



**Universidad de Valladolid**

**TRABAJO FIN DEL GRADO EN RELACIONES  
LABORALES Y RECURSOS HUMANOS.**

# **AUTOEMPLEO Y COMUNIDAD DE BIENES**

**ALUMNO: JOSÉ ALBERTO LEÓN MARTÍN.**

**TUTORA DEL TFG: D<sup>a</sup> MARTA PÉREZ ESCOLAR.**

**CONVOCATORIA: JUNIO 2015.**

# INDICE

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN.</b>	<b>Pág. 2.</b>
<b>II.</b>	<b>RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNIDAD DE BIENES</b>	<b>Pág. 3.</b>
	<b>a. Concepto y naturaleza jurídica de la comunidad de bienes.</b>	<b>Pág. 3.</b>
	i. Concepto.	Pág. 3.
	ii. Naturaleza jurídica.	Pág. 9.
	<b>b. Principios rectores de la comunidad de bienes.</b>	<b>Pág. 11.</b>
	<b>c. Diferencias y analogías con otras figuras.</b>	<b>Pág. 13.</b>
	<b>d. Constitución de la comunidad de bienes.</b>	<b>Pág. 20.</b>
	<b>e. Contenido de la comunidad de bienes.</b>	<b>Pág. 23.</b>
	i. Utilización de las cosas comunes.	Pág. 23.
	ii. Conservación y mejora de los bienes comunes.	Pág. 24.
	iii. Gestión de la cosa común: Actos de alteración, disposición, administración y disfrute.	Pág. 24.
	iv. Derecho de cada comunero sobre su cuota.	Pág. 25.
	<b>f. La extinción de la comunidad. La división de la cosa común.</b>	<b>Pág. 27.</b>
	i. La división de la cosa común.	Pág. 27.
	ii. Limitaciones a la facultad de pedir la división.	Pág. 28.
	iii. Modos de hacer la división y la práctica.	Pág. 29.
	iv. Efectos de la división de la cosa común entre los comuneros.	Pág. 30.
<b>III.</b>	<b>LA COMUNIDAD DE BIENES COMO GENERADORA DE AUTOEMPLEO.</b>	<b>Pág. 31.</b>
	<b>a. La comunidad de bienes como actividad empresarial.</b>	<b>Pág. 31.</b>
	<b>b. Proceso de constitución, obligaciones de los comuneros y trámites.</b>	<b>Pág. 35.</b>
	<b>c. Aportación de la comunidad de bienes como generadora de autoempleo.</b>	<b>Pág. 39.</b>
<b>IV.</b>	<b>AYUDAS AL AUTOEMPLEO EN CASTILLA Y LEÓN.</b>	<b>Pág. 42.</b>
<b>V.</b>	<b>CONCLUSIONES.</b>	<b>Pág. 45.</b>
<b>VI.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA, JURISPRUDENCIA, LEGISLACIÓN Y WEBGRAFÍA.</b>	<b>Pág. 48.</b>

### I.- INTRODUCCIÓN.

El RD 1393/2007 de 29 de octubre, por el que establece la ordenación de las enseñanzas universitarias oficiales, indica que todas las enseñanzas oficiales de grado concluirán con la elaboración y defensa pública de un Trabajo Fin de Grado. El trabajo asignado lleva por título “Autoempleo y comunidad de bienes”.

Dentro del contexto social y económico, el autoempleo y el emprendimiento están adquiriendo relevancia como alternativa al trabajo por cuenta ajena. La brutal crisis económica ha sido la causante de la pérdida de muchísimos puestos de trabajo y la falta de contratación, obliga a muchos trabajadores a buscar otras soluciones. ¿Qué es la comunidad de bienes? ¿La comunidad de bienes puede ser una vía más para poder acceder al autoempleo? ¿Puede ser la solución para un grupo de autónomos que deciden explotar un bien que poseen en común de forma pro indivisa? ¿Qué responsabilidades tienen los comuneros?

El capítulo II lleva por título *Régimen Jurídico de la comunidad de bienes* donde se trata el concepto y naturaleza de la comunidad de bienes: concepto, la naturaleza jurídica, las clases de organización de las comunidades de bienes y los principios rectores de la comunidad de bienes. De igual manera en otro apartado, dentro del capítulo II, se comparan otras figuras donde se establecen diferencias y analogías con la comunidad de bienes, la constitución y el contenido de la comunidad de bienes: Utilización de las cosas, conservación de los bienes, gestión de la cosa común y el derecho que tiene el comunero sobre su cuota, por último el capítulo finaliza con la extinción de la comunidad y la división de la cosa común.

El capítulo III trata sobre la *Comunidad de bienes como generadora de autoempleo*. En dicho capítulo tratamos la comunidad de bienes como actividad empresarial, el proceso de constitución de una comunidad de bienes funcional, las obligaciones de los comuneros y sus trámites. Finalizo este capítulo, con una reflexión de unos datos estadísticos de la aportación de la comunidad de bienes al autoempleo.

El capítulo IV ofrezco un estudio de las posibles ayudas a las que pueden acceder los comuneros que están implantados en Castilla y León.

Y para finalizar ofrezco unas conclusiones como resumen final en el capítulo V, completando el trabajo en el capítulo VI con una bibliografía, jurisprudencia, normativa consultada y una webgrafía que se ha consultado.

## **II.- EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNIDAD DE BIENES.**

### **A) CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA COMUNIDAD DE BIENES.**

#### **a. Concepto:**

El concepto de comunidad de bienes se encuentra recogido en el Título III del libro Segundo del Código Civil. En el primer párrafo del artículo 392 determina lo que es la Comunidad de Bienes de la siguiente manera, *“hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”*. Continúa el artículo referido estableciendo el ámbito de aplicación de las normas contenidas en el título aludido *“A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título”*. A la vista de este precepto se puede indicar que la comunidad de bienes no se circunscribe única y exclusivamente a la comunidad en lo que se refiere al derecho de propiedad de bienes materiales o lo que se denomina copropiedad o condominio, sino que, por el contrario, también se hace extensible a la copropiedad de cualquier otro derecho o, lo que es lo mismo, a lo que de forma poco exacta se viene denominando “propiedad de un derecho”, como determina VÁZQUEZ BARROS<sup>1</sup>.

Lo normal es que un derecho subjetivo pertenezca a un solo titular. Se considera derecho subjetivo, el poder reconocido por el ordenamiento jurídico a la persona, para que, dentro de su ámbito de libertad, actúe de la manera que estime más conveniente a fin de satisfacer sus necesidades e intereses junto a una correspondiente protección o tutela en su defensa; aunque siempre delimitado por el interés general de la sociedad. Pero también, un mismo derecho subjetivo puede corresponder a varias personas dando lugar a la existencia de un sujeto plural. Cuando esto sucede se habla de cotitularidad o copropiedad, que en un sentido amplio es sinónimo de comunidad.

La comunidad que define el art. 392 Código Civil, determina que el derecho de cada partícipe es cualitativamente igual al otro: todos son, a la vez, propietarios, titulares del derecho pero también puede pertenecerles en proporción distinta. Según BELTRÁN DE

---

<sup>1</sup> VÁZQUEZ BARROS, SERGIO. *La comunidad de bienes en el Código Civil*. BOSCH, Barcelona, 2005, pág. 17.

HEREDIA<sup>2</sup> en sentido amplio define la comunidad como *“toda relación jurídica o conjunto de relaciones en la que aparezcan, como sujetos, varias personas conjuntamente”* y continúa diciendo que en este sentido genérico, equiparada a cotitularidad, *“el ámbito de aplicación de la comunidad es amplísimo, y que no hay razón alguna para limitarla al campo de los derechos reales, sino que es de aplicación en toda clase de derechos subjetivos, como ha sostenido la doctrina alemana”*. En el ámbito de los derechos de crédito basta recordar que la pluralidad de acreedores y deudores da lugar a la responsabilidad mancomunada y solidaria de los titulares que componen dicha comunidad.

Por otro lado, continuando con la definición que nos aporta el artículo 392 del Código Civil, el sentido de, “ser común algo”, significa la pertenencia de un objeto a una pluralidad de sujetos sin división material que permita delimitar la extensión y la intensidad del poder. Por eso se dice que a los titulares les pertenece el objeto *“pro indiviso”*, y se habla de bienes indivisos o indivisión, cuando se alude a la comunidad.

El artículo 392 del Código Civil finaliza estableciendo las fuentes que regulará la comunidad de bienes. La comunidad debe regirse, ante todo por el pacto o las disposiciones especiales y después por las disposiciones del Título de la comunidad de bienes recogidas en el Código Civil. Este precepto recoge expresamente que, a falta de contrato se regirá la comunidad por lo establecido en el Título III del Código Civil, por tanto, a contrario, si hay contrato, no se aplicarán las disposiciones reguladoras de la comunidad recogidas en el Código Civil. De esta manera, según, VÁZQUEZ BARROS *“se daría cabida a aquellas posturas doctrinales que distinguen entre comunidad y sociedad por el origen”*. Sin embargo, a la vista de este precepto caben dos tipos de interpretaciones. La que ofrece la definición del artículo 392 al 406 Código Civil y la más importante y que dimana del artículo 1.669 del Código Civil.

