

LA COMUNIDAD DE BIENES COMO FORMA JURIDICA DE EMPRESA

Alumno: José Antonio Vaticón Fernández

TUTOR: D. José Antonio Orejas Casas

INDICE

1. Introducción, pag.3
2. Comunidad de bienes: pag.4
 - 2.1 Concepto, pag.4
 - 2.2 Clases, pag.6
3. El condominio: pag.8
 - 3.1 Concepto y reglas en el Código Civil, pag.8
4. Comunidades especiales, tipos dudosos de comunidad, pag.23
5. Aprovechamientos comunales, pag.29
6. Datos estadísticos de las Pymes según su personalidad Jurídica, años 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013, pag.32
7. C.B.: Una nueva sigla en el tráfico jurídico, pag.38
8. Régimen fiscal de las comunidades de bienes, pag.40
9. Conclusiones, pag.44
10. Bibliografía, pag.45

1. INTRODUCCION :

Este trabajo tiene por objeto el análisis de la Comunidad de Bienes como forma jurídica de empresa.

El trabajo empieza con unos conceptos generales de la Comunidad de Bienes, regulados en el Código Civil, Título III del Libro II (artículos 396 a 406), en el primer párrafo del art. 392 establece que: “hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas”, a continuación se detallan las clases que hay, el condominio, comunidades especiales, con sus tipos dudosos de comunidad y los aprovechamientos comunales.

Una segunda parte del trabajo consta de unos datos estadísticos recogidos durante los años 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 respecto al tipo de creación de empresas en España y en Castilla y León.

Una tercera parte donde desarrollamos el tráfico jurídico de la Comunidad de bienes, todo lo relativo a si tiene personalidad jurídica y por qué se escoge ante otro tipo de sociedades para iniciar una actividad.

Y como punto final, tratamos el régimen fiscal a la hora de crear la Comunidad de Bienes.

2. LA COMUNIDAD DE BIENES: CONCEPTO Y CLASES

2.1 Concepto

El Título III del Libro II del Código Civil lleva la rúbrica "De la comunidad de bienes" (artículos 392 a 406).

En el párrafo primero del artículo 392, que es el primer artículo que el código dedica a la comunidad de bienes, dice que. "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas".

Fácil es observar que el código se está refiriendo no a la comunidad en general, sino a la comunidad constituida sobre el derecho de propiedad, es decir, a la copropiedad o condominio. Pero no sólo el derecho de propiedad puede ser objeto de la comunidad, también otros derechos reales. Del propio Código Civil se deduce que la comunidad puede recaer sobre el derecho real de posesión (artículo 445), sobre el de usufructo (artículos 469 y 521), sobre las servidumbres (artículo 531), etc. e incluso, no hay inconveniente en admitir, como lo hace la doctrina alemana, que la comunidad puede recaer sobre toda clase de derechos subjetivos, incluso derechos de crédito ¹. No hay duda que en el ámbito de los derechos de crédito puede existir una pluralidad de acreedores y deudores y dar lugar a las titularidades mancomunada y solidaria.

Por tanto, desde un punto de vista amplio, podemos decir que existe comunidad **"siempre que un derecho o conjunto de derechos están atribuidos a una pluralidad de sujetos, correspondiéndoles en común"**.

¹ BELTRAN DE HEREDIA CASTAÑO, José , *La comunidad de bienes en Derecho Español*, Madrid, 1954.

Para Díez Picazo, la institución de la comunidad de bienes comprende: a) La copropiedad o condominio. b) La titularidad plural de un derecho real en cosa ajena. c) El crédito mancomunado que no origina su fragmentación. d) Los patrimonios y masas patrimoniales bajo una titularidad colectiva ².

Fuentes

A tenor del artículo 392.2º, son **fuentes legales** de la comunidad de bienes:

- 1) En primer término, el pacto o contrato, cuando la comunidad tenga un origen voluntario.
- 2) A falta de ello, las disposiciones especiales acerca de la comunidad de que se trate. En el Código Civil tienen disposiciones propias:
 - a) La propiedad de Casas por pisos o locales (artículo 396).
 - b) La comunidad legal de gananciales (artículos 1.344 a 1.410).
 - c) La que es consecuencia del contrato de sociedad (artículos 1.665 a 1.708).
 - d) La comunidad entre coherederos (artículo 1.051).
 - e) La que se origina de la conmixción (artículos 381 y 382).

Hay también reglas especiales acerca de determinadas formas de comunidad en el Código de Comercio (por ejemplo, las que regulan la copropiedad de los buques), y en las leyes que regulan las llamadas propiedades especiales (aguas, Propiedad intelectual. propiedad industrial. etc.).

- 3) Por último, por las disposiciones generales del Código Civil acerca de la comunidad de bienes, o sea, las del título III del libro II que tienen un carácter meramente supletorio, pues, según el artículo 392 2º. "A falta de contratos o de

² DIEZ PICAZO, Luis y GULLON BALLESTEROS, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, Editorial Tecnos, Madrid, 1998.

disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este Título".

2.2 Clases

Pueden distinguirse las siguientes:

a) Singular o universal

Según recaiga sobre derechos determinados (como la comunidad de una cosa o de un crédito), o sobre un patrimonio (como la comunidad entre coherederos)³.

b) Voluntaria o incidental

Según haya sido establecida por la voluntad de los interesados (como la que se da entre socios), o sin ésta (como la que existe entre coherederos o entre los propietarios de cosas muebles mezcladas por casualidad).

c) Ordinaria y forzosa

Según vaya o no acompañada de la facultad de exigir la división. Como ejemplo de esta última citan los autores extranjeros la comunidad de los muros divisorios o de medianería, que en nuestro Derecho se regula por el Código Civil, como servidumbre. Más tarde haremos mención de los casos excepcionales que de indivisión perpetua pueden registrarse en el Derecho patrio.

d) Comunidad por cuotas y comunidad en mano común

Quizá la clasificación más importante es la que por razón de su organización, distingue entre la comunidad por cuotas y la comunidad en mano común, llamadas también romana y germánica, en razón de su origen histórico.

En la comunidad romana cada uno tiene una parte, no concreta sino ideal,

³ RUGGIERO, edición española, *Instituciones*.

alícuota de la cosa - cuota -, de manera que cada uno de los cotitulares puede operar separadamente de los otros con su derecho a su parte, salvo que al recaer sobre la misma cosa, obliga a obrar en común en una serie de cuestiones no se pueden desdoblar en porciones.

En la comunidad germánica la cosa es íntegramente de todos. Les pertenece colectivamente como grupo, que, sin embargo, no constituye una persona jurídica distinta de sus componentes. No hay una fijación de cuota de participación para cada uno. Aunque, evidentemente, cuando todos concurren, esta concurrencia limita la utilidad que singularmente, en cuanto miembro del grupo, puede proporcionar a cada uno.

De las ideas expuestas se deducen las principales diferencias entre uno y otro tipo de comunidad:

1) En la copropiedad por cuotas o comunidad romana, la cosa pertenece a los condueños por partes intelectuales o cuotas (partes "pro indiviso"), mientras que en la propiedad en mano común la cosa pertenece a la colectividad, sin ninguna división ideal de cuotas. La cuota en la comunidad germánica viene a ser, simplemente, a modo de expectativa para el caso de disolución o ruptura del vínculo personal, o sea, una determinación hipotética establecida eventualmente en previsión de que la comunidad llegue a disolverse como dice García Granero ⁴.

2) Otra diferencia es que en la primera, cada comunero puede disponer de su cuota, mientras que en la segunda, no existiendo cuotas propiamente dichas, no existe la posibilidad de disponer o enajenar.

3) Por último, en la comunidad romana cada dueño tiene para la realización de su cuota la acción de división ("actio communi dividundo"), mientras que en la germánica no existe dicha acción, porque falta una participación específica y precisa puesto que no se tiene derecho a tal o cual participación, sino a la cosa entera, pero juntamente con los otros condueños.

⁴ GARCIA GRANERO, Juan, *Cotitularidad y comunidad*, Gesamte hand, o mancomunidad en mano común.

3. EL CONDOMINIO:

3.1 CONCEPTO Y REGLAS EN EL CODIGO CIVIL

Concepto

La construcción del condominio en nuestra doctrina y en nuestro Código es, sin duda alguna, la romana, o sea, la de la propiedad dividida según cuotas ideales. A base del artículo 392 del C.C puede ser definida la copropiedad o condominio como "la situación jurídica que se produce cuando la propiedad de una cosa pertenece por indivisión a varias personas".

Son caracteres del condominio en nuestro Derecho.

- 1) La pluralidad en el sujeto. No hay límite máximo; pueden ser personas físicas o jurídicas, bastando su capacidad jurídica, no la de obrar, la cual será precisa para el ejercicio de los derechos.
- 2) La unidad de la cosa objeto del condominio. No está dividida en partes correspondientes a sus titulares.
- 3) La atribución de cuotas (división intelectual), que representa, conforme a la construcción del condominio que predomina hoy en la doctrina científica, la proporción en que los copropietarias han de gozar de los beneficios de la cosa, sufrir las cargas y obtener una parte material de la misma cuando se divida (o del valor, si es materialmente indivisible).

Reglas en el Código Civil

Pese a la amplísima definición contenida en el artículo 392 que encabeza el Título III del Libro II del Código Civil, los preceptos comprendidos en dicho título se refieren, en realidad de manera concreta al condominio, como lo comprueba la constante alusión que hacen los mismos a la cosa común. Por otra parte, su regulación se basa fundamentalmente en los principios romanos de la copropiedad por cuotas.

