**TEMA 38. LA COMUNIDAD DE BIENES: CONCEPTO Y CLASES. REGULACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL. COMUNIDADES ESPECIALES Y TIPOS DUDOSOS DE COMUNIDAD. APROVECHAMIENTOS COMUNALES.**

# LA COMUNIDAD DE BIENES: CONCEPTO Y CLASES

**Precisiones terminológicas**. Hay que distinguir:

1. **Titularidad**. Según DE CASTRO es la cualidad jurídica por la que una persona está investida del poder jurídico en que el derecho subjetivo consiste.

2. **Cotitularidad**. Ciertos derechos subjetivos son susceptibles de pertenecer a varios sujetos al mismo tiempo, lo que da lugar a la cotitularidad.

3. **Comunidad**. Cuando la cotitularidad recae sobre cosas, en cuanto objeto de los Derechos Reales, surge la comunidad de bienes.

4. **Condominio o copropiedad**. Se conoce por tal a la comunidad que recae sobre el derecho de propiedad.

**Concepto legal**

Art. 392 Código Civil, "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece "*pro indiviso*" a varias personas.

A falta de contratos o de disposiciones especiales se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

La doctrina **ha criticado este concepto** pues confunde cotitularidad y condominio al hablar de "propiedad de un derecho"

*El CC contempla expresamente la posibilidad de comunidad sobre la* ***posesión*** *(arts. 445 y 450), el* ***usufructo*** *(arts 469 y 521)* ***servidumbres*** *(art. 531). Sin perjuicio de sus especialidades, se habrá de aplicar a las mismas las reglas de la copropiedad adaptadas a su naturaleza.*

**Fuentes de la comunidad de bienes**

1º El **pacto o contrato** cuando tenga un origen voluntario.

2º Las **disposiciones especiales de la comunidad de que se trate**, por ejemplo, la comunidad de gananciales, la hereditaria, propiedad horizontal, etc...

3º **Las disposiciones generales del CC acerca de la comunidad de bienes**, o sea las del T III del L. II, que tienen **carácter supletorio.**

**CLASES de comunidades**

Siguiendo a RUGGIERO la comunidad puede ser:

1º. Singular o universal según recaiga sobre derechos determinados o sobre un patrimonio.

2º. Convencional o incidental, según derive de la voluntad de los que la constituyen o de un hecho extraño a esa voluntad (la que se da entre propietarios de una cosa mezclada por casualidad –art. 381- o la que se da entre coherederos).

3º Ordinaria o forzosa, según admita o no división. Como ejemplo de esta última citan los autores extranjeros la comunidad de los muros divisorios o medianería, que nuestro Cc regula como servidumbre.

4º. **CONDOMINIO ROMANO Y GERMÁNICO**

**1. Comunidad romana o por cuotas.**  Se caracteriza por las ss notas:

1. **Autonomía** de cada dueño, respeto de su cuota.

2. **Naturaleza transitoria** de la indivisión. Ello implica:

- El objeto se halla dividido en partes intelectuales o cuotas.

- Cada comunero puede disponer libremente de su cuota.

- Cada comunero puede ejercitar la acción de división.

2 **Comunidad germánica o en mano común. Gemeinschaft z*ur gesammten Hand*.** Se caracteriza por las ss notas:

1. Se concede **mayor importancia al elemento corporativo.**

2. **La indivisión tiende a perpetuarse**. Ello implica:

- **El objeto** (generalmente una universalidad de bienes) se considera **afecto al cumplimiento de un fin superior común**, no existiendo división por cuotas, sino atribución de derechos a la colectividad, esto es, un derecho de todos al todo, limitado por un derecho concurrente y coetáneo de todos los demás.

- Los miembros **no pueden disponer** aisladamente de sus bienes.

- **No pueden pedir la división de la cosa común**.

Ahora bien, frente a la postura tradicional, hoy se admite en la comunidad germánica la **existencia de cuotas o participaciones pero con carácter indisponible**; es decir, la esencia de la comunidad germánica se centra más en la INDISPONIBILIDAD de las cuotas que en su INEXISTENCIA. Doctrina recogida en las Res. 2 II 1983 y 16 X 1986.

La construcción del **condominio** en nuestra doctrina y en nuestro Código, es, sin duda la romana, o sea la de la propiedad dividida según cuotas ideales.