En cuanto a la primera interpretación, el artículo 392 del Código Civil hace entender dichas reglas como derecho de carácter supletorio a lo que resulte del contrato o de la disposición

---

<sup>2</sup> BELTRAN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J., *La comunidad de bienes en el Derecho español*, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954, pág.20.

especial aplicable, y en su defecto de ambos por las disposiciones contenidas en los arts. 392 a 406 Código Civil<sup>3</sup>.

Por lo que respecta al artículo 1669 del Código Civil, “*No tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios, y en que cada uno de éstos contrate en su propio nombre con terceros. Esta clase de sociedad se regirá por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes*” en virtud del cual se vendría a determinar la imposibilidad de aplicar este criterio, porque una comunidad que haya surgido a consecuencia de un contrato de sociedad, en el caso particular del precepto anterior citado, se regula por las disposiciones de la comunidad de bienes. Es difícil entender, según comenta VÁZQUEZ BARROS, “*que el artículo 392.2 Código Civil esté delimitando el ámbito de aplicación de las normas de la comunidad de bienes por el dato negativo de la ausencia de contrato*”. El autor mencionado determina que dicho artículo, no alude al contrato de creación de una comunidad, sino que hace referencia básicamente a la función reguladora del negocio jurídico del que se trate. En realidad la interpretación anteriormente expuesta obedece a que las reglas propias de la comunidad no se aplican a las relaciones externas con terceros.

VÁZQUEZ BARROS,<sup>4</sup> delimita el ámbito de aplicación de las reglas del Título que regula la comunidad de bienes estableciendo las siguientes:

- 1) Cuando la comunidad de bienes se haya originado a consecuencia de un contrato en el sentido de un contrato entre comuneros, por el que se obligan a poner en común bienes, se tratará probablemente de un contrato de sociedad, si la finalidad de este se interpreta ampliamente; pero, aunque no sea estrictamente un contrato de sociedad, debe regirse por analogía por las disposiciones de éste en las relaciones internas. Esta reflexión se apoya en una interpretación a *contrario sensu del artículo 492.2 del Código Civil*; y en la interpretación preferible del artículo 1669 del Código Civil. Por lo tanto en caso de comunidad de bienes que existirá entre los socios, caso de no existir personalidad jurídica, se rige por las reglas del contrato de sociedad. Hay que tener en

---

<sup>3</sup> MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. La comunidad de bienes en *Curso de Derecho civil III Derechos Reales*, Martínez de Aguirre y Aldaz et al (Coords), Colex, Madrid, 2015, pág.174.

<sup>4</sup> VÁZQUEZ BARROS, S. *La comunidad de bienes en el Código Civil*, Op, cit, pág.24.

cuenta que no se refiere al contrato de origen de la comunidad, sino a la relación con los comuneros.

- 2) Las reglas con terceros, se rigen por las reglas de la Comunidad de bienes si estamos en el supuesto del artículo 1669 del Código Civil.
- 3) Las normas del Título que regulan la comunidad de bienes no son todas dispositivas; se anteponen a lo pactado las que sean imperativas. El pacto es el que tiene lugar entre quienes se encuentran en una situación de comunidad de bienes no creada entre ellos, obligándose a poner bienes en común; es decir, se trata de un pacto regulador de una situación, pero que no es causa de las atribuciones patrimoniales que condujeron a la comunidad.
- 4) Las disposiciones del Título de la comunidad son aplicables en general a las situaciones de comunidad, por lo tanto, supletorias de las disposiciones especiales que rigen cada una de ellas. Pero hay que tener en cuenta que tales disposiciones del Título que regulan la comunidad de bienes constituyen más bien la regulación de un modelo de comunidad especialmente pensado por la generalización de la hereditaria y otras incidentales, y así, más que un género, dibujan una especie más común. Pero sea lo que fuere, lo cierto es que las comunidades que se configuran partiendo de los principios diversos no pueden regirse sin más por las disposiciones del Título III del Libro II, sino una vez comprobado que su especialidad no consiente y que el legislador no ha regulado la materia en cuestión por estar ya regulada en el Título de la comunidad de bienes.

Para MARTÍN MORÓN,<sup>5</sup> tiene una serie de características entre las que se destacan:

- 1) *Pluralidad de sujetos* frente a un único objeto, pero no siempre que haya pluralidad de personas habrá comunidad; y la unidad del objeto supondrá que la cotitularidad atribuye a comunero una participación *pro cuota* que tiene la misma naturaleza que el derecho común.
- 2) *Asignación a cada comunero de una cuota o parte alícuota sobre la cosa o el derecho.*  
Esta cuota, cuantifica la participación de los comuneros en el contenido de las

---

<sup>5</sup> MARTÍN MORÓN, M<sup>a</sup> T., "Concepto de comunidad", en REYES LÓPEZ, M<sup>a</sup>. (Coord), La comunidad de bienes .Titant lo Blanc Tratados, Valencia, 2014, pág.39.



facultades y deberes que les corresponde; es la medida del valor del voto de los comuneros y es la medida también de la parte que le corresponde a cada comunero cuando se produce la división de la cosa.

- 3) *El comunero podrá salir en cualquier momento del estado de indivisión*, y la regulación de la misma tiende a facilitar la extinción mediante la atribución de la acción de división.
- 4) *Carece de personalidad jurídica*, y tan sólo las personas físicas que la componen tienen legitimidad para reclamar, pues no puede ser titular de derechos y obligaciones y no puede demandar, ni ser demandada por sí sola<sup>6</sup>.

En cuanto a los modelos de comunidades de bienes, entre los autores de Derecho Civil es frecuente contraponer, lo “romano” y lo “germánico”. Son modelos distintos en el que se aprecian algunas diferencias.

Hemos establecido en apartados anteriores otras denominaciones a dichas organizaciones como comunidad por cuotas y comunidad en mano común. Atendiendo a la opinión de diferentes autores trataré en este apartado las diferencias más importantes de cada uno de los modelos. La comunidad romana o *condominium iuris romani*, llamada también, por algunos autores comunidad ordinaria o por cuotas, en la que se inspiran los artículos 392 y ss. del Código Civil, y comunidad germánica o *condominium iuris germanici* o comunidad en mano común, a la que responden, al menos parcialmente, algunos tipos especiales de comunidad que existen en nuestro Derecho. La primera tiene el origen en el Derecho romano, mientras que la segunda en la antigua organización germánica de la propiedad. DÍEZ – PICAZO Y GULLÓN,<sup>7</sup> hace una distinción entre dichas comunidades que resumo en el cuadro siguiente:

---

<sup>6</sup> Sentencias SSTS 2 diciembre 1994 (RJ 1994,9394), 16 febrero 1998 (RJ 1998,761), 28 julio 1999 (RJ 1999,6102)

<sup>7</sup> DÍEZ – PICAZO Y GULLÓN, L *Sistema del Derecho Civil*. La comunidad de bienes. T.III. Madrid 2011, pág. 67- 68.



<b>COMUNIDAD ROMANA.</b>	<b>COMUNIDAD GERMÁNICA.</b>
<p>Tiene su origen en una concepción individualista. Preeminencia del individuo.</p> <p>Reconocimiento de un ámbito de poder exclusivo sobre una parte o porción de derecho ostentado en común: Cuota.</p> <p>La comunidad se considera algo incidental, transitorio y desventajoso. (<i>Communio incidens</i>)</p> <p>Posibilidad de desligarse inmediatamente de la comunidad en cualquier momento (<i>Actio communi dividendo</i>).</p>	<p>Tiene su origen en una concepción colectiva a la que se subordina el derecho del individuo</p> <p>La comunidad se considera como una situación permanente y estable.</p> <p>La comunidad se considera como algo ventajoso para realizar determinadas funciones económicas.</p> <p>No existen cuotas o si existen, son medidas de valor o de goce que no determina el uso exclusivo del comunero sobre ellas. Tampoco se reconoce a cada comunero la posibilidad individual de pedir la división.</p>

No obstante, la STS 10 de abril 1990<sup>8</sup>, entre otras, redujo las diferencias entre el *condominium iuris romani* y el *concominium iuris germani* al señalar que “*la diferenciación es mas de tipo conceptual, así se entiende en la primera pertenecer a los titulares individualmente en porciones ideales o cuotas indivisas, mientras que la segunda o comunidad en mano reunidas, se entiende que pertenece a la colectividad de la que forman parte cada uno de los copropietarios, pero siempre en una y otra ofreciéndose en ese carácter que le es común, la de su indivisión actual de sus cuotas o porcentajes son ideológicos o imaginativos en total oposición a toda significación de determinación o división material o física específica sobre la que recae sus derechos*”.

La regulación de nuestro Código Civil sigue las líneas básicas del esquema de la comunidad romana: reconocimiento de cuotas (Art. 393 CC), plena propiedad de cada comunero sobre ellas (Art. 399 CC) y libre ejercicio de la acción divisoria (Art. 400 CC). No

<sup>8</sup> STS 10 abril 1990, (RAJ 1990,2713).

obstante, algunas comunidades concretas se asemejan a la comunidad germánica, como es el caso de comunidad hereditaria y la sociedad de gananciales<sup>9</sup> los aprovechamientos comunales (pastos, montes, leñas), las comunidades vecinales y las sociedades sin personalidad jurídica. En estos casos el número de titulares es indeterminado y variable, están unidos por vínculos de carácter personal, de tal manera que el disfrute se hace sin ninguna limitación precisa y la comunidad será indivisible.