1. Contenido del condominio

De dos clases son los derechos que corresponden a los comuneros: unos, que hacen relación a la cosa objeto de la comunidad, y otros, que se refieren a las porciones o cuotas indivisas. Los primeros les atañen como a tales comuneros. Los segundos les corresponden como a propietarios individuales.

A) Derechos de los comuneros en relación a la cosa común

En realidad, el ejercicio de actos sobre la cosa entera o sobre una parte material de la cosa común sobrepasa el derecho del copropietario que sólo se extiende "a una cuota abstracta de cada molécula de la cosa". Por esta razón es característica general de las facultades que se atribuyen a cada uno de los partícipes sobre la cosa común la de estar necesariamente subordinadas al derecho de todos los demás.

Subdividiremos las facultades de que se trata en los grupos siguientes:

a) Derechos relativos al uso de la cosa común

El Código Civil permite el uso simultáneo, pero recíprocamente limitado, de todos los condueños. "Cada partícipe - dice el artículo 394 - podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique al interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho".

Por tanto, el uso de cada partícipe viene condicionado por un triple límite. 1) el destino de la cosa; 2) el interés de la comunidad; y 3) el derecho de los demás comuneros.

Resulta, pues fundamental como dice Lasarte Alvarez ⁵ atender a la naturaleza de la cosa y a su posible utilización conjunta por parte de los copropietarios

⁵ LASARTE ALVAREZ, Carlos, *Principios de derecho civil, Propiedad y derechos reales de goce*, Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales S.A. Madrid, 2002.

(como puede ocurrir, por ejemplo, respecto de una piscina de amplias dimensiones que utilicen simultánea y conjuntamente los vecinos de varios chalets contiguos) o que, por el contrario, la naturaleza y destino de la cosa excluya la posibilidad de una utilización conjunta y simultánea (dos hermanos que comparten una bicicleta de competición). En este último caso, es evidente que los copropietarios deben ponerse de acuerdo en repartirse la utilización ora atendiendo a criterios temporales o, en su caso, espaciales, ora atendiendo a cualquier otra regla.

En la práctica es relativamente frecuente que cuando el uso simultáneo de la cosa común no resulta cómodo, posible o aconsejable, los comuneros adopten acuerdos relativos a la distribución por unidades de tiempo de la utilización de la cosa. Basta pensar en la cancha de tenis perteneciente a una pluralidad de sujetos o en la utilización veraniega del chalé de los abuelos

En otros casos, si la cosa lo permite pueden adoptarse criterios de reparto espacial ocupación por parte de los comuneros de la planta baja del chalé, mientras que otros ocupan las superiores o las viviendas adyacentes de inferior categoría en el entendida de que en el próximo periodo de utilización se intercambiaran las respectivas posiciones

b) Derechos relativos al disfrute y conservación de la cosa común

Con respecto a ellos adopta el Código el criterio de proporcionalidad con las cuotas, estableciendo como principios generales que "el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas", y que "se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad" (artículo 393).

Como consecuencia de ello, tienen los condueños los dos siguientes derechos:

1º. Percibir de los beneficios una parte proporcional a la cuota de cada uno (artículo 393).

2º. Obligar a los demás partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa común. Sólo puede eximirse de esta obligación (por ser ella de las

llamadas propter rem) el que renuncia a la parte que le pertenece en el dominio (artículo 395)

c) Derecho relativos a la administración

Tiene cada condueño, en esta esfera, las siguientes facultades:

1ª. Administrar la cosa común con los demás partícipes, pero respetando el acuerdo de la mayoría de éstos, si no fuese gravemente perjudicial (artículo 398).

2ª. Recurrir al Juez el acuerdo de la mayoría cuando fuera gravemente perjudicial (artículo 398).

Efectivamente el artículo 398 en su primer párrafo dice que: "Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes". Ahora bien, cabe preguntarse qué se entiende por mayoría de partícipes. Una interpretación literal conduciría a estimar que serían obligatorios los acuerdos tomados por la mayoría de los copropietarios partícipes. Más el Código en el párrafo segundo del artículo 398, establece con claridad la mayoría de interés y no la de partícipes al decir que: "No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de intereses que constituyen el objeto de la comunidad".

Por tanto, se requiere no tanto que haya mayoría numérica de propietarios que voten en un determinado sentido, sino que la suma de las cuotas de los propietarios que voten un acuerdo, sea superior a las cuotas de aquellos que se quedan en situación minoritaria (mayoría de cuotas),

Así por ejemplo, si una viuda ostenta el 60% de una finca y sus siete hijos se repartan el 40 por 100 restante, es obvio que el voto de la viuda será siempre y en todo caso decisivo.

El artículo 398 continúa diciendo en su párrafo tercero que: "Si no resultare mayoría, o el acuerdo fuera gravemente perjudicial a los interesados en la cosa

común, el Juez, proveerá a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador".

Por tanto el recurso al Juez se da en dos casos: 1) si no resultare mayoría y 2) si el acuerdo fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común.

a) Si no resultare mayoría. La doctrina entiende que en este supuesto cabe no solo el caso de que se haya producido un empate en la votación, sino también cuando ante una petición de un condómino minoritario de que se adopten determinadas medidas, los condóminos mayoritarios, bien maliciosamente o bien por desidia, se niegan a pronunciarse sobre tal petición. En estos casos como los socios mayoritarios están provocando la imposibilidad real de administrar la cosa común, es lógico que se conceda al socio minoritario la posibilidad de acudir al Juez reiterando la petición de las medidas.

b) Acuerdo gravemente perjudicial. La mayoría disfruta del beneficio de la duda o de la posibilidad de equivocarse hasta cierto grado, porque para que sus acuerdos puedan impugnarse por causar perjuicio a los interesados en la cosa común, no basta cualquier perjuicio, sino que es preciso que sea grave.

Legitimado para recurrir esta cualquier comunero en el caso de que no resulte mayoría, y los disidentes o ausentes en el caso de acuerdo gravemente perjudicial. Los que votaron a favor del acuerdo no pueden atacarlo por ser gravemente perjudicial (en contra Beltrán de Heredia). Legitimados pasivamente están todos los que mantengan la obligatoriedad del acuerdo en el caso de acuerdo gravemente perjudicial y todos los demás, que no recurran en el caso de no resultar mayoría. No existe plazo para recurrir. Parece que puede recurrirse en cualquier momento antes de que el acuerdo se ejecute.

El artículo 398 termina diciendo que: "Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a alguno de ellos, y otra fuese común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior".

Esta disposición dice Miguel González ⁶, podría estar pensada para los supuestos de propiedad horizontal, porque en ella existen cosas en parte privativas y en parte comunes. Es obvio que los comuneros no tienen la administración de la parte privativa. Se puede aplicar este criterio analógicamente a los casos de división espacial de uso, entendiendo que cada partícipe administre separadamente su parte. Igualmente y con mayor razón tiene el supuesto de la llamada multipropiedad, cada partícipe administra con independencia su periodo de uso exclusivo.

d) Derechos relativos a la defensa en Juicio y reivindicación de la cosa común

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que puede cualquiera de los condueños entablar la acción reivindicatoria en beneficio de todos, y lo mismo la acción negatoria de servidumbre en beneficio de la cosa común. En general, considera el Supremo como doctrina inconcusa la de que 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 ⁷. Por su parte la Dirección General de Registros y Notarios ha declarado que cada condueño se encuentra legitimado para la defensa de los intereses comunes ⁸.

e) Derechos relativos a la alteración de la cosa común

Para los actos que van más allá de la administración y suponen una disposición o alteración de la cosa común no basta el acuerdo de la mayoría o el recurso

⁶ GONZALEZ MARTINEZ, Miguel, *Propiedad sobre pisos y habitaciones*, en la revista *Critica de Derecho Inmobiliario*, 1929.

⁷ Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de Noviembre de 1993; 8 de Febrero de 1994 y de Julio de 1997.

⁸ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 16 de Enero de 1990.

judicial, sino que se requiere la unanimidad de todos los copropietarios. Efectivamente el Código establece en el artículo 397 que: "Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos".

La doctrina dominante y la jurisprudencia consideran este precepto referido a alteraciones materiales y jurídicas, entendiendo por estas últimas los negocios de disposición.

El Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que la enajenación de la cosa común como acto de disposición requiere la ausencia de todos los interesados ⁹. Y la Dirección General de los Registros y del Notario ha considerado que la segregación supone una alteración sustancial de la cosa común que requiere el consentimiento de todos los cotitulares de la finca matriz ¹⁰.

Ahora bien, la cuestión básica es determinar cuándo estamos en presencia de actos de administración que pueden ser aprobados por mayoría (artículo 397) y cuándo estamos en presencia de actos de alteración que requieren unanimidad (artículo 398).

En términos muy generales, la línea divisoria que parece trazar la jurisprudencia en la resolución de los casos concretos de que conoce radica en considerar que los actos de administración se caracterizan por estar referidos únicamente al aprovechamiento de la cosa y, además, por su carácter transitorio. En cambio, los actos dispositivos arrojan consecuencias permanentes (o tendencialmente permanentes) en relación con la titularidad de la cosa. En definitiva, parece que debe seguirse considerando válida la tesis de Planiol ¹¹, quien estimaba que los actos de administración tienen como carácter

⁹ Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1990 y 30 de Junio de 1993.

¹⁰ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 4 de Noviembre de 1997.

¹¹ PLANIOL-RIPERT-BOULANGER, *Tratado elemental de Derecho Civil*, tomo I, edición de 1950.

propio no comprometer el porvenir de la cosa, sino afectaría por un tiempo corto, y ser, por consiguiente, frecuentemente renovables.