Para el Código **la copropiedad o condominio** es la comunidad aplicada al derecho de dominio, constituyendo la modalidad más importante de la comunidad de bienes. A ella hacen implícitamente referencia los preceptos del Código Civil atinentes a la comunidad de bienes.

\* En Dº Común se **excluye la admisión del dominio solidario** tal como ya tuvo ocasión de señalar la **Resolución de 26 de diciembre de 1946**. Ello se traduce a efectos registrales en la necesidad de precisar en la inscripción a practicar la cuota o porción ideal de cada titular en el derecho con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente (art. 54 RH).

Y ello sin perjuicio de:

- la doctrina de la **Resolución de 8 de junio de 2011**:

. Tradicionalmente se consideraba que la comunidad germánica sólo era admisible en nuestro Derecho respecto de aquellas figuras jurídicas en las que existía una previsión legal específica (como en los casos de la comunidad de gananciales, la comunidad hereditaria o los montes vecinales en mano común). Sin embargo, la citada RDGRN supera dicha concepción hablándose ahora de cotitularidades “sindicadas” (aparte las tradicionales obligaciones parciaridas, mancomunadas y solidarias) .

. Admitida esa **autorregulación** en el plano obligacional, tampoco existe ningún obstáculo para que la misma se extienda, en la medida exigida por su carácter accesorio, al derecho real de **hipoteca**. Se llega así a la admisión de las hipotecas **«en mano común», o sin asignación de cuotas**.

* La **admisión del uso solidario** de la cosa común (STS **19 de Febrero de 2016),**  *por cada condueño ex art.* ***394 Cc***

\* No es así vg. en Navarra donde desde siempre no causa dificultad la admisión de la cotitularidad real solidaria: **Ley 378 Navarra. Comunidad solidaria.** La comunidad en la propiedad o en cualquier derecho real a favor de varios titulares será solidaria **cuando así se disponga en el título de su constitución**.

**Los caracteres de la copropiedad** en nuestro derecho son los siguientes: - La pluralidad de sujetos. - La indivisión material, o unidad en el objeto. - La división intelectual o atribución de cuotas que representan la proporción en que los copropietarios han de participar en los beneficios y cargas de la cosa, y obtener una parte material de ella cuando se divida.

# REGULACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL

Hay que distinguir los ss grupos de derechos:

**DERECHOS DE LOS COMUNEROS SOBRE LA COSA COMÚN**

Se caracterizan por la subordinación o dependencia a los derechos de los demás.

Artículo 393: "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".

Art. 394 "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".

*A la vista de dicho precepto destaca ALBADALEJO que cada uno puede usar la cosa por entero salvo que no sea posible el uso simultáneo de todos, en cuyo caso sólo podrá hacerlo en proporción a su cuota.* En tal sentido la STS **19 de Febrero de 2016** señala que e*l uso de la cosa común por cada condueño del art.* ***394 Cc en principio implica un uso solidario y no en función de la cuota indivisa de cada uno****, salvo que la naturaleza de la cosa común no lo permita (no lo permite por ej un chalé, cuyo uso a la vez por todos los condueños, aunque sea temporal hasta la disolución de la comunidad, supondría una previsible fuente de conflictos)*

- En materia de LEGITIMACIÓN ACTIVA, cualquier comunero, por sí sólo, está legitimado activamente para ejercitar las acciones que defienden a todos. En tales casos, la sentencia dictada aprovechará a los compañeros, si es favorable; y no les perjudicará si es adversa (STS de 8 de junio de 1977).

- En cambio, y en cuanto a la legitimación PASIVA, para ejercitar una acción que afecta a la propiedad común, ha de demandarse a todos los comuneros. Se trata de un caso de litisconsorcio pasivo necesario (STS de 23 de febrero de 1988).

Art. 395 "todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio".

Art. 397: "Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos".

**. Si se trata de enajenación de la cosa común o de alteraciones o transformaciones propiamente dichas** que afecten a la sustancia de la cosa, será necesario el acuerdo de todos los condueños.

**. Si se trata de simples alteraciones que afecten al mejor disfrute**, bastará el acuerdo de la mayoría.

Así lo entiende la jurisprudencia del TS.