### **b. Naturaleza Jurídica.**

En nuestro derecho la comunidad de bienes se regula basándose en el Derecho romano que considera dividida la propiedad en cuotas. El problema está en explicar su naturaleza jurídica; explicar más concretamente el que cada titular ostente un derecho exclusivo sobre su propia cuota, como he mencionado anteriormente y que el objeto de la copropiedad pertenezca conjuntamente a todos los comuneros. Para ello, MARTÍN MORÓN,<sup>10</sup> determina diferentes teorías que aclaran la naturaleza jurídica de la comunidad de bienes.

Divide las teorías en tres grupos: Un primer grupo de teorías parten de la *división de la cosa o el derecho*, un segundo grupo de teorías parten de la *indivisibilidad del derecho de propiedad* y de la cosa que forma su objeto y la cuota es la porción en la que se reparten las utilidades o cargas y un tercer grupo es la teoría de la *propiedad plúrima total*.

En cuanto a las teorías del primer grupo determino en primer lugar:

*Teoría de la división de la cuota:* Esta teoría, aceptada por varios autores<sup>11</sup>, explica la combinación de la unidad del objeto de la comunidad con la atribución de las cuotas a cada uno de sus miembros a través de la idea del concurso de varios derechos, autónomos e independientes entre sí, con varios titulares, dónde cada derecho no se refiere a toda la cosa, sino a una parte de ella. Cada comunero tendría la cuota ideal de la cosa o el derecho y la suma de todas ellas constituiría la comunidad.

---

<sup>9</sup> Los cónyuges no pueden pedir la división de la comunidad, salvo en los supuestos que establezca la ley. Cada uno ostenta una cuota del 50% sobre todo el patrimonio ganancial y no sobre cada bien concreto y determinado.

<sup>10</sup> MARTÍN MORÓN. M<sup>a</sup> T, *Op cit* Pag. 41.

<sup>11</sup> MANRESA Y NAVARRO, J.M *Comentarios al Código Civil español* T.III, Edit. Reus, Madrid, 1918, pág. 411-417; y con algunos matices por MIQUEL GONZÁLEZ, J.M<sup>a</sup>, Comentario al artículo 392 del Código Civil, en "*Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*", T. V, Vol. 2, Madrid 1985, pág.5.

*Teoría de la división ideal del derecho:* La cosa común es objeto de un derecho único de propiedad dividido por cuotas entre condueños, y la cuota es la fracción ideal del derecho de propiedad; por lo que el derecho se divide en varios derechos parciales como comuneros haya. Lo que se divide es el derecho y no la cosa, teniendo cada comunero un derecho parcial sobre la cosa.

El segundo grupo, como se ha comentado anteriormente, parten de la indivisibilidad del derecho de propiedad y de la cosa que forma su objeto, siendo la cuota la porción en la que se reparten los derechos y deberes.

Por último, la *teoría de la propiedad plúrima total*, defendida por BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO<sup>12</sup> comenta que “*en la copropiedad debe verse la concurrencia de varios derechos de propiedad sobre la cosa...*” lo que significa que el derecho de propiedad no está disperso en divisiones ideales, sino que cada copropietario tiene un derecho de propiedad pleno. Esto se basa en los artículos del Código Civil 394 y 395, de donde se entresaca la idea de que cada comunero tiene un derecho sobre la totalidad de la cosa, aunque sin violar el principio “*Duorum in solidum dominium vel possessio esse non potest*” (*La propiedad no puede pertenecer entera a dos personas*). La cuota significa de esta manera la proporción o medida de la concurrencia de los derechos. Para DÍEZ PICAZO,<sup>13</sup> determina que “*la concurrencia de varios derechos plenos e iguales origina la necesidad de una determinada organización en orden al ejercicio de las facultades que constituyen el contenido de cada uno de estos derechos, porque, en realidad la comunidad entraña una relación asociativa entre los comuneros; por lo que hay facultades que se ejercitan individualmente y facultades que se ejercitan de manera colectiva*”.

En cambio MIQUEL GONZÁLEZ<sup>14</sup>, señala que frente a la teoría determinada por Díez Picazo. “*Debe observarse que no puede decirse que el derecho de cada copropietario sea igual al de un propietario pleno cualitativamente, porque la facultad de administrar queda sometida al régimen de la mayoría, lo que significa que la magnitud del derecho de cada uno repercute en el contenido cualitativo de su derecho*”. Asimismo la actuación de un comunero sobre la cosa común está sometida al régimen de unanimidad o mayoría

<sup>12</sup> BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. *La comunidad de bienes en el Derecho español*, op. cit, pág.171.

<sup>13</sup> DÍEZ – PICAZO Y GULLÓN, L. “*Fundamentos del Derecho civil patrimonial, III. Las relaciones jurídico Reales*. El Registro de la Propiedad. La posesión, Madrid, 1995, pág. 911.

<sup>14</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J.M<sup>a</sup>, op. cit, pág.9

establecido en los artículos 397 y 398 CC. Según los preceptos normativos, en concreto el artículo 397 determina que *“Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ella pudieran resultar ventajas para todos”* y continúa el artículo 398 *“Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos por mayoría de los partícipes”*.

Para concluir puedo determinar según la mayor parte de la doctrina<sup>15</sup> y de la jurisprudencia<sup>16</sup> que la regulación de la comunidad de bienes del Código Civil sigue el tipo de comunidad romana por cuotas ideales, pero no acoge con claridad una concreta teoría que explique tal situación.

### **B) PRINCIPIOS RECTORES DE LA COMUNIDAD DE BIENES.**

DÍEZ – PICAZO Y GULLÓN<sup>17</sup>, a quién sigue la mayoría de la doctrina, señala como principios rectores de la comunidad de bienes en nuestro Derecho los siguientes:

#### *1.- Principio de autonomía privada:*

Significa basándose en el artículo 392.2 del Código Civil, que lo acordado por las partes respecto a su comunidad, es ley absoluta que prevalece sobre la norma jurídica, y que la mayoría de las normas del Código Civil en la materia son de derecho dispositivo, por lo que es la voluntad de los comuneros la que, fundamentalmente, determina el funcionamiento de la comunidad. La STS 24 de octubre 1983<sup>18</sup> afirma que *“la situación de comunidad puede tener un origen convencional, hipótesis en la cual las normas legales operarán como supletorias de la voluntad de las partes”*. Señala MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ,<sup>19</sup> *“que si se trata de una comunidad sometida a su propio régimen legal, serán de aplicación preferente las normas reguladoras de dicho régimen, y las reglas de autonomía privada desempeñarán el papel fijado en esa misma normativa especial”* y sólo a falta de reglas voluntarias se aplicarán los preceptos del Código Civil.

<sup>15</sup> CASTÁN TOBEÑAS, J., *“Derecho Civil español, común y foral”*. T. II, Vol. 1, Op. cit pg. 453 y ss; ESPÍN CÁNOVAS, D. *“Sistema de Derecho Civil”*, Vol. III, Madrid, 2003, pg.72.

<sup>16</sup> Entre otras, SSTS 30 de septiembre 1982 (RAJ 1982,4931), 4 febrero 1988 (RAJ 1988,10354), 10 de abril 1990 (RAJ 1990, 2713), 2 de julio 1998 (RAJ 1998,5212), 28 julio 1999 (RAJ 1999, 6102), 30 julio 1999 (RAJ 1999,6360).

<sup>17</sup> DÍEZ – PICAZO Y GULLÓN, L. *Sistema del Derecho Civil*. La comunidad de bienes. T.III. Op. Cit, pág. 68.

<sup>18</sup> STS 24 de octubre 1983 (RAJ 1983, 5340).

<sup>19</sup> MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. *“Curso de derecho civil (III) Derechos reales”*, op. cit, pág. 48.

## 2.- Principio de proporcionalidad:

El concurso de los partícipes tanto en los beneficios como en las cargas es proporcional a las respectivas cuotas que adquiere cada comunero, que mientras no se pruebe lo contrario, se presumen iguales. “*Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad (Art 393 Código Civil)*”. De igual modo diferentes sentencias del STS señalan que estamos ante una *obligación propter rem*<sup>20</sup> (Obligaciones “a causa de una cosa”). De tal manera, como señala DE VERDA Y BEAMONTE,<sup>21</sup> “... los copartícipes tienen que contribuir, con arreglo al criterio de proporcionalidad, a cubrir las necesidades económicas de la cosa común, como son el pago de impuestos, las obras y gastos de reparación, los gastos generales de comunidad o los empleados en la reconstrucción de la cosa común...”. La contribución como dice el artículo 393 del Código Civil deberá ser tanto en las cargas como en los beneficios, y, además en la misma medida<sup>22</sup>, salvo se demuestre lo contrario.

## 3. Principio democrático o de las mayorías:

La toma de decisiones referentes a la administración y mejor disfrute de la cosa común, está sometido, según el artículo 398, al principio de la mayoría de cuotas de participación (a menos que la ley exija unanimidad), pues establece el principio de la mayoría de cuotas o intereses para adoptar acuerdos relativos a la administración y disfrute de la cosa común, teniendo en cuenta que la cuota expresa numéricamente y de manera ideal la participación de cada comunero en el bien o derecho sobre el que recae la comunidad. Dicha mayoría no es de comuneros, sino de cuotas de participación o intereses.