Concretamente el Tribunal Supremo ha declarado que si bien como regla general el contrato de arrendamiento es un acto de administración, pueden existir algunos casos en que por la naturaleza de las cosas a que se contraiga rebasen los límites de la mera administración. Así la autorización para que el arrendatario pueda realizar obras que alteran la estructura o configuración del local arrendado constituye un acto no de administración, sino de disposición, que exige que la autorización sea concedida por todos los copropietarios del local ¹².

La declaración de una obra nueva preexistente a afectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, ha sido considerada por la Dirección General de los Registros y del Notariado como una circunstancia de mero hecho que puede ser realizada sobre una finca ganancial por uno solo de los cónyuges ¹³, en cambio sostuvo la necesidad del otorgamiento por todos los copropietarios en los supuestos de comunidad ordinaria ¹⁴.

f) Derechos relativos a la división de la cosa común

Todo condueño tiene el derecho de pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común (artículo 400), o bien el de que, si es ésta indivisible, se adjudique a uno mediante indemnización a los demás o se venda (artículo 404) Desenvolveremos esta materia al tratar de la extinción de la comunidad.

¹² Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Septiembre de 1997.

¹³ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 21 de Febrero de 1995.

¹⁴ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 20 de Febrero de 1969.

B) Derechos de los comuneros con relación a su porción o cuota

A diferencia de los derechos anteriores, que se rigen por el principio de subordinación o dependencia, los del presente grupo se caracterizan por el de autonomía de cada partícipe. "Todo condueño - dice el artículo 399 del Código - 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"

Pero este derecho de libre disposición de la cuota, atribuido a cada uno de los condueños, tiene las siguientes limitaciones:

1ª Que no puede hacer la sustitución en el aprovechamiento cuando se trata de derechos personales (artículo 399, párrafo primero), o. dicho con más propiedad, de derechos personalísimos e intransmisibles (ejemplo, los de uso o habitación).

2ª Que el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños está limitado a la porción que se les adjudique en la división al cesar la comunidad (artículo 399, párrafo segundo), que es cuando se concreta y se hace efectivo en una parte material de la cosa el derecho de cada partícipe.

3ª Que no puede imponerse servidumbre sobre un fundo indiviso sin consentimiento de todos los copropietarios; si bien la concesión hecha por uno de ellos separadamente de los otros obliga al concedente y sus sucesores, aunque lo sean a título particular, a no impedir el ejercicio del derecho concedido (artículo 597).

4ª Que en caso de enajenarse a un extraño la parte de un condueño, pueden los demás ejercitar el derecho de retracto (artículo 1.522)

2. Extinción de la comunidad

A) Causas de extinción

Son las siguientes:

1ª La pérdida del derecho de propiedad, que puede tener lugar por renuncia de todos los comuneros, por prescripción y por extinción de la cosa o derecho objeto de la comunidad.

2ª La consolidación o reunión de las cuotas en un solo propietario, que puede realizarse por venta de las cuotas a uno de los partícipes o a un tercero, por herencia o por ejercicio de la acción de retracto.

3ª La división de la cosa común.

Nos ocuparemos especialmente de este último modo de extinción de la comunidad, que es el más característico y el regulado expresamente por el Código Civil.

B) División de la cosa común

a) Cuándo puede exigirse

La comunidad de bienes es un estado antieconómico y que sólo puede gobernarse mediante un complicado sistema de límites, los cuales no logran en la práctica evitar frecuentes litigios. Por ello, el Derecho romano y las Legislaciones modernas lo han considerado como una situación transitoria y favorecen su extinción, concediendo a los condueños el derecho imprescriptible de pedir la división de la cosa común.

El Código español establece el principio de que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, y cada uno de ellos puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común (artículo 400). Este último derecho es de carácter imprescriptible (artículo 1.965), y se considera también por la doctrina irrenunciable, por ser de orden público

Pero la facultad de instar la división está limitada en algunos casos concretos, referentes, unos al condominio ordinario, y otros a formas especiales de la comunidad de bienes.

Los casos relativos al condominio ordinario son los siguientes:

1º Que exista pacto de conservar la cosa indivisa, siempre que sea por tiempo determinado que no exceda de diez años. Este plazo puede prorrogarse por nueva convención (artículo 400, apartado último).

La doctrina mayoritaria interpretando este precepto estima que son posibles sucesivas prórrogas adoptadas unánimemente por los comuneros siempre que el período temporal contemplado en cada uno de los pactos en que se establece la prórroga no sea superior a diez años.

En este sentido se ha pronunciado también la Dirección General de Registros y Notarios afirmando que la interpretación del artículo 400.2 admite la indivisión por periodo superior mediante sucesivos pactos ¹⁵.

2º Que el donante haya impuesto la indivisión de la cosa donada, si bien no podrá hacerlo más que por ese plazo máximo de diez años ¹⁶.

3º Que la cosa sea indivisible, en cuyo caso quedan privados los copropietarios del derecho de pedir la división material, pero no del derecho a exigir la disolución de la comunidad. El Código Civil, si se atiende a su letra, admite dos supuestos en esta materia: el de ser la cosa "inservible para el uso a que se destina" (indivisibilidad funcional) si se procediese a la división, en cuyo caso los copropietarios no pueden exigir ésta (artículo 401), y el de ser la cosa "esencialmente indivisible" (indivisibilidad material propiamente dicha), caso en el cual, si los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de los ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio (artículo 404). Pero la doctrina entiende que se trata de una simple incongruencia de redacción, y

¹⁵ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 30 de Septiembre de 1987.

¹⁶ MANRESA NAVARRO, J.M., *Comentarios al Código Civil Español*, tomo III.

que, lo mismo cuando la división material sea simplemente perjudicial que cuando sea imposible existe el derecho de pedir la disolución de la comunidad, mediante la adjudicación o venta, en armonía con el principio básico del artículo 400, de que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad.

El Tribunal Supremo tiene declarado reiteradamente que para llegar a la disolución de la comunidad por la venta de la cosa y reparto del precio es indispensable que concurren las dos circunstancias de indivisibilidad o peligro de gran desmerecimiento de la cosa y no haberse logrado el convenio para su distribución.

b) Modo de efectuarse la división

Tres distintas formas (dos extrajudiciales y una judicial) pueden adoptar los partícipes para hacer la partición de la cosa común:

1º Practicarla de común acuerdo los interesados mismos (artículo 402, párrafo primero). Claro es que para que la división produzca todos los efectos legales será necesario, si se trata de bienes inmuebles elevar el convenio a escritura pública (artículos 1.280 del Código Civil y 39 de la Ley Hipotecaria).

La Dirección General de Registros y Notarios ha declarado que la división de la cosa común que pertenece en usufructo a la madre y en propiedad a varios hijos menores (heredada del padre) en la que le madre representa a sus hijos, supone una autocontratación por lo que debe nombrarse a los hijos menores un defensor judicial que les represente en el acto particional ¹⁷ conforme al artículo 163 del Código Civil.

¹⁷ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 27 de Noviembre de 1986.

2º Practicarla por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes (artículo 402 , párrafo primero), y que deben formar partes proporcionadas al derecho de cada uno, evitando cuanto sea posible los suplementos a metálico (artículo 402, párrafo segundo).

Los árbitros o amigables componedores a que se refiere este precepto no tienen nada que ver con los árbitros previstos en la Ley de Arbitraje de 5 de diciembre de 1988. Más que de árbitros propiamente dichos, se trata de arbitrajes.

3º Practicarla judicialmente, o sea, ejercitando la acción “communi dividendo”.

Aunque algún autor ha defendido que el procedimiento adecuado sería el juicio especial de división de herencia (artículos 782 y siguientes Ley de Enjuiciamiento Civil), la mayoría de la doctrina estima que deben seguirse los trámites del juicio declarativo ordinario correspondiente a la cuantía del caso.

Si la cosa es divisible se hará la división material, adjudicándose una parte o porción de la misma a cada copropietario. 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 (artículo 401, párrafo segundo).

Como ya antes hemos adelantado, si la cosa es indivisible por indivisibilidad física (artículo 404) o porque resultaría inservible para el uso a que se destina (artículo 401), se hará la división económica, mediante la adjudicación a uno de los copropietarios que pagará el precio que corresponda a los demás según sus cuotas, si todos están conformes, o se venderá y se repartirá el precio entre todos ellos, también según sus cuotas (artículo 404).

Por último cabe señalar que son aplicables a la división de cosa común claro es que en cuanto lo permita la especial naturaleza de ésta las reglas concernientes a la división de la herencia (artículo 406).

c) Efectos de la división de la cosa común

Pueden ser estudiados estos efectos en orden a las personas de los comuneros, a las cosas que constituyen la comunión y a los derechos de terceros.

a) Efectos con relación a las personas de los condueños

Los principales son:

1º Convertir la cuota ideal y abstracta de cada partícipe en una porción determinada y material sobre la cosa o derecho. La copropiedad, por el hecho de la división, queda transformada en propiedad individual.

2º Entenderse, por ministerio de la Ley, que cada uno de los partícipes en la cosa común ha poseído exclusivamente durante la indivisión la parte que al disolverse le correspondiere (artículo 450).

Valverde encuentra en este precepto una solución al problema tan discutido por los jurisconsultos extranjeros, de si la división de la cosa común tiene carácter declarativo o traslativo de la propiedad pues al considerarse la posesión del comunero después de la división no como una posesión nueva, sino como una continuación de la posesión indivisa no cabe duda que dicha división no hace más que declarar la propiedad no trasladarla

3º Imponer mutuamente a los condueños la obligación de responder de la evicción y saneamiento de los bienes adjudicados, salvo estipulación en contrario (artículo 1.069 en relación con el artículo 406).