*. La jurisprudencia es bastante contradictoria a la hora de señalar el**quorum necesario para llevarlas a cabo, si bien por lo general requiere mayoría en los casos de alteración material que no afecte al destino económico de la cosa (y se aplicará el art. 398), y unanimidad cuando sean* ***alteraciones jurídicas, o materiales que sí afecten a*** *dicho* ***al destino****.*

*. Por su parte, la DGRN considera que la* ***segregación*** *de una parte de una finca que pertenezca en proindiviso a varias personas, requiere igualmente el consentimiento de todos los cotitulares, por cuanto la segregación es un acto jurídico que supone una alteración material sustancial de la cosa común.*

Art. 398 (Actos de admon) 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.

Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un Administrador.

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

Este precepto consagra un sistema de mayorías de carácter real y no personal. Se discute qué actos comprende la administración:

* Los **actos a que se refiere** este precepto son los de **ordinaria** o **sencilla administración,** los referidos al mero **aprovechamiento y conservación de la cosa**, o al empleo de las rentas"; a diferencia de los referidos en el artículo 397.

CASTÁN considera que para que pueda hablarse de administración es necesario que el acto se refiera al aprovechamiento y conservación de la cosa y que sea transitorio. *Esto último plantea el problema de los arrendamientos de larga duración o sujetos a prórroga forzosa.*

* *La DG considera que estamos ante actos de administración.*
* *LACRUZ discrepa exigiendo la unanimidad del art. 397 (posición también del TS) por entender que, al perder el comunero la posibilidad de disfrutar la casa por largo tiempo, excede del art. 398.*

*Ahora bien, como ha señalado la DG, esta discusión sólo se plantea si los partícipes no hubiesen pactado nada al respecto, puesto que en el art. 392 el pacto especial prevalece sobre las disposiciones del CC.*

* **Comparecencia en juicio.** Según el TS cualquiera de los partícipes puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad**,** ya para ejercitarlos, ya para defenderlos, en cuyo caso la sentencia dictada en su favor aprovechará a sus compañeros, sin que les perjudique la adversa o contraria. S. 18 XI 2000.

*Así, por ejemplo, cualquiera de los condueños puede ejercitar la acción reivindicatoria en beneficio de todos los demás, y lo mismo respecto de la acción negatoria de servidumbre en beneficio de la cosa común.*

* De conformidad con tales principios en **sede de prescripción**: **El artículo 1.933 Código Civil** dice que "la prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás".
* **División de la cosa común.** Como después examinaremos, todo condueño tiene el derecho de pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común.

**DERECHOS EN RELACIÓN A SU PROPIA CUOTA**

**S**e caracterizan por la autonomía de cada partícipe.

* Artículo 399 (**Libre disposición y limitaciones**):

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

* Además de los límites derivados del presente precepto la doctrina suele añadir dos más:

· La de la servidumbre (art. 597):

Para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios.

La concesión hecha solamente por algunos quedará en suspenso hasta tanto que la otorgue el último de todos los partícipes o comuneros.

Pero la concesión hecha por uno de los copropietarios separadamente de los otros obliga al concedente y a sus sucesores, aunque lo sean a título particular, a no impedir el ejercicio del derecho concedido.

· Los comuneros o copropietarios tienen el derecho de retracto Así, dice el art 1522:

El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos.

Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común.

Finalmente señalar que según Sentencia de 7 de Febrero de 2011, adquirido un bien por mitad entre ambos convivientes y satisfechas más cantidades por uno de ellos, ello no hace alterar la igualdad de cuotas sino que se genera un crédito de uno a otro**.**

**EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD**

**Causas**:

**. La pérdida del derecho de propiedad**:

1. Por **extinción de la propiedad**. Destrucción física o jurídica

2. Por **pérdida voluntaria**:

-**Abandono o renuncia**: Si la hacen todos los partícipes de pierde el derecho, si sólo la hacen algunos, la parte de estos acrece a los demás en proporción a sus cuotas.

-**Enajenación.**

3. Por **pérdida involuntaria**: Revocación, disposición legal, decreto judicial y acto de Autoridad.

. **La consolidación o reunión de las cuotas en un solo propietario (**venta de las cuotas a un partícipe, ejercicio de la acción de retracto, herencia, etc)

. **LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN**. Nos ocuparemos especialmente de este último modo de extinción de la comunidad, que es el regulado expresamente por el Código Civil.

**FUNDAMENTO.** Es fórmula de escuela ampliamente repetida que las situaciones de comunidad implican un estado antieconómico y antijurídico.