## 4.- Principio de libertad individual:

Según el artículo 399 del Código Civil, cada comunero puede abandonar la comunidad mediante la disposición de su propia cuota, sobre la que ostenta una propiedad exclusiva o bien constituir sobre ella un derecho real de disfrute o garantía, aunque el efecto de dichos actos de disposición estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar

<sup>20</sup> Las SSTs 20 febrero 1997, (RAJ 1997, 215867) y 4 de junio 2001, (RAJ 2001, 25288) señalan que estamos ante una *obligación propter rem*.

<sup>21</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J.R., “La comunidad de bienes, en AA.VV.”, Derecho Civil III, Tirant lo Blanch tratados, Valencia, 2012, pg. 157.

<sup>22</sup> STS 20 de junio de 1992, (RAJ 1992, 25288).

la comunidad. STS 4 de febrero 1957<sup>23</sup> señala que *“los partícipes son propietarios de toda la cosa, al mismo tiempo que de una parte abstracta de ella”*. En este sentido la STS 23 de junio 1992<sup>24</sup> afirmó que *“Una vez obtenidos los frutos ha de procederse a su reparto entre todos los comuneros, reconociendo al comunero que no los hubiera percibido una acción personal para reclamarlos de los demás no sujeta a término prescriptivo especial”*.

Igualmente, según este principio cada comunero está en su derecho de mantener el estado de indivisión o de terminarlo mediante la acción de división o *“actio communi dividundo”*, Salvo, como señala el artículo 400 CC en los casos de pacto de indivisión que no podrá superar los diez años o que la misma resulte de causas naturales o económicas indivisible *“Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este pacto podrá prorrogarse por nueva convención”*.

### **C) DIFERENCIAS Y ANALOGÍAS CON OTRAS FIGURAS JURÍDICAS, ESPECIALMENTE LA SOCIEDAD CIVIL. LA SOCIEDAD CIVIL IRREGULAR.**

Siguiendo a MORA ALARCÓN<sup>25</sup> determino en este trabajo diferencias y analogías con otras figuras jurídicas existentes y que desarrollo brevemente en algunos casos a continuación, deteniéndome especialmente en la sociedad civil.

1. Comunidad y propiedad.
2. Comunidad y propiedad horizontal.
3. Comunidad de bienes y aprovechamiento por turnos.
4. Comunidad ordinaria y comunidad de bienes entre cónyuges.
5. Comunidad y posesión.
6. Comunidad y usufructo, uso y habitación.
7. Comunidad y servidumbre.
8. Comunidad de bienes y retracto.

<sup>23</sup> STS 4 febrero 1957 (RAJ 1957,381).

<sup>24</sup> STS 23 junio 1992 (RAJ 1992,1659778).

<sup>25</sup> MORA ALARCÓN, J.A. *Sociedad civil y comunidad de bienes. (Doctrina, Jurisprudencia, Formularios y legislación, aspectos civiles y fiscales)*, 2ª Edición. Tirant lo Blanch tratados.Valencia.2000.

9. Comunidad de bienes y sociedad.

10. Empresa mercantil y comunidad.

*1.- Comunidad y propiedad.*

MORA ALARCÓN<sup>26</sup> determina que *“La comunidad de bienes, no es substancialmente distinta de la propiedad individual, sino sólo una variación o accidente que origina simultaneidad de varios en el mismo derecho, o sea una manifestación del dominio con los dos elementos: de unidad de la cosa y pluralidad de sujetos”*. Como clara consecuencia del carácter exclusivo de la propiedad, varias personas no pueden ser simultáneamente propietarias por entero de un mismo bien. Este principio no está en contradicción con la posibilidad de un condominio de varios sujetos sobre la misma cosa.

*2.- Comunidad y propiedad horizontal.*

En la comunidad, la cosa pertenece proindiviso a varias personas, sin embargo, en la propiedad horizontal, o por apartamentos, se distingue la propiedad privada sobre cada uno de los pisos, junto con la copropiedad de los elementos comunes o accesorios del edificio. Ya la definición de MORA ALARCÓN<sup>27</sup>, nos diferencia el concepto de comunidad de bienes y propiedad horizontal, diciendo *“Comunidad constituida por los propietarios de los distintos pisos y locales de un mismo edificio”*. El artículo 396 del Código Civil lo determina indicando *“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute”*. De esta manera la propiedad horizontal se configura, pues, como una modalidad del derecho de propiedad con dos notas esenciales:

---

<sup>26</sup> MORA ALARCÓN, J.A. *Sociedad civil y comunidad de bienes. (Doctrina, Jurisprudencia, Formularios y legislación, aspectos civiles y fiscales)*, op, cit, pág.138.

<sup>27</sup> MORA ALARCÓN, J.A. *Sociedad civil y comunidad de bienes. (Doctrina, Jurisprudencia, Formularios y legislación, aspectos civiles y fiscales)*, op, cit, pág.139.



- a) Se trata de una propiedad separada y exclusiva sobre los pisos o locales del edificio o como dice el artículo 396 Código Civil “*las partes susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública*”.
- b) Esta propiedad exclusiva lleva inherente un derecho de copropiedad sobre el resto de los elementos comunes del edificio. No siendo susceptibles de división.

Esta reflexiones constatan que la propiedad horizontal es un paso intermedio entre la comunidad de bienes y las entidades con personalidad jurídica ya que puede contraer derechos y obligaciones, ya que ello sería negar a la propiedad horizontal la posibilidad de obtener servicios (limpieza, mantenimientos...), adecentar elementos comunes (contratar obras, instalación de ascensores...) y de esta manera los propietarios puedan tener relaciones con terceros mediante los órganos de representación (Junta, presidente de la comunidad, administrador...), sin perjuicio de las relaciones internas entre aquéllos.

### 3.- Comunidad de bienes y aprovechamiento por turnos.

Siguiendo a MORA ALARCÓN<sup>28</sup>, compruebo que destaca varias diferencias entre la comunidad de bienes y el aprovechamiento por turnos:

- En el aprovechamiento por turnos, a la pluralidad de sujetos titulares de iguales derechos, no sigue la unicidad del objeto, es decir no todos los titulares realizan el disfrute a la vez, como sucede en la comunidad.
- El goce sobre el bien no representan una fracción del derecho sobre la integridad del bien inmueble, sino un derecho limitado a un periodo de tiempo al año bien definido.
- En el caso de renuncia o de abstención del goce sobre la cosa por parte del titular no le sigue la posibilidad de aplicar el “*ius accrescendi*” de extender dicho goce al resto de los titulares como en la comunidad que es posible que los titulares hagan uso de la cuota del comunero que renuncia a dicho goce.

---

<sup>28</sup> MORA ALARCÓN, J.A. *Sociedad civil y comunidad de bienes. (Doctrina, Jurisprudencia, y legislación, aspectos civiles y fiscales)*, Op, cit, pág.160.

Dos beneficios da la figura del aprovechamiento por turnos a sus titulares. En el plano individual, se ofrece a una pluralidad de sujetos, la posibilidad de permanecer durante unas fechas al año en la localidad deseada, dónde el coste de la vivienda haría dificultosa una inversión familiar. En el plano colectivo, el aprovechamiento por turnos evita la excesiva proliferación de viviendas en lugares sensibles al deterioro del medioambiente. Para finalizar este apartado, se produce un mayor rédito de la actividad del local y se realiza una utilización más óptima del bien.

#### *4.- Comunidad ordinaria y comunidad de bienes entre cónyuges.*

La comunidad de bienes entre cónyuges es un tipo de comunidad particular, con características propias que la diferencia de la comunidad de bienes ordinaria.

En cuanto a la relación con el objeto, mientras que la comunidad de bienes ordinaria, normalmente recaerá sobre propiedades u otros derechos reales, en la comunidad de bienes entre cónyuges, su objeto puede recaer, tanto sobre derechos reales, como personales o de crédito.

En cuanto a su regulación jurídica, la doctrina, según CASTÁN TOBEÑAS <sup>29</sup> considera que no posee personalidad jurídica debido a que los cónyuges no pueden ejecutar actos ni contraer obligaciones en nombre de lo que denominamos la sociedad de gananciales, sino en el suyo propio, sin perjuicio de la posterior atribución de ganancialidad del bien. Los acreedores personales de los cónyuges, a diferencia de lo que sucede también en las sociedades, concurren los acreedores sociales en el pago de sus respectivos créditos, y en estos últimos no tienen preferencia sobre aquéllos para pagarse con los bienes de la sociedad ganancial. Por último, a diferencia de la sociedad ordinaria, que no se extingue con la muerte de uno de los socios, ya que puede continuar con los herederos, la sociedad de gananciales termina forzosamente con la muerte de uno de los cónyuges.

Sin embargo la doctrina que considera la sociedad de gananciales como una comunidad de bienes de tipo romano, se fundamenta en que la ley concede a los cónyuges de una cuota por mitad. Por otra parte, continua diciendo CASTÁN

---

<sup>29</sup> CASTAN TOBEÑAS, JOSÉ. “Efectos de la renuncia a los gananciales efectuada por uno de los cónyuges o sus herederos”, Revista General de Legislación y Jurisprudencia, Madrid 1929, op cit, pág. 229 y ss.

TOBEÑAS<sup>30</sup> “... Es cierto que Messineo reconoce en la comunidad ganancial la existencia de cuotas, pero éstas responden a la finalidad de conciliar la ausencia de sujeto unitario con la existencia de unidad patrimonial objetiva, y no tiene otro alcance que indicar la razón o medida de la participación en el reparto, correspondiendo la titularidad conjuntiva del patrimonio de la comunidad a los cónyuges como suma de sujetos”.