4º Otorgar derecho a los comuneros para reclamar de los otros copartícipes los pagos que hubieren hecho por cuenta de la comunidad, y asimismo para que

se les rinda cuenta de la administración y se les entreguen las rentas o frutos percibidos.

f) Efectos con relación a los bienes o derechos de la comunidad

A pesar de la partición, subsisten de modo indivisible las servidumbres afectas al inmueble (artículo 535 del Código Civil), y las hipotecas constituidas sobre el mismo (artículo 123 de la Ley Hipotecaria). Respecto a los censos está establecido que si la finca o fincas indivisas estuvieren gravadas con censo, no pueden dividirse sin el consentimiento expreso del censalista (artículo 1.618 del Código Civil).

c) Efectos de la división respecto a terceros

Por terceros, con relación al acto de la partición, han de entenderse quienes no han tenido intervención en ella y por lo tanto, no lo son los partícipes ni sus representantes o cesionarios, a pesar de que el Código Civil asimila estos últimos a los acreedores en el artículo 403.

Pues bien; los terceros, séanlo por virtud de un derecho real, o por virtud de una obligación personal, tienen los siguientes derechos:

1º El de impugnar la división ya consumada, aunque solo en el caso de mediar fraude o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedir la y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez (artículo 403).

La intervención de los acreedores en la división es escasamente frecuente en la práctica y además notoriamente problemática, sobre todo dado el principio de una vez consumada, los acreedores no podrán impugnar la división ya

consumada salvo en caso de fraude (lo cual es conforme con las reglas generales)

2º El de no ser perjudicados por la división, y conservar, a pesar de ella, los derechos de hipoteca, servidumbre u otros cualesquiera reales que les pertenecieran antes de hacer la partición, e igualmente, los personales que tuvieran contra la comunidad (artículo 405)

Por eso, la división de la cosa común hipotecada implicará que cada porción resultante responde de la totalidad de la deuda garantizada (artículo 123 de la Ley Hipotecaria) Lo mismo deberá entenderse cuando se trate de cosa común objeto de anotación de embargo.

4. COMUNIDADES ESPECIALES, TIPOS DUDOSOS DE COMUNIDAD:

Es la comunidad de bienes una de las instituciones jurídicas más difíciles de delimitar. La vaguedad de sus contornos y la estrecha relación que guarda con otras instituciones afines, produce en la práctica multitud de supuestos de naturaleza dudosa o discutible. Basta recordar las fronteras muy imprecisas que separan la comunidad, de algunas otras relaciones, como la sociedad, la medianería y ciertas especies de servidumbres como la de pastos, y las dudas que ha suscitado la naturaleza de algunas formas de comunidad que tienen naturaleza y caracteres muy especiales como la comunidad entre copropietarios con derecho a aprovechamientos diferentes, la comunidad entre coherederos y la comunidad de casas divididas por pisos.

1. Comunidad y sociedad

Han sido diversos los argumentos sobre los que la doctrina ha intentado elaborar las diferencias entre comunidad y sociedad:

- a) Para Castán, la sociedad tiene un origen convencional y una finalidad de lucro, mientras que la comunidad puede no tener su nacimiento en el pacto y su finalidad es mantener la cosa común en su integridad o favorecer su conservación ¹⁸.
- b) Para Beltrán de Heredia es la personalidad jurídica de que goza la sociedad y no la comunidad, la diferencia fundamental ¹⁹.
- c) Y para Díez Picazo, habrá comunidad cuando por disposición legal o por un hecho jurídico en el que no ha tenido participación la voluntad de los interesados, se dé la concurrencia de una pluralidad de sujetos en la titularidad de un derecho o de una masa patrimonial; y habrá sociedad cuando se dé el requisito de la "affectio societatis", pero entendido como la voluntad de que la situación creada sea una sociedad. Díez Picazo rechaza la tesis que coloca el criterio diferencial entre sociedad y comunidad en la existencia o inexistencia de personalidad jurídica. Entiende este autor que "la calificación de un fenómeno jurídico como sociedad es previa a la concesión de la personalidad jurídica, porque lo que el Derecho personifica es precisamente la sociedad" ²⁰.

2. Comunidad y medianería

Toda la doctrina está de acuerdo en que no obstante regular el Código Civil la medianería dentro de las servidumbres legales, no puede ser considerada

¹⁸ CASTAN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil Español, común y foral*, edición Reus, Madrid, 1978.

¹⁹ BELTRAN DE HEREDIA CASTAÑO, José, *La comunidad de bienes en Derecho Español*, Madrid, 1954.

²⁰ DIEZ PICAZO Luis y GULLON BALLESTEROS, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, Editorial Tecnos, Madrid, 1998.

como tal. Efectivamente en la medianería no cabe hablar de predio dominante y predio sirviente y, por tanto, no puede hablarse de servidumbre. Su verdadera naturaleza jurídica es la de una comunidad. Se invoca a favor de esta postura el hecho de que el propio Código Civil en el artículo 579 califica expresamente a la medianería de mancomunidad según Melón Infante ²¹. Ahora bien, dentro de la calificación de la medianería como comunidad caben diversas posturas. Así, algunos autores la califican de "una comunidad de utilización" que cabe dentro del marco de las relaciones de vecindad según Pérez González y Alguer y Albaladejo ²² o de "una comunidad funcional", pues la pared sirve de apoyo o cerramiento a uno y otro fundo a la vez como dice Lacruz ²³, o una comunidad especial o sui generis dado que en numerosos preceptos se aparta de la típica comunidad de bienes regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil según Díez Picazo y Gullón ²⁴. El Tribunal Supremo la ha calificado como "una comunidad de utilización" ²⁵.

3. Comunidad y sociedad de gananciales

De entre las varias teorías que han tratado de precisar la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales, una de ellas es la que la considera como una comunidad de tipo germánico o en mano común, que conlleva el que ninguno de los cónyuges pueda disponer, como bienes privativos suyos, sobre mitades indivisas de los bienes comunes, esta es la tesis aceptada por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el Tribunal Supremo.

²¹ MELON INFANTE, Carlos, *En torno a la situación de medianería en el Código Civil Español*.

²² PEREZ GONZALEZ, Blas y ALGUER, José y ALBALADEJO, *Enneccerus-Wolff*, tomo II.

²³ LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil*, Barcelona 1981.

²⁴ DIEZ PICAZO Luis y GULLON BALLESTEROS, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, Editorial Tecnos, Madrid, 1998.

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de Diciembre de 1985.

La Dirección General de los Registros y del Notariado se decantó por esta tesis ya en las viejas resoluciones de 17 de noviembre de 1917, 30 de junio de 1927 y 19 de Octubre de 1927 ²⁶. Más modernamente en resolución de 20 de octubre de 1955, afirmó que la sociedad de gananciales “reviste durante el matrimonio la forma de una comunidad especial con las características de tipo germánico, hasta el momento de la disolución por muerte de uno de los cónyuges, ya que entonces, y en tanto no se proceda a la liquidación, cambia sus características por las de tipo romano y su titularidad corresponde al cónyuge sobreviviente y a los herederos del difunto” ²⁷. Y en la de 2 de febrero de 1983 declara que “la sociedad de gananciales es una comunidad germánica por lo que los esposos no son dueños de la mitad de los bienes, sino que ambos conjuntamente ostentan la titularidad del patrimonio ganancial, lo que supone la inalienabilidad de la hipotética participación que cada cónyuge tiene sobre cada bien ganancial” ²⁸.

Más recientemente el Tribunal Supremo sigue insistiendo en esta línea y considera a la sociedad de gananciales como una comunidad de tipo germánico sin cuotas determinadas, que a la disolución del matrimonio se transforma en una comunidad formada por el cónyuge supérstite y los herederos del finado, con participación “pro indiviso” de la total masa patrimonial ganancial, pero sin atribuir cuotas concretas sobre ninguno de los bienes, que sólo se producirá tras la liquidación y adjudicación ²⁹.

²⁶ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 17 de Noviembre de 1917, 30 de Junio de 1927, y 19 de Octubre de 1927.

²⁷ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 20 de Octubre de 1955.

²⁸ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 02 de Febrero de 1983.

²⁹ Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Febrero de 1997.

4. Comunidad hereditaria

Ha sido y sigue siendo ampliamente debatida la naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria que surge tras la muerte del causante y antes de practicarse la partición entre los coherederos. Se ha defendido que se trata de una comunidad romana especial como dice Chamorro ³⁰, que se trata de una comunidad germánica como dice García Valdecasas ³¹ y Campuzano ³²; que se trata de una institución híbrida en la que no son totalmente extrañas las notas de la comunidad germánica, aunque en otros aspectos se parece más al condominio romano, según García Granero ³³; que se trata de una categoría jurídica intermedia entre el condominio ordinario y la persona jurídica como dice Jerónimo González ³⁴; etc.

5. Comunidad y propiedad de los diferentes pisos de un edificio

Cuando los diferentes pisos o partes de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente corresponden a varios propietarios, se ha planteado la cuestión de la naturaleza jurídica de tal situación. Si bien en algún momento se ha hablado de una forma de comunidad, hoy tal posición es rechazada dado que la situación descrita no se aviene con los principios de la comunidad, en especial, con la posibilidad del ejercicio de la acción de división por cualquiera de los comuneros.

³⁰ CHAMORRO PIÑEIRO, Santiago, *Comunidad hereditaria y enajenación de inmuebles*.

³¹ GARCIA VALDECASAS, Guillermo, *La comunidad hereditaria*.

³² CAMPUZANO TOME, Camino, *Elementos de derecho hipotecario*, tomo 1, 2ª edición, Reus.

³³ GARCIA GRANERO, Juan, *Cotitularidad y comunidad*.

³⁴ GONZALEZ, Jerónimo, *La comunidad hereditaria*, en la revista *Crítica de derecho inmobiliario*, 1931.