Por ello el TS ha declarado que el Derecho, ve con disfavor las situaciones de proindivisión, lo que justifica el derecho a pedir la división de la cosa común con carácter absoluto e irrenunciable, por ser el orden público.

Además es un **derecho imprescriptible**. Artículo 1965 (imprescriptibilidad de las acciones mixtas)

Art. 400-1 "Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común".

**LIMITACIONES DEL DERECHO A INSTAR LA DIVISIÓN.** CASTÁN entiende que existen dos clases de limitaciones:

Limitaciones del CONDOMINIO ORDINARIO**.** Las fundamentales son:

1. **Pacto de indivisión.** 400-2: "esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de diez años. Este plazo puede prorrogarse por nueva convención”.

Se discute si el precepto admite una o varias prórrogas:

* BELTRAN DE HEREDIA y PUIG BRUTAU defienden lo primero, por el tenor literal y porque la posibilidad de un número indefinido de prórrogas es contrario al sentido de la comunidad romana, que se una situación transitoria. Además, el art. 400.2 es una excepción al 400.1 y, como tal, debe interpretarse restrictivamente.
* Sin embargo, la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia estiman lo contrario, pues el 400.2 ordena únicamente que no cabe pacto por tiempo superior a 10 años.

2. Que el donante (cfr. arts. 26 y 27 LH) haya impuesto **la indivisión de la cosa donada**, si bien no podrá hacerlo más que por ese plazo máximo de diez años.

3**. Que la cosa sea indivisible**. En este caso quedan privados los copropietarios del derecho de pedir la división material, pero no del derecho a exigir la disolución de la comunidad.

401-1: "Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina"

404: "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".

. La venta se hará en **pública subasta** (STS de 3 de Mayo de 2011)

. La reducción del número de comuneros no constituye un supuesto de extinción (“parcial”) de comunidad: **no existe la extinción “parcial” de comunidad** sino la transmisión por cv (u otro titulo) de uno de los comuneros de su cuota al resto de comuneros RRDGRN **11 de noviembre de 2011**). Distinto trato, por tanto, a efectos fiscales (la tributación de la extinción de condominio es menos gravosa) y también civiles (¿acto especificativo o dispositivo? vgr. arts 166 y 272 Cc y 34 LH)

. Cuestión distinta es si en presencia de dos bienes pertenecientes (cada uno de dichos bienes por distinto título) a dos propietarios existe una única comunidad a extinguir o dos (así lo entiende la DGT Dirección General de Tributos). De nuevo no es lo mismo, sobre todo a efectos fiscales (extinción condominio versus permuta de participaciones).

Limitaciones enCOMUNIDADES ESPECIALES:

1. Cuando el testador prohíba expresamente la división. Artículo 1.051:

“Ningún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, a menos que el testador prohíba expresamente la división.

Pero, aun cuando lo prohíba, la división tendrá siempre lugar mediante alguna de las causas por las cuales se extingue la sociedad”.

2. La de que la acción de división sea **incompatible con el origen y naturaleza jurídica de la comunidad**. Tal sucede en la sociedad legal de gananciales; en la propiedad horizontal, medianería...

3. Si la finca **estuviere gravada con censo**, art 1.618:

**No pueden dividirse entre dos o más personas las fincas gravadas con censo sin el consentimiento expreso del censualista, aunque se adquieran a título de herencia**

**FORMAS DE HACER LA DIVISIÓN**

* **División a través de la constitución del régimen de propiedad horizontal.** Art. 401.2: “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 396”.
* **Por los interesados o por árbitros.** Art. 402: “La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores deberán formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos metálico”.

*En cuanto a la capacidad para hacer la división, entiende la doctrina que será la de administrar que exige el art. 1058 para partir la herencia, ex art. 406.*

- **Judicialmente** (ex art. 1965 Cc), mediante el ejercicio de la “***actio communi dividundo*”.**

**EFECTOS** de la división de la cosa común. Según el art. 406: “Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia”.

Efectos CON RELACIÓN A LOS CONDUEÑOS:

**-** Convertir la cuota ideal y abstracta de cada partícipe en una porción determinada y material sobre la cosa.

Art 1068: “La partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados”.

En materia de **posesión** el artículo 450 declara 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. La interrupción en la posesión de todo o parte de una cosa poseída en común perjudicará por igual a todos”.