Finalmente, BELTRÁN DE HEREDIA<sup>31</sup> entiende que “la idea fundamental en toda comunidad matrimonial de bienes es el interés superior de la familia. Patrimonio destinado a alcanzar no un fin económico, sino familiar. Por este motivo debe de considerarse un supuesto de comunidad de bienes especial de Derecho familiar”.

### 5.- Comunidad y posesión.

El que representa a la comunidad lo hace en nombre de todos los comuneros, pero la posesión se obra en nombre propio, como dueño único, sin intervención de otros.

### 6.- Comunidad y usufructo, uso y habitación.

Según el artículo 467 del Código Civil “El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley, autorice otra cosa”. Por lo tanto, el usufructo debe recaer sobre bienes ajenos y, por tanto, mal pueden estimarse como propios para admitir la existencia de condominio. No puede el usufructuario enajenar y gravar de un modo ilimitado y tampoco establecer, ni pedir la división de la cosa. El usufructo podrá constituirse en todo o parte de los frutos de una cosa, a favor de una o de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última. Estas reglas son aplicables al uso y habitación.

---

<sup>30</sup> CASTAN TOBEÑAS, JOSÉ. *Efectos de la renuncia a los gananciales efectuada por uno de los cónyuges o sus herederos*. Op cit pg. 230

<sup>31</sup> BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. *La comunidad de bienes en el Derecho español*. Madrid, 1954. Op. cit. pág. 86.

### 7.- Comunidad y servidumbre.

El artículo 530 del Código Civil define servidumbre como *“un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre predio sirviente”*. Debemos diferenciar entonces, el estado de comunidad sobre una cosa accesoria, pero de uso común y necesario a dos o más copropietarios, del derecho de servidumbre, por la única razón de que el gravamen resulta de mutua utilidad a los diversos condominios. Existe por lo tanto comunidad de bienes y no servidumbre, según MORA ALARCÓN<sup>32</sup> *“cuando aprobada judicialmente la división judicial de la cosa común, los condueños dejan indivisa una franja de terreno, como camino de uso común, para el servicio de las distintas porciones”*.

### 8.- Comunidad de bienes y retracto.

Según el artículo 1521 del Código Civil determina el retracto *como “El derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago”*. A efecto de retracto de comuneros, no consiste en propiedad alguna sobre las fincas que se pretenda retraer, pues no corresponde dominio proindiviso sobre ninguno de los bienes determinados de la herencia hasta que ésta se ha dividido y adjudicado.

### 9.- Comunidad de bienes y sociedad.

La comunidad de bienes permite que dos personas, sin constituir una nueva personalidad jurídica, tengan sin dividir la cosa, de que sean copropietarias en partes abstractas. La comunidad de bienes se da, pues, cuando la propiedad de una cosa pertenece proindiviso a varias personas que, en tal concepto, la adquieren y disfrutan. En cambio la sociedad tiene su origen en un contrato por el cual varias personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre ellos las ganancias. Algunos autores, como MANRESA, determina que el fin de la comunidad de bienes no es, como en las sociedades, el acrecentamiento del capital común mediante las ganancias de los capitales aportados al fondo social,

---

<sup>32</sup> MORA ALARCÓN, J.A. *“Sociedad civil y comunidad de bienes. (Doctrina, Jurisprudencia y legislación, aspectos civiles y fiscales)”*, op cit pg.168.

sino simple aprovechamiento colectivo ordinario, hasta el extremo de que si lo comuneros pactasen que sus bienes indivisos sirviesen para explotar una industria, ya incurrirían en verdadera sociedad.<sup>33</sup> Esta figura constituiría una persona jurídica diferenciada de la de los socios que la integran como marca el artículo 35.2 del Código Civil”. *Son personas jurídicas: Las asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley conceda personalidad propia, independiente de cada uno de los asociados*”. En la comunidad por lo tanto no hay, pues, personalidad, pero si cotitularidad.

Por otro lado si analizamos el patrimonio de la comunidad con el de la sociedad. El patrimonio de la comunidad es un patrimonio de conservación, mientras que el de la sociedad es un patrimonio en transformación.<sup>34</sup>

### 10.- Empresa mercantil y comunidad de bienes.

Mora Alarcón,<sup>35</sup> determina que cuando la actividad empresarial no se ejercita por una persona individual, sino por un grupo de empresarios, nos encontramos con una empresa colectiva, que no debe confundirse con la sociedad colectiva del código de comercio.

La titularidad de la empresa colectiva depende de la forma en la que está organizada. Si es una empresa con personalidad jurídica, como la sociedad irregular (empresa en formación donde no se han seguido los trámites formales de constitución: escritura e inscripción), el titular de la misma seguirá siendo la sociedad, pero en estos casos la responsabilidad puede alcanzar a los propios socios.

El fundamento de la empresa colectiva, debe buscarse en la relación que toda empresa tiene con el riesgo, ya que dicha empresa, es una herramienta para

<sup>33</sup> MANRESA. *Comentarios al Código Civil español*, Tomo III, Madrid 1976, op cit, pág. 482.

<sup>34</sup> BONET, recogiendo las ideas de CARNELUTTI acerca de la distinción entre Comunidad y Sociedad civil determina que la comunidad es una sociedad en reposo y la sociedad es una comunidad en movimiento, “*Revista de Derecho Privado*”, 1941, pág. 36.

<sup>35</sup> MORA ALARCÓN, J.A. *Sociedad civil y comunidad de bienes. (Doctrina, Jurisprudencia y Legislación, aspectos civiles y fiscales)*, Op, cit pág.171 y ss.

repartir el peso del riesgo en la actividad de la empresa en función de las aportaciones de cada inversor.

Desde el punto de vista jurídico, la empresa colectiva es un instrumento de unión de recursos, distribución y limitación de riesgos pero también de distribución de beneficios y de carga fiscales.

Por último, determinar que la empresa mercantil puede ser objeto de comunidad de bienes, como determina la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1965 estableció que *“nada se opone a que la empresa mercantil pueda ser objeto de condominio, toda vez que a tenor del artículo 392 del Código Civil, existe comunidad, cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas, ni tampoco a que pueda ser objeto de reivindicación como un todo unitario y complejo, diferenciado de los elementos que singularmente la integran”*.

### D) CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES.

El Código Civil no prevé modos específicos de constituirse la comunidad, se crea cuando varios sujetos adquieren un derecho entonces estaremos ante una comunidad; por lo que la constitución de la comunidad puede derivarse bien de la ley o bien de un negocio jurídico. Para que exista comunidad sólo será necesario que varios adquieran el mismo derecho.

MARTÍN MORÓN<sup>36</sup> determina dos tipos de constitución de una comunidad de bienes:

- a) Comunidad de origen legal.
- b) Comunidad de origen convencional o voluntaria.
  - a) Comunidad de origen legal.

Es la impuesta por la ley cuando se da un determinado supuesto de hecho, como señala DÍEZ PICAZO<sup>37</sup> por ejemplo, el caso de conmixción (Artículo 381 cc) que dice *“ Si por voluntad de sus dueños se mezclan dos cosas de igual o diferente especie, o si la mezcla se verifica por casualidad, y en este último caso no son separables sin*

<sup>36</sup> MARTÍN MORÓN, M<sup>º</sup> T. *La comunidad de bienes*, Op, cit, pág.52.

<sup>37</sup> DIEZ PICAZO, L, *Fundamentos de derecho civil patrimonial T.III* op, cit, pág. 918.

*destrimento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda atendiendo el valor de las cosas mezcladas o confundidas*"; la obra literaria, musical o artística que es realizado en colaboración con varias personas, así como el llamamiento conjunto a una herencia.

b) Comunidad de origen convencional o voluntaria.

Tiene su causa en la voluntad de los comuneros, que como dice DE VERDA Y BEAMONTE<sup>38</sup>, por ejemplo, compran un bien conjuntamente y lo ponen a nombre de todos ellos. La voluntad de constituir una comunidad puede ser expresa o tácita, deduciéndose esta última de hechos concluyentes, aunque el bien no aparezca a nombre de todos los comuneros.

Se puede afirmar que la comunidad es el resultado de atribuciones patrimoniales, pero no una causa de atribuciones patrimoniales, como puedan ser la compraventa, la sociedad, la permuta, la donación.

De igual manera, sostiene MIQUEL GONZÁLEZ<sup>39</sup>, la idea de que el artículo 392 del Código Civil acoge sólo una especie de comunidad de bienes, como es la copropiedad, porque el legislador emplea la expresión "propiedad de una cosa o de un derecho" para definir el supuesto hecho; y que se trata de un efecto legal automático que deriva de la cotitularidad.

Para la válida constitución de la comunidad, según VÁZQUEZ BARROS<sup>40</sup>, son necesarios los siguientes requisitos:

- a) Pluralidad de sujetos.
- b) Unidad en el objeto.
- c) Atribución de las cuotas.

---

<sup>38</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. "La comunidad de bienes, en AAVV. Derecho civil III", op cit, pág. 154.

<sup>39</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J.M. Comentario al artículo 392 del Código Civil en "comentario del Código Civil" Op cit, pág. 5 y 6.

<sup>40</sup> VÁZQUEZ BARROS, S. La comunidad de bienes en el Código Civil. Op cit, pág.48.