6. Comunidad y montes vecinales en mano común

La regulación que hace la Ley de 11 de mayo de 1980 sobre los montes vecinales en mano común se aproxima a la noción teórica de la comunidad germánica dado que:

- Se considera que la propiedad de tales montes corresponde en mano común a quienes tengan en cada momento la condición (administrativa) de vecinos del lugar.
- Los montes vecinales (los escasos montes vecinales hoy existentes) son, por principio, radicalmente indivisibles.
- Los vecinos carecen de cuota alguna y, por consiguiente, de la posibilidad de enajenar "su" participación en el aprovechamiento de tales montes (artículos 1 y 2).

7. Comunidad y propiedad dividida

Según la generalidad de la doctrina, cabe hablar de propiedad dividida, o comunidad "pro diviso", cuando sobre un mismo bien varias personas, en condición de propietarios, tienen derecho exclusivo sobre distintos aprovechamientos del mismo.

Así, por ejemplo, el arbolado pertenece a A y el suelo a B ³⁵, el de siembra A y los de hierbas pastos y agostaderas a B ³⁶

En tales supuestos, el contenido de la propiedad se presenta distribuido entre los sujetos, de modo que cada uno de ellos tiene una parte de las facultades y pretensiones contenidas en el dominio, pero sin que por esto aparezca uno como propietario y otro como titular de un derecho limitado sobre una cosa

³⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Enero de 1953.

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo de 09 de Julio de 1903.

ajena, sino que cada uno de los titulares es limitado por el derecho del otro. Por tanto, el derecho de los dos propietarios no recae sobre la totalidad de la cosa de forma que cada uno pueda gozar de ella y de sus productos en proporción a su respectiva cuota - ya que no existen porciones alícuotas en esta situación -, por lo cual esa figura resultante no puede calificarse de copropiedad, sino más bien de concurso o yuxtaposición de derechos de propiedad distintos sobre una misma cosa - terminología francesa- o de propiedad dividida según la técnica germánica.

8. Comunidad funcional. organizada y permanente

La Dirección General de Registros y Notarios ha admitido la posibilidad de configuración de los garajes como comunidades especiales, dada la finalidad económica de explotación conjunta, de manera que pueden configurarse en el título constitutivo con exclusión del derecho de retracto y del derecho a pedir la disolución de la comunidad que caracteriza a toda copropiedad ordinaria o por cuotas ³⁷.

5. APROVECHAMIENTOS COMUNALES :

Sea o no la propiedad comunal la forma de propiedad que primero se presenta en la historia de los pueblos, es lo cierto que ha tenido gran arraigo en nuestro Derecho Histórico y que, si bien las Leyes de sentido individualista iniciadas a finales del siglo XVIII (Leyes de cerramiento de fincas, desvinculadoras y desamortizadoras) pretendieron acabar con ella, han subsistido manifestaciones muy interesantes del aprovechamiento en común de los frutos de la tierra, amparados por el Derecho consuetudinario de muchas regiones,

³⁷ Resolución de la Dirección General de Registros y Notarios de 27 de Mayo de 1983.

especialmente las de montaña, que ha permitido que los vecinos de pueblos enteros puedan vivir merced a esta forma de propiedad perfectamente acomodada a sus necesidades y a su ángulo visual.

Precisar su naturaleza no es tarea fácil, El Código Civil habla indistintamente de comunidad de pastos y servidumbre (artículo 600, párrafos 1º y 2º).

Teóricamente y en principio es sencillísimo diferenciar el derecho real de servidumbre y la comunidad de bienes. Ossorio Morales traza la diferenciación de este modo: "La comunidad de pastos en sentido propio - nos dice- tiene lugar cuando varios propietarios de fincas rústicas utilizan en régimen de comunidad los pastos de sus respectivos predios ³⁸. La verdadera servidumbre de pastos que, como las de leña, arbolados, etc., encaja en la definición del artículo 531, consiste en el derecho concedido a una o varias personas, o a una comunidad, de utilizar en su provecho determinados productos o utilidades de un predio ajeno.

Pero en la práctica se ofrecen casos de disfrute de pastos y aprovechamientos forestales, en los que se hace difícil deslindar el campo de una y otra institución.

En realidad, los disfrutes de que se trata pueden existir a título de servidumbre o a título de condominio, y habrá que atender, en cada caso concreto, al origen, carácter y extensión de aquellos para resolver las dificultades que deriven de la afinidad de ambas figuras jurídicas como dice Castán ³⁹.

El Código Civil regula esta figura distinguiendo la comunidad sobre los terrenos públicos y sobre terrenos privados:

a) Comunidad en terrenos públicos

"La comunidad de pastos en terrenos públicos, ya pertenezcan a los Municipios, ya al Estado se regirá por las leyes administrativas" (artículo 601).

³⁸ OSSORIO MORALES, J. *Servidumbres personales*, Madrid, 1936.

³⁹ CASTAN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil Español, común y foral*, edición Reus, Madrid, 1978.

Habrán de tenerse en cuenta entre otras, además de la ya citada Ley de Montes Vecinales en mano común de 11 de mayo de 1980, las normas contenidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986.

b) Comunidad en terrenos privados

Es preciso distinguir si la comunidad está constituida entre vecinos de uno o más pueblos o entre propietarios determinados.

1) La primera la restringe el Código Civil en un doble aspecto: 1º) prohibiendo su constitución en lo sucesivo (artículo 600), y 2º) permitiendo liberarse de ella (conservando su derecho sobre las demás) al que cerque su finca (artículo 602).

2) A la segunda no le pone obstáculos y determina que puede establecerse por voluntad de los interesados y que se rige por lo querido por quien la instituye, pero que ha de constituirse sobre predios ciertos y determinados y no sobre una universalidad de bienes (artículo 600).

Efectivamente el artículo 600 dispone que: 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 registrará por el título de su institución. Y el artículo 602 añade que: 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 cercara su finca conservará su derecho a la comunidad de pastos en las otras fincas no cercadas.

6. DATOS ETADISTICOS DE LAS PYMES SEGÚN SU PERSONALIDAD JURIDICA, DATOS DE ESPAÑA Y DE CASTILLA Y LEON, AÑOS 2009, 2010, 2011, 2012 Y 2013 :

En este punto, pasaremos a detallar los datos del I.N.E. de la creación de Pymes según su personalidad jurídica, desglosando los datos a nivel nacional y los datos a nivel regional.

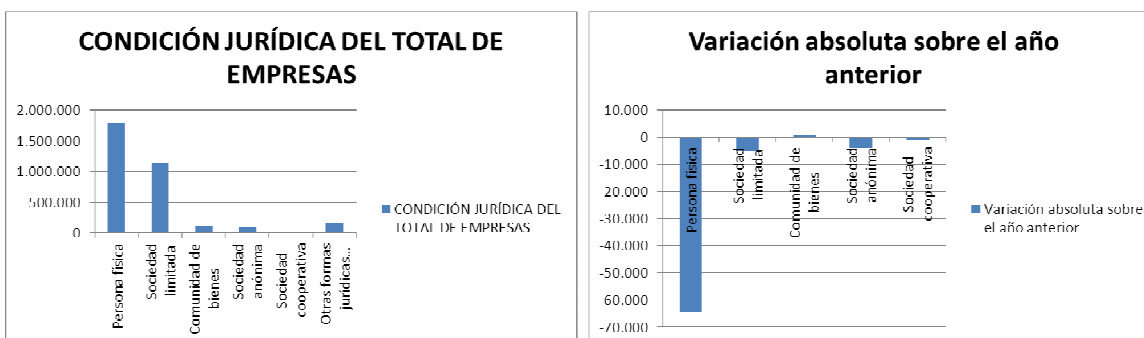
Tanto a nivel nacional como regional, la persona física (autónomo) es la forma predominante en la constitución de una pequeña y mediana empresa, la sociedad limitada aparece en segundo lugar, la comunidad de bienes en tercero y la sociedad anónima en cuarto lugar. Esta última forma jurídica está perdiendo protagonismo en favor de la sociedad limitada y la comunidad de bienes, y es previsible que este trasvase se siga produciendo por la mayor idoneidad de la sociedad limitada para la constitución de una empresa de pequeña dimensión.

La forma jurídica de Sociedad Limitada Nueva Empresa (SLNE), ha supuesto que empresas que se constituían bajo la condición jurídica de persona física, principalmente trabajadores autónomos, opten por esta forma jurídica que acorta los plazos de constitución y permite la separación del patrimonio personal del empresarial.

En términos de variación absoluta con respecto del año anterior, tanto a nivel nacional como en el regional, la Comunidad de bienes y la Sociedad Limitada son las únicas que muestran algo de crecimiento respecto de los años anteriores, exceptuando en el año 2013 en el que se ve que la Comunidad de Bienes marca un retroceso bastante elevado con respecto a lo que venía haciendo en años anteriores, en este año que solo crece la Sociedad Limitada.