*Ello permite solucionar la polémica planteada en el derecho comparado, en cuanto queda configurada la división como un acto de naturaleza declarativa (rectius, especificativa) y no traslativa.*

*En cualquier caso, independientemente de su naturaleza:*

*\* La* ***prohibición de disponer judicial*** *(no voluntaria) impide la inscripción de la disolución (RDG 28 junio de 2006)*

*\* La división de la cosa común modifica el dº del comunero y su posición de poder respecto del bien, que debe ser calificada de verdadera atribución patrimonial y* ***título inmatriculador (****RDGRN 26 de julio de 2011).*

- De acuerdo con el artículo 1069 (hecha la división los comuneros estarán recíprocamente obligados a la **evicción y saneamiento de las partes adjudicadas.**

- **Por aplicación de las normas de la partición hereditaria, los comuneros tienen derecho:**

· A reclamar de los demás partícipes el reembolso de los pagos que hubieran hecho por cuenta de la comunidad.

· A exigir que se les rinda cuenta de la administración.

· A que se les entreguen con arreglo a ella los frutos y rentas percibidos.

Efectos CON RELACIÓN A TERCEROS:

+ Art. 403

“Los Acreedores y cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a que se verifique sin su concurso.

Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos de deudor o del cedente para sostener su validez”.

*Plantea duda la cuota hipotecada al hacerse la división:*

* *Algunos entienden que los acreedores han de concurrir a la partición (postura minoritaria).*
* *Otros entienden que no es necesario que concurran pero la cuota gravada habrá de expresarse en todas las fincas resultantes de la división (teoría del arrastre básico).*
* *La mayoría de la doctrina entiende que, ex 399 in fine, la carga sólo se hace constar en la finca adjudicada al deudor (teoría del arrastre selectivo).*

+ Según el artículo 405 “la división de una cosa común no perjudicará a **tercero**, el cual **conservará** los derechos de **hipoteca**, **servidumbre u otros derechos reales** que le pertenecieran antes de hacer la partición. **Conservarán igualmente su fuerza**, no obstante la división, **los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad**”.

En particular señala el art. 123 LH:

Si una finca hipotecada se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.

Según el **artículo 490**

“El usufructuario de parte de una cosa poseída en común ejercerá todos los derechos que correspondan al propietario de ella referentes a la administración y a la percepción de frutos o intereses. Si cesare la comunidad por dividirse la cosa poseída en común, corresponderá al usufructuario el usufructo de la parte que se adjudicare al propietario o condueño”.

# COMUNIDADES ESPECIALES

Existen comunidades que se aproximan al tipo de la comunidad germánica, cuyo examen corresponde a otros temas del programa a los que nos remitimos, limitándonos aquí a hacer una breve referencia a las más destacadas:

**COMUNIDAD HEREDITARIA**. Institución híbrida, que funciona de la siguiente manera (ROCA, GARCÍA GRANERO):

· **Comunidad Romana**. Respecto de la cuota de cada heredero en la comunidad, pues se trata de cuotas transmisibles.

· **Comunidad germánica**. En relación con los bienes particulares y concretos integrantes de la herencia, por la imposibilidad de realizar todo acto de enajenación o gravamen sobre dichos bienes, como no sea otorgado por todos los coherederos de común acuerdo (*en mano común*). TS, 6 V 1958.

**COMUNIDAD DE GANANCIALES**. La principal teoría, seguida por la DGRN 1927, 2 febrero 1983 es considerada como una manifestación “especial” de la comunidad germánica o en mano común (arts. 1380 y causas legales división). Hay otras teorías (patrimonio especial -VALLET- / cualidad de la titularidad de ciertos derechos que determinan unas facultades de control del otro cónyuge).

**COMUNIDAD POSTMATRIMONIAL**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**, una propiedad compleja, interdependiente y funcional 8MONET) en la que coexisten:

· Dominio ordinario sobre el piso o local.

· Copropiedad “*sui generis*” sobre los elementos comunes.

**COMUNIDAD FUNCIONAL**. Vgr. Garajes, art. 68 RH

\* La mal llamada multipropiedad o **aprovechamiento por turno de bienes inmuebles** (Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio)

**\* Hipoteca en garantía de créditos sindicados** Resolución **D.G.R.N.** 8 de junio de 2011, a la que hemos hecho referencia en relación al tratar del dominio solidario.