En cuanto a la *pluralidad de sujetos* no se entendería comunidad si no existe esta premisa. Es imprescindible que exista una pluralidad de sujetos a los que la ley llama "*partícipes*", "*condueños*", "*copropietarios*" o "*comuneros*". Es necesaria la pluralidad y éstos serán los partícipes titulares de los derechos en comunidad. En cuanto a la cualidad de estos sujetos que forman parte de la comunidad, podrán ser tanto las personas físicas como las jurídicas. Hay que destacar que ni la muerte, ni la insolvencia de uno de los comuneros afecta a la comunidad como tal; en cambio afecta a la sociedad, de conformidad con el artículo 1.700.3 del Código Civil, el cual dispone que "*La sociedad se extingue: por muerte, insolvencia, incapacitación de cualquiera de los socios y en el caso del artículo 1699 donde los acreedores particulares de cada socio podrán pedir el embargo de la sociedad*". En cuanto a la capacidad para pertenecer a una comunidad, a diferencia de la sociedad, no es necesaria, pero es de trascendental en cuanto al ejercicio de sus derechos.

En cuanto a la *unidad del objeto* la comunidad no se encuentra dividida en partes materiales que corresponda a cada uno de los comuneros, ya que la cuota de participación que cada comunero ostenta tiene un carácter ideal, y no se materializa en sobre una parte concreta de la cosa común hasta el momento en que tenga lugar la posible extinción de la cosa común.

Por último en cuanto a la *atribución de las cuotas* de acuerdo con el artículo 393.1 del Código Civil, "*el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas*". La cuota expresa numéricamente, y de manera ideal la participación de cada comunero en el bien o derecho sobre el que recae la comunidad. La cuota se expresan en tantos por ciento, o en fracciones. Hay que aclarar que la cuota tiene carácter ideal, y no material. Cuando se dice que un propietario le corresponde una cuota de un 25 % en la propiedad de una finca, no estamos indicando que tengan  $\frac{1}{4}$  de propiedad física de dicha finca, sino que le corresponde un 25% de toda la finca globalmente considerada y no será menos propietario que uno que tenga un 50%. Ambos son titulares de la finca, pero en cuanto a la administración o decisión y disfrute de la cosa común o a la hora de adjudicar las partes resultantes de la división, serán distintos. Cosa distinta será el uso de la cosa común que podrán usarla en los términos y con los límites del artículo 394 del Código Civil. "*Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que se 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 derecho”.*

Como indica Martínez de Aguirre Aldaz<sup>41</sup>, el concepto de cuota es un concepto básico en el régimen legal de la comunidad de bienes. El Código Civil recurre reiteradamente para determinar la participación de cada comunero en los beneficios, cargas y gastos de la comunidad (Proporcional a su cuota artículo 393 Código Civil), para establecer el sistema de toma de decisiones (por mayoría de cuotas artículo 398 Código Civil), o para organizar las consecuencias de la división de la cosa común (que se adjudicará en proporción a las respectivas cuotas artículo 404 Código Civil).

Para adjudicar la cuota a cada comunero, será del hecho, acto o negocio que originó la comunidad y, en su caso, de la ley aplicable. El artículo 392.II del Código Civil, determina que las cuotas se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario.

## **E) EL CONTENIDO DE LA COMUNIDAD DE BIENES.**

### **a) La utilización de las cosas comunes.**

El artículo 394 del Código Civil establece que *“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 derecho”*. Este precepto tiene un carácter dispositivo por lo que en primer lugar habrá que tenerse en cuenta los diversos acuerdos que hayan adoptado los comuneros sobre el modo de uso de cada uno de la caso común. Estos pactos se podrán acordar por mayoría, siempre que no sea de carácter permanente o modifiquen los derechos de uso de los demás comuneros, en cuyo caso sería precisa la unanimidad.

En cuanto a las normas de uso de los bienes comunes se debe observar los siguientes límites:

- a) El destino económico de la cosa.
- b) El interés de la comunidad. (Artículo 394 Código Civil).

---

<sup>41</sup> MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. *Curso de derecho civil III. Derechos reales*. Op cit, pág. 179.

- c) El respeto de los derechos de los demás comuneros.
- d) De igual manera todos los comuneros tienen la obligación de no usar la cosa común de forma inadecuada o incoherente con su destino económico, debiendo tener en consideración en primer lugar los acuerdos a los que hayan llegado los comuneros en relación con el modo de uso de cada uno.
- e) El uso de cada comunero sobre la cosa común no puede ser exclusivo, impidiendo su utilización a los demás comuneros. Si uno de los comuneros pretendiera monopolizar el uso de la cosa común los demás comuneros podrán ejercitar las acciones posesorias, reivindicatoria o solicitar el desahucio por precario.
- f) En relación con la percepción de frutos y rentas que marca los artículos 393 y 399 del Código Civil acoge el principio de proporcionalidad respecto a la cuota como he comentado anteriormente. Esta regla tiene carácter dispositivo y puede ser desplazada por pacto en contrario.

### **b) Conservación y mejora de los bienes comunes.**

Dispone el artículo 395 del Código Civil “*Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio*”. Cada comunero deberá contribuir en función de su cuota según determina SSTS de 25-09-1993 y 20 de febrero 1997.<sup>42</sup>

La doctrina ha especificado lo que son gastos de conservación y gastos de mejora de los bienes comunes.

Se consideran gastos de conservación, aquellos que tienen que ver con la reparación y mantenimiento que eviten su deterioro, los dirigidos a prevenir o evitar los daños inminentes, los gastos judiciales realizados por un comunero en defensa de la cosa común, cuando la sentencia sea favorable, los realizados para el levantamiento de cargas o gravámenes que pesen sobre la cosa común. Por otro lado, los gastos útiles o mejoras, que no son precisos para la conservación del bien común, podrán ser

---

<sup>42</sup> SSTS 25-09-1993 (RJ 1993/6743) y SSTS 20-02-1997 (RJ 1997/1007)

acordados por los comuneros según la mayoría de las cuotas, siempre que se justifiquen en la administración y mejor disfrute de la cosa común.

Cuando se tratan de mejoras de lujo al tratarse de un acto que excede de los actos de administración sería preciso el acuerdo unánime de los comuneros, según expresa el artículo 397 Código Civil.

**c) La gestión de la cosa común: Actos de alteración, disposición, administración y disfrute.**

Teniendo como referencia a MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ.<sup>43</sup> determina la toma de decisiones relativas al bien común en torno a tres conceptos como son: 1.- *Actos de alteración* de la cosa para la que se exige, según marca el artículo 397 del Código Civil, unanimidad. “*Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ella pudieran resultar ventajas para todos*”. 2.- *Actos de administración y disfrute* de la cosa para las que basta mayoría de las cuotas, según el artículo 398 del Código Civil “*Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes*”.

Los *actos de alteración* son aquellos que alteran la sustancia o forma esencial de la cosa, entre los que se encuentran los de disposición de la cosa sobre la que recae la comunidad. Por otro lado, son *actos de administración* los relativos a la gestión ordinaria encaminada simplemente al aprovechamiento y conservación de la cosa. Los primeros afectan a la cosa permanentemente, y los segundos, de modo transitorio. 3.- *Actos de disposición* serán los actos que representan la enajenación total o parcial, la imposición de un gravamen o la alteración de la sustancia material de la cosa necesita la unanimidad de los comuneros.

**d) El derecho de cada comunero sobre su cuota.**

El artículo 399 del Código Civil determina “*Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca*

<sup>43</sup> MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. *Curso de derecho civil III. Derechos Reales*. Op cit, pág. 181-183

*con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad*". Lo que determina este precepto son dos posibilidades de actuación del comunero:

- a) La enajenación de la cuota tanto a título oneroso como gratuito.
- b) La cesión o sustitución, en cuyo caso el cesionario que no ingresa en la comunidad, por tanto, no tiene derecho a participar en los acuerdos, tiene derecho a obtener los beneficios, y aquello que se adjudique al cedente en el momento en que tenga lugar la división de la cosa o derecho común.

La cuota también puede ser objeto de gravamen mediante la constitución de un usufructo como determina el artículo 490 del Código Civil "*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 de bienes por dividirse la cosa poseída en común, corresponderá al usufructuario el usufructo de la parte que se adjudicare al propietario o condueño*". La cuota puede ser objeto de gravamen mediante la constitución de una servidumbre según marca el artículo 597 del Código Civil "*La concesión hecha por uno de los copropietarios (de la servidumbre) 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*". Por último la cuota puede ser objeto de gravamen igualmente mediante la constitución de una hipoteca que determina el artículo 399 del Código Civil y que he concretado al principio de este epígrafe. Por lo tanto si la cuota puede ser objeto de gravamen, también es posible su embargo y, en su caso, posterior ejecución.

El artículo 399 del Código Civil consagra el derecho individual que corresponde a cada comunero sobre la cuota de participación. Por lo tanto, podrá disponer de su cuota libremente, sin otra limitación que la derivada de los derechos personales que determina dicho artículo. En caso de venta o donación de su cuota por uno de los comuneros, el adquirente adquiere la cuota ideal - la cuota del transmitente – pasando a convertirse en comunero.