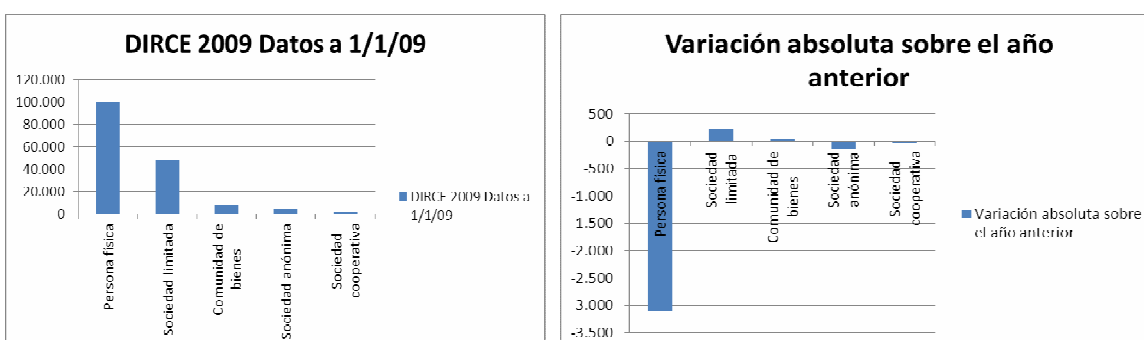
ESPAÑA 2009 ⁴⁰

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2009 Datos a 1/1/09	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior
Persona física	1.792.695	-64.400	-3,47
Sociedad limitada	1.139.061	-5.215	-0,46
Comunidad de bienes	113.953	825	0,73
Sociedad anónima	108.818	-3.931	-3,49
Sociedad cooperativa	23.391	-1.086	-4,44
Otras formas jurídicas	173.054		



CASTILLA Y LEÓN 2009 ⁴¹

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2009 Datos a 1/1/09	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior	Castilla y León sobre España (%)
Persona física	100.258	-3.109	-3,01	5,59
Sociedad limitada	48.263	224	0,47	4,24
Comunidad de bienes	8.825	44	0,50	7,74
Sociedad anónima	4.317	-150	0,47	4,24
Sociedad cooperativa	1.235	-43	-3,36	5,28

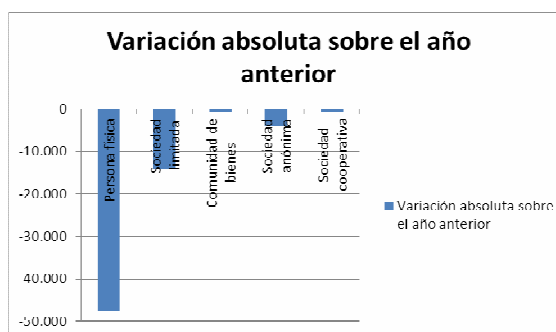
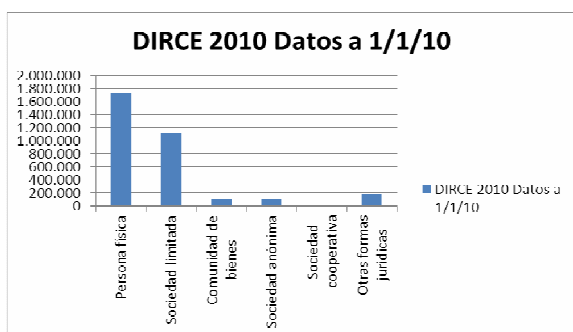


⁴⁰ INE, DIRCE 2009, Datos a 01/01/2009, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2010.

⁴¹ INE, DIRCE 2009, Datos a 01/01/2009, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2010.

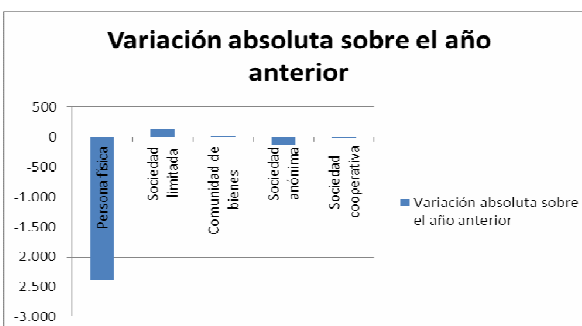
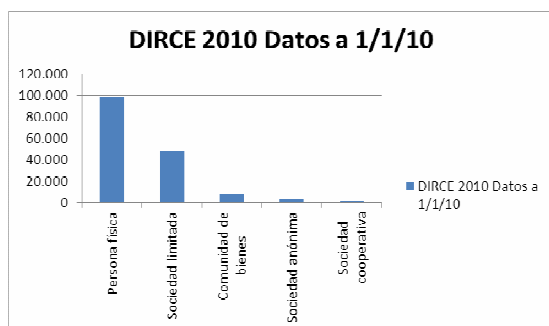
ESPAÑA 2010 ⁴²

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2010 Datos a 1/1/10	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior
Persona física	1.745.250	-47.445	-2,65
Sociedad limitada	1.124.745	-14.316	-1,26
Comunidad de bienes	113.113	-840	-0,74
Sociedad anónima	104.797	-4.021	-3,70
Sociedad cooperativa	22.681	-710	-3,04
Otras formas jurídicas	176.788		



CASTILLA Y LEÓN 2010 ⁴³

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2010 Datos a 1/1/10	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior	Castilla y León sobre España (%)
Persona física	97.860	-2.398	-2,39	5,61
Sociedad limitada	48.403	140	0,29	4,30
Comunidad de bienes	8.843	18	0,20	7,82
Sociedad anónima	4.175	-142	-3,29	3,98
Sociedad cooperativa	1.207	-28	-2,27	5,32

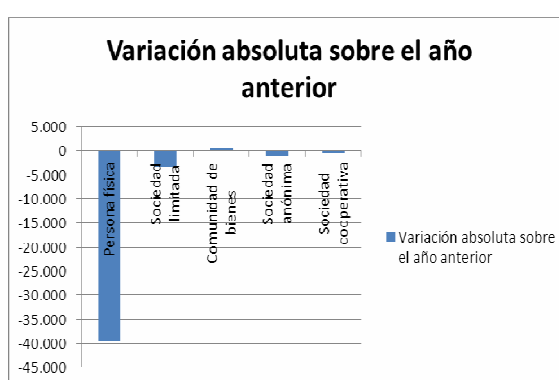
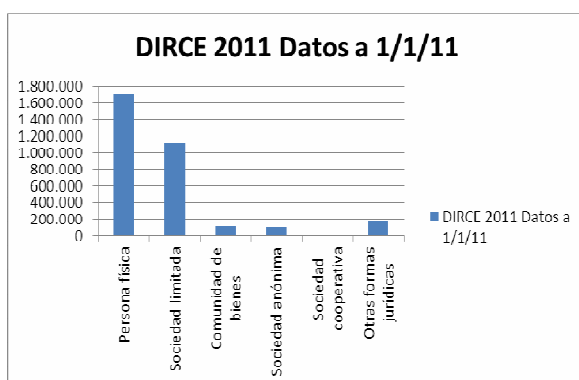


⁴² INE, DIRCE 2010, Datos a 01/01/2010, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2011.

⁴³ INE, DIRCE 2010, Datos a 01/01/2010, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2011.

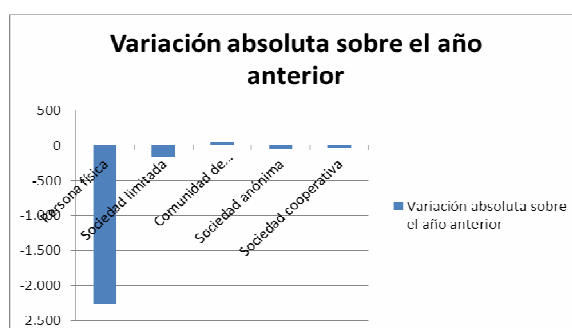
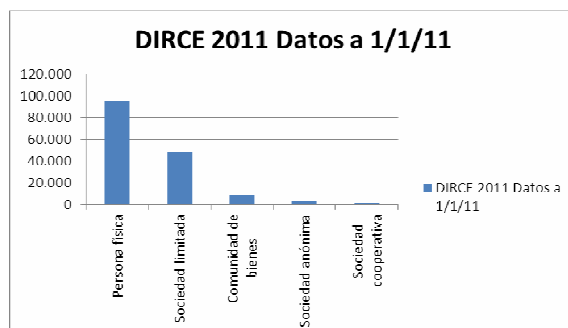
ESPAÑA 2011 ⁴⁴

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2011 Datos a 1/1/11	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior
Persona física	1.705.775	-39.475	-2,26
Sociedad limitada	1.121.522	-3.223	-0,29
Comunidad de bienes	113.841	728	0,64
Sociedad anónima	103.813	-984	-0,94
Sociedad cooperativa	22.199	-482	-2,13
Otras formas jurídicas	179.836		



CASTILLA Y LEÓN 2011 ⁴⁵

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2011 Datos a 1/1/11	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior	Castilla y León sobre España (%)
Persona física	95.609	-2.251	-2,30	5,61
Sociedad limitada	48.234	-169	-0,35	4,30
Comunidad de bienes	8.900	57	0,64	7,82
Sociedad anónima	4.129	-46	-1,10	3,98
Sociedad cooperativa	1.171	-36	-2,98	5,28

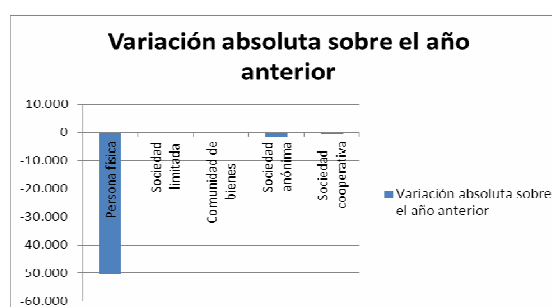
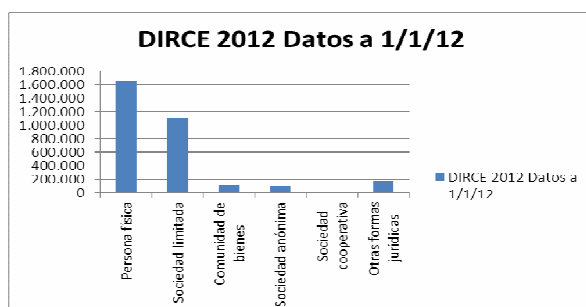


⁴⁴ INE, DIRCE 2011, Datos a 01/01/2011, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2012.

