. 392 a 406 CC», en *Código Civil comentado*, vol. 1, Cizur Menor, 2011.
- BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J., “La comunidad de bienes en el Derecho español”, *Revista de Derecho Privado*, Madrid, 1954.
- CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral*, t. 2^o, vol. 1^o, Madrid, 1987.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J. R., “La comunidad de bienes”, en *Derecho civil III, Derechos reales* (coord. DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y SERRA RODRÍGUEZ, A.), 7^a ed., Valencia, 2023.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J. R., “La comunidad de bienes”, en *Derechos reales (Tratado práctico interdisciplinar)*, (Dir. DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y coord. MUÑOZ RODRIGO, G., y BUENO BIOT, A.), Valencia, 2023.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J. R., «La división de la comunidad de bienes: criterios jurisprudenciales», en *Tribuna Instituto de Derecho Iberoamericano*, 2015.
- DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, Tecnos, Madrid, 2019.
- ESTRUCH ESTRUCH, J., *Venta de cuota y venta de cosa común por uno de los comuneros en la comunidad de bienes*, Aranzadi Cizur Menor, 1998.
- GUILLÉN CATALÁN, R., «La validez obligacional de la venta de cosa común sin el consentimiento de todos los comuneros. Comentario a la STS 7/2013, de 15 de enero (RJ 2013, 2276)», en *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 18, 2014.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a., «Comentario a los artículos 392 a 406 del Código Civil», en *Comentario del Código Civil*, t. 1, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.

MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a, «Comentario a los artículos 392 a 406 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. V, vol. 2, Madrid, 1985.

SERRANO CHAMORRO, M.^a E., *Las parejas de hecho y su marco legal*, Reus, Zaragoza, 2014.

YZQUIERDO TOLSADA, M., “Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2012 (2154/2012)”, en *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, núm. 5, BOE Dikynson, 2011-2012.