**F) LA EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD. LA DIVISIÓN DE LA COMUNIDAD.**

Existen varias formas de extinción de la comunidad de bienes. Consolidación (unificación de los derechos en una persona mediante compraventa de las restante cuotas, sucesión hereditaria, donación, usucapión...), destrucción total de la cosa, renuncia de todos los comuneros a favor de uno de ellos o de un tercero, prescripción adquisitiva ganada a favor de un tercero, retracto de comuneros, la atención de los artículos del 400 al 406 del Código Civil se centran en la extinción mediante la división de la cosa común.

**a) La división de la cosa común.**

El artículo 400 del Código Civil atribuye a cada comunero, individualmente, el derecho o facultad de reclamar la división de la cosa común en cualquier momento (*Actio communi dividundo* o acción de división de la cosa común). Determina dicho artículo “*Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común*”.

La división de la cosa común significa en realidad extinción de la comunidad, siendo aquella división material uno de los modos de lograrla, no el único. Incluso, algunas sentencias como la del 31 de octubre de 1989 admitió la división por lotes de seis fincas donde cada una de ellas tenía el carácter de indivisible y la del 20 de junio de 1996.

La doctrina ha definido la división de la cosa común como el acto jurídico por el que a petición de cualquier comunero, el derecho de cuota se concreta en el dominio sobre una porción material del bien común o, subsidiariamente, en dinero<sup>44</sup>. También se incluye dentro de esta división a las situaciones de subcomunidad o comunidad de segundo grado en los que una de las cuotas de la comunidad pertenece, a su vez, a varios titulares pro indiviso, en este caso, los subcomuneros tiene a su disposición la acción de división para extinguir esa subcomunidad, división que no afecta, sin embargo, a la comunidad de primer grado sobre el bien o derecho (STS 23 de septiembre 1998).

En cuanto a la facultad de pedir la división de la cosa común, el artículo 400 del Código Civil es claro “Ningún copropietario estará obligado...” por lo tanto todos los comuneros tienen la facultad de dividir la cosa, siendo imprescriptible, incondicional e inherente a la

---

<sup>44</sup> PUIG PEÑA, F. *Introducción al Derecho civil español, común y foral*. 2ª edición. Madrid 1942, pág. 145

propia existencia de la comunidad, sin que los demás comuneros puedan impedir el uso del derecho a separarse de cualquiera de ellos, en cualquier momento, pues como marca el artículo 1.965 del Código Civil, el ejercicio de dicha acción es imprescriptible. *“No prescribe entre coherederos, condueños o propietarios de fincas colindantes la acción para pedir la participación de la herencia, la división de la cosa común o el deslinde de las propiedades contiguas”*. Pero al igual que los comuneros pueden ejercer el derecho de división, no estarán legitimados para pedir la división, los acreedores de los comuneros, ni siquiera mediante el ejercicio de la acción subrogatoria que determina el artículo 1.111 del Código Civil y ni tampoco los cesionarios de la cuota. A estos sujetos, el artículo 403 del Código Civil les permite concurrir a la división de la cosa común y oponerse a que se verifique sin ellos. Pudiendo impugnar la partición realizada en fraude de sus derechos. *“Los acreedores o cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. No podrán impugnar la división consumada, excepto fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez”*.

#### **b) Limitaciones a la facultad de pedir la división.**

El Código Civil establece limitaciones, de diferente alcance y contenido, a la facultad de pedir la división de la cosa común. Tales limitaciones derivan de la existencia de pactos de indivisión, según marca el artículo 400.2 del Código Civil, *“Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención”*, o de la indivisibilidad funcional de la cosa como determina el artículo 401 del Código Civil *“los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina”*. El Tribunal Supremo determina en diferentes sentencias<sup>45</sup>, como limitaciones a la acción de división, la indivisibilidad material o esencial, y la jurídica, derivada de la inservibilidad para el uso a que está destinada la cosa, o del grave desmerecimiento que, principalmente económico, que acarrearía la división.

Asimismo serán limitaciones también, los derivados de la buena fe y de la interdicción del ejercicio abusivo del derecho, según precepto del artículo 7 del Código Civil. Los supuestos

<sup>45</sup> SSTS. 13 de julio de 1996, 2 de julio de 1998, 11 de mayo 1999, 22 de enero y 19 de julio de 2013



de que exista un pacto de indivisión y supuestos en los que la indivisión ha sido impuesta por el causante o por el donante.

### **c) Modos de hacer la división y la práctica.**

El artículo 402 del Código Civil determina lo siguiente en cuanto a la forma de realizar la división. *“La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes”*. En los casos de división voluntaria y extrajudicial de la comunidad *por los propios interesados (Negocial o convencional)*, el acuerdo adoptado resulta válido y obligatorio según SSTS 10 de mayo de 1994 y 14 de noviembre de 2002<sup>46</sup>, en cuanto que es un pacto de división que expresa la voluntad de los comuneros de poner fin al estado de indivisión. El acuerdo debe ser unánime, pudiendo resultar de una ratificación expresa o tácita, según consta en el artículo 1.258 del Código Civil *“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”*. De igual modo la división se puede realizar en documento privado al no exigir, el artículo 402 del Código Civil, que conste escritura pública del acuerdo adoptado, facultando a los comuneros para practicar la división de la cosa común.

Cuando la división se realiza por *árbitros o amigables componedores (conciliador)*, tiene que cumplirse una serie de principios como son que tienen que ser designados libremente por los copartícipes y que no estamos en un sistema de arbitraje como determina la STS 17-09-1986<sup>47</sup>, sino ante una referencia genérica a la intervención de “árbitros” que, deberán en los términos que establece el artículo 402.2 del Código Civil, formar partes proporcionales de la cosa común en función de las cuotas de los comuneros, evitando los suplementos en metálico.

Según DÍEZ PICAZO<sup>48</sup> tanto una forma de división como la otra exige unanimidad, pudiendo cualquier comunero instar *judicialmente* la división siendo ésta otra forma de realizar la división de la comunidad. Aunque no esté aludida este tipo de división en el Código Civil, es evidente el ejercicio judicial de la acción divisoria.

<sup>46</sup> STS 10-05-1994 (RJ 1994 / 3899) y 14-11-2002 (RJ 2002/9764)

<sup>47</sup> STS 17-09-1986 (RJ 1986/ 4712)

<sup>48</sup> DIEZ PICAZO y GULLÓN, A, *“Sistema de Derecho Civil” T.III*. 8ª Edición, Editorial Tecnos, Madrid 2012, pág.77.

En cuanto a la práctica de la división, puede hacerse de varias maneras. Si las cuotas de los comuneros son iguales, lo ideal es formar *lotes de idéntico valor* como partícipes en el reparto y sortearlos entre ellos. Si *no son de idéntico valor*, las diferencias se apreciarán en dinero y se pagarán o cobrarán por los adjudicatarios de los diversos lotes.

Si las cuotas de los comuneros son desiguales, a falta de acuerdo entre las partes es preferible que medie alguien imparcial que determine la porción de cada parte.

Por último, cabe finalmente sustituir la partición por la concentración de todas las cuotas en una sola persona, que indemnice a los restantes titulares; pero esto por voluntad de todos.

### **d) Efectos de la división de la cosa común entre los partícipes.**

*Entre los comuneros, la división de la cosa común otorga a cada comunero la propiedad exclusiva sobre los bienes que le han sido atribuidos, presumiéndose que cada uno ha poseído exclusivamente la parte que le corresponde, según determina el artículo 450 del Código Civil “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 del todo o parte de una cosa poseída en común perjudicará por igual a todos”.*

Los efectos de la división de la cosa común con *relación con terceros* 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 los derechos que pertenezcan a un tercero contra los integrantes de la extinguida comunidad, según establece el artículo 405 del Código Civil.

Para finalizar, los acreedores, podrán concurrir a la división de la cosa común según se ha establecido en apartados anteriores y oponerse a la que se verifique sin su concurso, pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en casos de fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez según determina el artículo 403 del Código Civil.

### III. LA COMUNIDAD DE BIENES COMO GENERADORA DE AUTOEMPLEO.

#### A) LA COMUNIDAD DE BIENES CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL.

La comunidad de bienes, como he reiterado a lo largo de este trabajo en todos los puntos hasta ahora desarrollados y según determina el artículo 392 del Código Civil, existe cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Sus notas características reside en la *ausencia de personalidad jurídica*, la *no necesidad de una aportación económica* y el *carácter puramente voluntario de permanencia* en la comunidad, de forma que cualquier comunero podrá en cualquier momento solicitar la división de la cosa común. Su régimen jurídico como he desarrollado en el apartado anterior se encuentra recogido en el Código Civil y para constituirse no requiere escritura pública, salvo que se lleve a cabo la aportación de inmuebles.

La sentencia 85/2000, de 8 de febrero de la Audiencia Provincial de Salamanca<sup>49</sup> marca diferencias apreciables en cuanto a la distinción entre comunidad de bienes (stricto sensu) y comunidad de bienes con carácter empresarial (dinámica y funcional). Mientras que la comunidad de bienes (stricto sensu), su esencia radica en la titularidad y el disfrute en común de un conjunto de bienes, en la comunidad de bienes dinámica y funcional, la esencia radica en la explotación y desarrollo en común de una actividad empresarial por parte de los comuneros y posiblemente pueda equipararse a una sociedad irregular civil o mercantil.