⁴⁵ INE, DIRCE 2011, Datos a 01/01/2011, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2012.

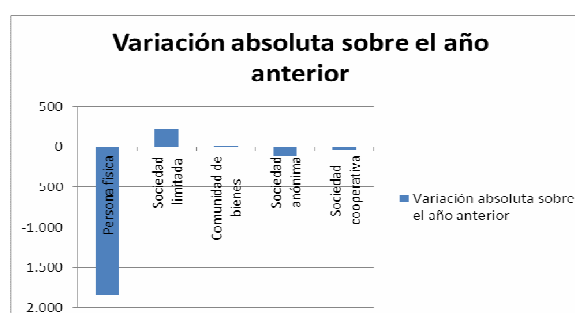
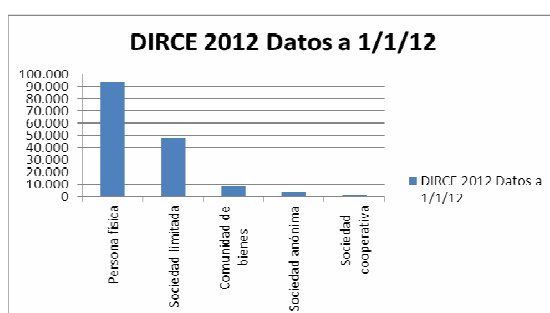
ESPAÑA 2012 ⁴⁶

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2012 Datos a 1/1/12	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior
Persona física	1.655.619	-50.156	-2,94
Sociedad limitada	1.121.528	6	0,00
Comunidad de bienes	113.594	-247	-0,22
Sociedad anónima	101.923	-1.890	-1,82
Sociedad cooperativa	21.679	-520	-2,34
Otras formas jurídicas	180.867		



CASTILLA Y LEÓN 2012 ⁴⁷

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2012 Datos a 1/1/12	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior	Castilla y León sobre España (%)
Persona física	93.761	-1.848	-1,93	5,66
Sociedad limitada	48.444	210	0,44	4,32
Comunidad de bienes	8.901	1	0,01	7,84
Sociedad anónima	4.014	-115	-2,79	3,94
Sociedad cooperativa	1.130	-41	-3,50	5,21

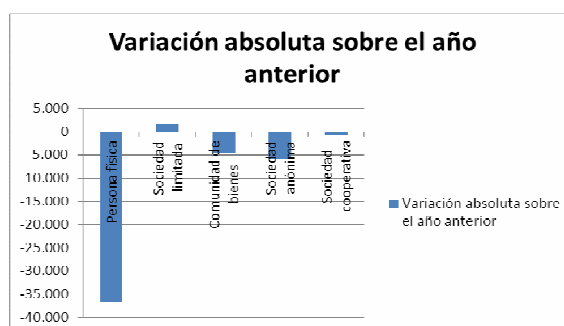
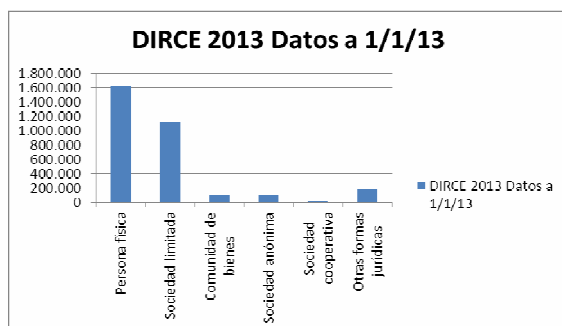


⁴⁶ INE, DIRCE 2012, Datos a 01/01/2012, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2013.

⁴⁷ INE, DIRCE 2012, Datos a 01/01/2012, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2013.

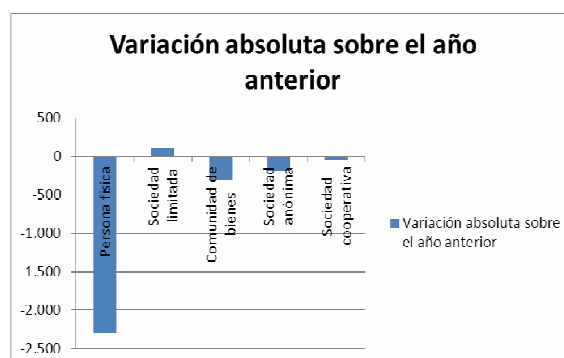
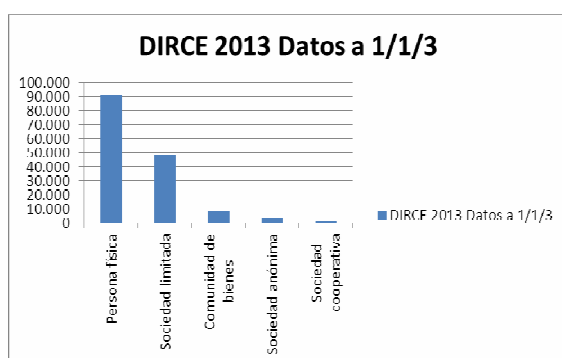
ESPAÑA 2013 ⁴⁸

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2013 Datos a 1/1/13	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior
Persona física	1.619.011	-36.608	-2,21
Sociedad limitada	1.123.172	1.644	0,15
Comunidad de bienes	108.942	-4.652	-4,10
Sociedad anónima	95.993	-5.930	-5,82
Sociedad cooperativa	20.901	-778	-3,59
Otras formas jurídicas	174.909		



CASTILLA Y LEÓN 2013 ⁴⁹

CONDICIÓN JURÍDICA DEL TOTAL DE EMPRESAS	DIRCE 2013 Datos a 1/1/13	Variación absoluta sobre el año anterior	Variación relativa % sobre el año anterior	Castilla y León sobre España (%)
Persona física	91.467	-2.294	-2,45	5,65
Sociedad limitada	48.561	117	0,24	4,32
Comunidad de bienes	8.589	-312	-3,51	7,88
Sociedad anónima	3.819	-195	-4,86	3,98
Sociedad cooperativa	1.083	-47	-4,16	5,18



⁴⁸ INE, DIRCE 2013, Datos a 01/01/2013, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2014.

⁴⁹ INE, DIRCE 2013, Datos a 01/01/2013, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, 2014.

7. C.B : UNA NUEVA SIGLA EN EL TRAFICO JURIDICO.

A la hora de observar nuestra realidad jurídica, cada vez es más frecuente encontrar Comunidades de bienes, las cuales actúan desarrollando una actividad empresarial, estas, operan en el tráfico mercantil bajo las siglas C.B.

Se trata de comunidades nacidas voluntariamente y suelen contar con muy pocos comuneros.

El aumento de estas C.B. empieza a ser general en toda España, pero particularmente se percibe en determinadas zonas y sectores, más concretamente se concentran en la Comunidad autónoma de Valencia y de Murcia, así como también en Cataluña y Andalucía. Verticalmente la C.B. es inexistente en la gran y mediana empresa, solo se suelen encontrar en la pequeña y mediana. Sectorialmente, se encuentran en los denominados oficios tradicionales (carpintería, ebanistería, albañilería...), pero donde abundan es en el sector del automóvil, esta proliferación atiende a una conjunción de una serie de factores ⁵⁰ :

1. Un asesoramiento exclusivamente empresarial o económico, dejando al margen el jurídico.
2. El temor de las minutas notariales y registrales, ya que si se hiciera realmente una sociedad, habría que pasar por ellas.
3. La Facilidad con que la Hacienda Pública acepta la constitución de estas comunidades para asignarlas un código de identificación fiscal (C.I.F.).
4. La falta total de trámites a la hora de crearlas, se suelen constituir con documentos privados redactados por asesores económicos, sin constancia registral, ni más requisitos.

⁵⁰ SAENZ DE SANTA MARIA VIerna, Alberto, *C.B.: Una nueva sigla en el tráfico jurídico*, Revista de Derecho Mercantil 196-197, Abril-Septiembre, Madrid,1990.

Por lo que se puede decir, que la Comunidad de bienes es en nuestro ordenamiento jurídico es la institución más versátil que se puede crear.

Estas aparentemente ventajas, en realidad son un conjunto de inconvenientes, que aconsejan el que no se adopte este tipo de forma jurídica. Pero hay más puntos concretos que describimos a continuación:

a. La Comunidad de bienes se debe designar con el nombre y los dos apellidos de todos los comuneros, así lo exige:

- La realidad de la situación jurídica de comunidad, que no es otra que la de cotitularidad de varias personas sobre un mismo bien o derecho.
- La falta de una norma jurídica que posibilite la creación de una denominación única y abarcadora de la comunidad, distinta de los comuneros.
- La certeza del tráfico jurídico y la seguridad de los terceros contratantes, que exige en todo caso saber qué personas son las que intervienen y contratan en el tráfico.

Nada de lo anteriormente dicho, impide la posible utilización de nombres comerciales, rótulos de establecimientos, marcas... de los que sean titulares los comuneros, no la C.B.

b. La delegación de facultades en las C.B.:

Todos los estatutos de las C.B. consultados, contemplan la creación de una organización interna, habiendo cargos como el de presidente, secretario, tesorero..., incluso llega a haber un consejo de administración y de ahí llegando este a nombrar un consejero delegado. El Código Civil solo habla de la figura de un administrador, sin funciones representativas ("ad extra"), por esto todas estas figuras no son aceptadas, son organigramas puramente internos, sin validez, eficacia ni oposición frente a terceros.

c. La inscripción en el Registro Mercantil:

La última reforma del Código de Comercio deja la puerta cerrada al acceso al Registro Mercantil de las Comunidades de bienes.