# Y TIPOS DUDOSOS DE COMUNIDAD

**SOCIEDAD**. El contrato de sociedad da lugar a una nueva personalidad jurídica (prescindiendo de la denominada sociedad “interna”, art. 1669 Cc). Implica un supuesto de titularidad jurídica única.

No obstante la doctrina suele entender que, al menos ad intra (socios entre sí), el patrimonio social se halla sometido a una cierta forma de comunidad, si bien

entre la **sociedad** y la comunidad específicamente regulada por el Código Civil hay **importantes diferencias que** no permiten equiparación (CASTAN):

. Mientras la Sociedad:

1) nace de una convención;

2) persigue un lucro; y

3) tiene personalidad jurídica.

. La Comunidad de Bienes:

1. Puede nacer “*ex lege” (comunidad incidental).*
2. Tiene como finalidad la conservación y aprovechamiento de la cosa común.
3. No tiene personalidad jurídica.

**MEDIANERÍA.** Es el derecho que los propietarios contiguos tienen sobre los muros o setos divisoris de sus respectivas fincas (571 ss).

*· MANRESA, siguiendo el criterio del Cc, entiende que la medianería es una servidumbre.*

*· CASTAN la considera una comunidad especial de utilización. TS 1985*

*· Por último BELTRAN DE HEREDIA entiende que no se trata de servidumbre ni de condominio sino de un conjunto de limitaciones al dominio de predios contiguos enmarcadas dentro de las relaciones de vecindad.*

¿**EXISTE COMUNIDAD ENTRE LOS COPROPIETARIOS DE COSA COMÚN Y EL USUFRUCTUARIO** de parte –no alícuota- de ella? La jursiprudencia lo niega puesto que no existe unidad de objeto.

Tratándose de un **usufructuario** de parte alícuota o de la totalidad de la finca, sin perjuicio de alguna sentencia aislada, tb **el** TS se decanta por la distinta naturaleza de los derechos de los copropietarios y el usufructuario (sentencia 5 VI 1929).

**COPROPIEDAD “PRO DIVISO”.** Es la comunidad entre propietarios con derecho a aprovechamientos diferentes. La figura clásica es aquella en la cual a uno de los copropietarios corresponde la siembra o explotación de la finca y al otro el arbolado.

CASTAN opina que en este caso no existe una verdadera comunidad (sino coexistencia de diferentes derechos sobre una misma cosa ), pues para que exista condominio es necesario:

. La **unidad o indivisión material del objeto** sobre el que recaiga la comunidad.

. Que **cada propietario no tenga más limitaciones que las derivadas** de la concurrencia de los demás partícipes y del interés general de la comunidad.

Por el contrario, el Tribunal Supremo 1965 admite la figura y considera a ambos titulares como copropietarios de la cosa común, con su correspondiente derecho de retracto, cuando algunos de ellos enajene su respectivo derecho.

# APROVECHAMIENTOS COMUNALES

**Naturaleza jurídica.** Según opinión mayoritaria es un supuesto de comunidad germánica. TS 9 Julio 1995, que se**ñala que no le son aplicables los artículos 392 y ss sino que se rige por la voluntad de sus miembros con las especialidades derivadas de su naturaleza jurídica**

**. Diferencias con la servidumbre** En el aprovechamiento comunal hay una copropiedad de la finca o fincas por parte de los comuneros y una correlativa reciprocidad de aprovechamiento. En la servidumbre, por el contrario, el disfrute no es sobre un fundo común, sino ajeno.

El Código Civil se muestra perplejo ante el problema, barajando en los arts 600 a 604 las expresiones de comunidad de pastos y servidumbre de pastos.

**. Regulación.** En el estudio de esta materia tenemos que distinguir entre terrenos privados y públicos:

\* Cuando se trate de **terrenos privados**, señala CUADRADO IGLESIAS que:

*- Si el aprovechamiento corresponde a los titulares de los predios afectados, estamos ante una comunidad de tipo romano o por cuotas regulada en los arts. 600 y 602.*

**Artículo 600: “La comunidad de pastos sólo podrá establecerse en lo sucesivo por concesión expresa de los propietarios, que resulte de contrato o de última voluntad, y no a favor de una universalidad de individuos y sobre una universalidad de bienes, sino a favor de determinados individuos y sobre predios también ciertos y determinados.**

**La servidumbre establecida conforme a este artículo se regirá por el título de su institución”.**

**Artículo 601: “La comunidad de pastos en terrenos públicos, ya pertenezcan a los Municipios, ya al Estado, se regirá por las leyes administrativas”.**

Art. 602: **Si entre los vecinos de uno o más pueblos existiere comunidad de pastos, el propietario que cercare con tapia o seto una finca, la hará libre de la comunidad. Quedarán, sin embargo, subsistentes las demás servidumbres que sobre la misma estuviesen establecidas.**

**El propietario que cercare su finca conservará su derecho a la comunidad de pastos en las otras fincas no cercadas.**

*CUADRADO critica duramente este último inciso en cuento encierra un enriquecimiento injusto en favor del que cierra a costa de los que no pueden hacerlo (generalmente por falta de medios económicos)*

*- Si el aprovechamiento corresponde a terceros, no titulares de los predios afectados, existirá por el contrario entre el titular del predio y los titulares de los aprovechamientos una servidumbre personal redimible unilateralmente por aquel ex art. 603 y 604 (remisión tema servidumbres)*

\* Cuando se trate de **terrenos públicos** ya sean de Municipios ya del Estado, el art. **601** se remite a la legislación administrativa y Reglamentos.

+ Distinguir de los terrenos públicos los **MONTES VECINALES EN MANO COMÚN** (remisión tema 20), los cuales se rigen por la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común. Son montes privados de naturaleza especial derivada de su propiedad en mancomún (sin asignación de cuotas y de ahí sujetos a las limitaciones de indivisibilidad, inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad), siendo sus titulares los vecinos (en su calidad de grupo social y no como entidad administrativa).

+ Reseñar por último los denominados “**MONTES DE SOCIOS**” (remisión tema 20) del art. 27 bis Ley Montes, aprox el 5% de la superficie de toda España, con origen en las desamortizaciones del siglo XIX (propiedad fiduciaria). Son comunidades funcionales (con vocación de permanencia; por tanto, sin actio communi dividundo) de propiedad privada.

Para resolver su problema de actualización de titulación, el nuevo art 27 bis LM (introducido en la reforma de la LM protagonizada por la Ley 20 julio 2015) desnaturaliza a estos montes de socios. Prescindiendo de su carácter funcional pasa a considerarlos montes comunidades ordinarias, sin más especialidad que el de tener cuotas vacantes, estableciendo como obligación de su Junta Gestora denunciar al Ministerio de Agricultura cuáles sean esas teóricas “cuotas sin dueño” para que el Ministerio se quede con ellas para su posterior reventa, ahora ya con posibilidad de división por parte del nuevo adquirente (BENEITEZ)

Para terminar, dentro de los TERRITORIOS FORALES encontramos multitud de preceptos que regulan distintas modalidades de este tipo especial de aprovechamientos. A título de ejemplo (remisión tema 20)

. Los arts. 582 y siguientes del Código del Derecho Foral de Aragón, de 22 de marzo de 2011, regulan los “Derechos de Pastos y Ademprios”:

SERVIDUMBRES

ALERA FORAL (servidumbre de pastos de día, unilateral o recíproca, entre términos de pueblos contiguos)

SERV de PASTOS y ADEMPRIOS (los tradicionales derechos de pastos, leñas y demás ademprios)

COMUNIDADES, vg. comunidad en mancomún y comunidad pro diviso.

. La Compilación Foral de Navarra, de 1 de marzo de 1973, recoge en las Leyes 376 y siguientes diversos supuestos de comunidades especiales (además de las pertenencias comunes, **en mancomún y solidaria**), que admiten su configuración como mancomunidades colectivas, entre las que destacan las **corralizas, facerías, helechales, dominio concellar** - de los Valles del Roncal y Salazar- **y vecindades foranas**.

. Y la Ley de Derecho Civil de Galicia, de 14 de junio de 2006, contempla figuras relacionadas con aprovechamientos en común, tales como la casa patrucial y sus anexos (que constituyen un patrimonio indivisible) y la "**veciña**" (los patrucios de una parroquia constituyen la veciña), comunidades especiales (**montes abertales, aguas, muiños de herdeiros, agras o vilares**), servidumbres (vg. de paso, a no confundir con la **SERVENTÍA**, que es un paso o camino privado de titularidad común) y relaciones de vecindad (“**cómaro”, ribazo o “arró”**).