También se manifiesta contrario a esta inscripción, el Director General de los Registros y el Notariado.

Se sugiere de alguna manera, que podría haber una vía para posibilitar el acceso al registro y esta sería la de la inscripción plural de todos y cada uno de los comuneros como empresarios individuales, es decir se inscribiría cada uno de los comuneros y no la comunidad de bienes como tal.

En resumen de lo dicho hasta ahora se puede decir que:

1. Las Comunidades de bienes no son personas jurídicas, carecen por lo tanto de existencia jurídica como unitarios de derechos y obligaciones, a diferencia de lo que sucede en las sociedades civiles o mercantiles.

Los derechos y obligaciones, son imputados a todos y cada uno de los comuneros. Por todo esto la Comunidad de bienes carece de personalidad y capacidad jurídica propia.

2. Las C.B., no constituyen patrimonios separados, lo que significa que no es posible establecer una incomunicación entre los bienes que los comuneros quieren afectar al desarrollo de sus negocios, con el resto de su patrimonio, que en todo caso queda incluido directamente.
3. Las C.B., no están articuladas jurídicamente hacia el exterior, no tienen órganos de representación legalmente configurados.

8. REGIMEN FISCAL DE LAS COMUNIDADES DE BIENES:

Los rendimientos de las Comunidades de bienes, se imputan a cada uno de los comuneros, que serán sujetos gravados. Se aplica el régimen de imputación de rendimientos.

Los trámites de constitución de esta entidad sin personalidad jurídica propia son:

- a. Contrato Privado.
- b. Declaración censal de comienzo de actividades. Modelo 306 para cada partícipe.
- c. Autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El gravamen es el 1% del capital nominal de la comunidad.

Libros exigidos:

- A) A efectos del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:
1. Si se determina a través del Régimen de Estimación Directa, Libro Diario y Libro de Inventarios y balances (Según determina el Código de Comercio).
 2. Si se determina a través del Régimen de Estimación Objetiva Singular Normal (dado que estas comunidades no pueden tributar por el sistema simplificado), se llevará el libro de Ingresos y el de Gastos.
- B) A efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, se van a exigir:
1. Libro registros de facturas emitidas.
 2. Libro de facturas recibidas.
 3. Libro registro de bienes de inversión, si proceden.

Declaraciones, pagos a efectuar:

Los pagos fraccionados los realizará cada comunero en función de la parte que se le asigne.

La Renta, cada partícipe se imputará la parte del rendimiento que le corresponda, así como los pagos fraccionados que hubiera realizado.

La declaración del I.V.A. se efectuará a nombre de la comunidad ya que el sujeto pasivo es la entidad a efectos de este impuesto.

Tributos:

Las comunidades de bienes son sujetos pasivos del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados siempre que su explotación supere los tres años.

Tributarán por el I.V.A. en base a los siguientes conceptos:

- a. Por realización de actividades empresariales o profesionales.
- b. Por las aportaciones no dinerarias efectuadas por los empresarios o profesionales en base a los elementos de su patrimonio profesional o empresarial.

Licencia fiscal:

Si se realizan actividades sujetas a tal licencia, la comunidad de bienes será sujeto pasivo de la misma.

Renta:

- A) Si los socios son personas físicas:
 - Determinación del rendimiento neto por Estimación Objetiva Singular normal, con abstracción de las condiciones del socio, o por Estimación Directa.
 - Imputación del rendimiento a cada socio.
- B) Si los socios son personas jurídicas:
 - Determinación del rendimiento neto por Estimación Directa.
 - Imputación del rendimiento a cada socio.

⁵¹ ELIAS MONDEJA, Alfredo, *La comunidad de bienes en la jurisprudencia y en la práctica*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1991.

Retenciones:

Cuando las comunidades satisfagan los rendimientos sujetos a retención estarán obligadas a efectuar las mismas, todas salvo las comunidades de propietarios que estarán exentas del mismo.

Deducciones:

Las deducciones por creación de empleo se realizaran imputándose a cada comunero la parte de creación del mismo que le corresponda.

Seguridad Social:

La comunidad de bienes, en principio no va a ser dada de alta como empresa en la Seguridad Social, sino que van a ser los propios comuneros, individualmente, quienes soliciten el alta y ésta será dentro del Régimen Especial de Autónomos.

9. CONCLUSIONES:

En conclusión, se puede decir que el régimen de las Comunidades de bienes es aquel en el cual varias personas comparten la propiedad de un determinado bien o derecho, según la regulación estipulada en un contrato suscrito por ellas. Esta clase de forma jurídica, suele utilizarse cuando varias personas quieren iniciar un negocio.

Características de las Comunidades de Bienes:

- No tiene personalidad jurídica propia, se rige por el Código de Comercio en materia mercantil y por el Código Civil en materia de derechos y obligaciones.
- Para ejercer la actividad se requiere la existencia de un contrato privado en el que se detalle la naturaleza de las aportaciones y el porcentaje de participación que cada comunero tiene en las pérdidas y ganancias de la Comunidad de Bienes.
- No se exige aportación mínima. Pueden aportarse solamente bienes, pero no puede aportarse sólo dinero o trabajo.
- Se constituirá mediante escritura pública cuando se aporten bienes inmuebles o derechos reales y se quiera inscribir en el Registro de la Propiedad.
- Se exige un mínimo de dos socios.
- La responsabilidad frente a terceros es ilimitada.

Podríamos decir que la creación de las Comunidades de Bienes, tiene unas ventajas y unos inconvenientes frente a la creación de otro tipo de empresa:

Ventajas

- La constitución de una comunidad de bienes es relativamente sencilla y no tiene demasiados costes.
- No hay un capital mínimo legal para la constitución de la empresa.

- Cualquiera de los comuneros puede pedir en cualquier momento la división de la cosa común.
- Se tributa a través del IRPF, por lo que cuando se tribute por debajo de lo exigido por el Impuesto de Sociedades se obtienen ventajas fiscales.

Inconvenientes

- Los comuneros responden con su patrimonio a las deudas con terceros en el caso que los activos de la comunidad de bienes no sean suficientes
- Además los socios responden mancomunadamente y solidariamente a las deudas.
- Como tributa a través del IRPF, los tipos impositivos aplicables varían en función del beneficio obtenido, por lo que si éste es muy elevado puede tributar por encima de lo exigido por el Impuesto de Sociedades. Cada uno de los comuneros pagarán el IAE.

A mi entender, después de lo descrito a lo largo del trabajo y más concretamente en las conclusiones, no entiendo el por qué se siguen creando este tipo de empresas, con todos los inconvenientes que acarrear.

10. BIBLIOGRAFIA :

BELTRAN DE HEREDIA CASTAÑO, José, *La comunidad de bienes en Derecho Español*, Madrid, 1954.

CAMPUZANO TOME, Camino, *Elementos de derecho hipotecario*, tomo 1, 2ª edición, Reus.

CASTAN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil Español, común y foral*, edición Reus, Madrid, 1978.

CHAMORRO PIÑEIRO, Santiago, *Comunidad hereditaria y enajenación de inmuebles*.

DIEZ PICAZO, Luis y GULLON BALLESTEROS, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, Editorial Tecnos, Madrid, 1998.

DIRECCION GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIOS, Resolución de 16 de Enero de 1990, Resolución de 4 de Noviembre de 1997, Resolución de 21 de Febrero de 1995, Resolución de 20 de Febrero de 1969, Resolución de 30 de Septiembre de 1987, Resolución de 27 de Noviembre de 1986, Resolución de 17 de Noviembre de 1917, Resolución de 30 de Junio de 1927, Resolución de 19 de Octubre de 1927, Resolución de 20 de Octubre de 1955, Resolución de 02 de Febrero de 1983, Resolución de 27 de Mayo de 1983.

ELIAS MONDEJA, Alfredo, *La comunidad de bienes en la jurisprudencia y en la práctica*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1991.

GARCIA GRANERO, Juan, *Cotitularidad y comunidad*, Gesamte hand, o mancomunidad en mano común.

GARCIA VALDECASAS, Guillermo, *La comunidad hereditaria*.

GONZALEZ, Jerónimo, *La comunidad hereditaria*, en la revista Crítica de derecho inmobiliario, 1931.

I.N.E., DIRCE 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil*, Barcelona 1981.

LASARTE ALVAREZ, Carlos, *Principios de derecho civil, Propiedad y derechos reales de goce*, Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales S.A. Madrid, 2002.

MANRESA NAVARRO, J.M., *Comentarios al Código Civil Español*, tomo III.

MELON INFANTE, Carlos, *En torno a la situación de medianería en el Código Civil Español*.

OSSORIO MORALES, J. *Servidumbres personales*, Madrid, 1936.

PEREZ GONZALEZ, Blas y ALGUER, José y ALBALADEJO, *Enneccerus-Wolff*, tomo II.

PLANIOL-RIPERT-BOULANGER, *Tratado elemental de Derecho Civil*, tomo I, edición de 1950.

RUGGIERO, edición española, *Instituciones*.

SAENZ DE SANTA MARIA VIerna, Alberto, *C.B.: Una nueva sigla en el tráfico jurídico*, Revista de Derecho Mercantil 196-197, Abril-Septiembre, Madrid, 1990.

TRIBUNAL SUPREMO, Sentencia de 23 de Noviembre de 1993, Sentencia de 8 de Febrero de 1994, Sentencia de Julio de 1997, Sentencia de 23 de octubre de 1990, Sentencia de 30 de Junio de 1993, Sentencia de 19 de Septiembre de 1997, Sentencia 6 de Diciembre de 1985, Sentencia de 25 de Febrero de 1997, Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Enero de 1953, Sentencia de 09 de Julio de 1903.