CANO ZAMORANO<sup>50</sup> establece unos rasgos distintivos muy interesantes entre la comunidad de bienes en sentido estricto y la comunidad de bienes con objeto mercantil o actividad empresarial, así como la distinción entre esta última con la sociedad civil irregular, la sociedad civil, la sociedad civil con objeto mercantil, la sociedad mercantil irregular y la sociedad mercantil propiamente dicha. Para ello analiza diferentes elementos que a juicio de la jurisprudencia marcan la diferencia entre estas figuras.

a) *Ausencia de personalidad jurídica*: La comunidad de bienes no tiene personalidad jurídica propia, ni exige una aportación mínima obligatoria a la comunidad, pero son

<sup>49</sup> Sentencia 85/2000 de 8 de febrero, Audiencia Provincial de Salamanca (JUR/2000/112258)

<sup>50</sup> CANO ZAMORANO, L. La comunidad de bienes y su relación con el Registro Mercantil en "La comunidad de bienes" Reyes LÓPEZ. M.J.(Coord).Tirant lo Blanch tratados. Valencia, 2014, pág. 704 y ss.

reconocidas por la Ley General Tributaria <sup>51</sup> en su artículo 35.4 LGT como entes sin personalidad jurídica con capacidad de obrar y sujetos pasivos sometidos a tributación. “Tendrán la consideración de sujetos obligados tributarios, en las leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica única o patrimonio separado susceptible de imposición”.

Cuando comparamos la comunidad de bienes funcional respecto a la sociedad, la existencia de personalidad jurídica es un elemento diferenciador esencial para discernir cada una. El Auto 111/2005 de 11 de marzo<sup>52</sup>, de la Audiencia provincial de A Coruña Sección 3ª. Dicho Auto determina que el que una comunidad de bienes tenga un código fiscal, no implica que tenga reconocida la personalidad jurídica, sino que dicho código de identificación sirve para poder controlar fiscalmente mejor el patrimonio de la comunidad.

Por otro lado, si el motivo de las operaciones que realiza la comunidad de bienes es obtener lucro de esa explotación, repartiéndose las ganancias, la sociedad es mercantil; aplicándose el criterio objetivo que la doctrina establece para establecer si la materia es civil o mercantil. Si además en esa sociedad mercantil, faltase el requisito de Escritura Pública e inscripción en el Registro Mercantil, sería una sociedad mercantil irregular, según determinan los artículos 116,117 y 119 del Código de Comercio<sup>53</sup>.

- b) Otro elemento diferenciador es el *carácter empresarial o no de la comunidad de bienes*: Hay que distinguir entre la comunidades de bienes que simplemente titulan en régimen de proindivisión determinados bienes o, por el contrario, llevan a cabo una actividad empresarial y se sujetan por tanto a las obligaciones impuestas por la legislación

<sup>51</sup> Ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria. BOE nº 302 de 18 diciembre 2003.

<sup>52</sup> Primero: Bajo la denominación de “Comunidad de Bienes” se constituyen mediante un simple documento privado para la explotación de un negocio, con ánimo de partir ganancias. Dado que dicho documento privado se presenta en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, a fin de obtener un Código de Identificación Fiscal, muchos de los contratantes creen tener personalidad jurídica propia, e independiente de los distintos socios. Normas administrativas de carácter fiscal no tienen la virtualidad de generar personalidad jurídica independiente. La misión del código es controlar fiscalmente mejor esos patrimonios.

Segundo: Es doctrina jurisprudencial reiterada y unánime que desde el momento en que dos o más personas se obligan a poner en común determinados bienes existe sociedad. La naturaleza civil o mercantil de una sociedad viene dada por la naturaleza de las operaciones o actividades que desarrollan: Si la intención es obtener lucro, repartiéndose las ganancias, la sociedad es mercantil y si falta el requisito de escritura pública fundacional e inscripción en el Registro Mercantil, tendrá carácter de sociedad mercantil irregular.

<sup>53</sup> Real Decreto de 22 de agosto 1.885 Código de Comercio.

mercantil y fiscal; en concreto al Impuesto de Actividades Económicas (IAE), al Impuesto de la Renta (IRPF) y al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

- c) Respecto a aquellas comunidades de bienes de carácter empresarial, *desde la perspectiva del Registro Mercantil*, como empresarios ¿deben de inscribirse en dicho Registro, deberán legalizar los libros y depositar las cuentas?

Inscripción en el Registro Mercantil:

La comunidad de bienes empresariales con actividad civil o mercantil no podrán ser objeto de inscripción como empresarios sociales en el Registro Mercantil, pero sí la inscripción de cada uno de los comuneros que constituyen la comunidad de bienes como empresarios mercantiles individuales<sup>54</sup>. Es decir, los comuneros de una comunidad de bienes podrán acceder al Registro mercantil apareciendo en el documento a inscribir, que los mismos titulan una comunidad de bienes, sin que en ningún caso pueda considerarse que ésta es objeto de inscripción como empresario, sino tan solo que los componentes de la misma son inscritos como empresarios individuales.

Legalización de libros contables:

En cuanto a la posible obligación o no de legalizar los libros contables por parte de las comunidades de bienes, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2000, consignó como defecto lo siguiente: "*Por no tener las comunidades de bienes el carácter de empresario individual o social, ni ser susceptibles de inscripción en el Registro Mercantil, artículo 27 del código de comercio y artículo 329 del Reglamento del Registro Mercantil*". También hay que aclarar que según la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1996 sobre legalización y depósito de cuentas de las entidades jurídicas señala: "*Será objeto de legalización, siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo III del Reglamento del Registro Mercantil, los libros de aquellas entidades que sin tener la condición legal de empresarios están obligadas a ellos en virtud de alguna*

---

<sup>54</sup> Sentencia 229/2011, de 26 de mayo de la Audiencia Provincial de Salamanca, Sección 1ª.

*norma expresa*". Cano Zamorano<sup>55</sup> determina que la Instrucción anterior no se refiere expresamente a aquellas entidades que carezcan de personalidad jurídica sino a aquellas que no tengan propiamente la consideración de empresarios que es lo que carecen tal consideración las comunidades de bienes.

Presentación de las cuentas anuales:

En cuanto al depósito de las cuentas anuales, la comunidad de bienes, siguiendo los criterios derivados de la Dirección General de Registros y del Notariado del 16 de febrero de 2000, serán los propios comuneros inscritos como empresarios individuales, quienes deberán presentar las cuentas anuales en el Registro Mercantil. El RD 1515/2007, de 16 de noviembre<sup>56</sup> cuando hace referencia a los "Negocios Conjuntos" ,*"Actividad económica controlada conjuntamente por dos o más personas físicas o jurídicas"*, abarca a la comunidad de bienes y a las U.T.E (Unión Temporal de Empresas), ambas carentes de personalidad jurídica, obliga a incluir en el balance la parte proporcional que le corresponda de los activos y pasivos, en función de su porcentaje de participación. Igualmente, incluir en su parte proporcional de ingresos y gastos en la comunidad en la cuenta de pérdidas y ganancias. En la cuenta del Estado de cambios en el Patrimonio Neto debe incluirse la parte que en proporción corresponda a la misma en comunidad, así como el Estado de flujos de Efectivo.

Por todo ello, si bien las comunidades de bienes de carácter empresarial no han de formular y presentar en el Registro Mercantil las cuentas anuales de la misma, si es importante llevar los libros de contabilidad en forma semejante a la de los empresarios.

---

<sup>55</sup> CANO ZAMORANO, L. La comunidad de bienes y su relación con el Registro Mercantil" en REYES LÓPEZ, M.J. *La comunidad de bienes*. Op, cit, pág 726

<sup>56</sup> Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas. BOE nº 279 de 21 de noviembre.

**B) PROCESO DE CONSTITUCIÓN, OBLIGACIONES DE LOS COMUNEROS Y TRÁMITES EN LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA CON LA FORMA JURÍDICA DE COMUNIDAD DE BIENES.**

La Constitución Española en su artículo 38, reconoce “*La libertad de empresa en el marco de la economía de mercado. Los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación*”. Dentro de las distintas posibilidades de modalidad de empresas, aparece una figura denominada comunidad de bienes (CB). Cuando dos personas o dos autónomos deciden asociarse y abordar un proyecto empresarial en común, la forma más sencilla de asociarse, es con dicha figura. Normalmente es una opción recomendable para pequeños negocios que no exigen grandes aportaciones de capital y una mayor facilidad en la gestión. Se constituye cuando la propiedad de un bien o un derecho pertenece proindiviso a varias personas y forma parte de la actividad empresarial realizada en común<sup>57</sup>.

Al no tener personalidad jurídica propia, se rige por el Código Civil en materia de derechos y obligaciones y por el Código de Comercio en todo lo que se refiere a materia mercantil.

Las *características más importantes* de esta figura empresarial reside en<sup>58</sup>:

- a) 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.
- b) No se exige aportación mínima de capital social inicial. Pueden aportarse solamente bienes, pero no puede aportarse sólo dinero o trabajo.
- c) La comunidad se constituirá mediante escritura pública cuando se aporten bienes, inmuebles o derechos reales.
- d) Para la legislación vigente tiene consideración de Entidad sometida al régimen especial de atribución de rentas, tengan o no, personalidad jurídica.

---

<sup>57</sup> FUENTE CIRCE. Centro de información y red de creación de empresas. MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO. 2015.

<sup>58</sup> FUENTE CIRCE. Centro de información y red de creación de empresas. MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO. 2015.



- e) La responsabilidad frente a terceros es ilimitada, subsidiaria y solidaria de los comuneros, donde cada uno responde con sus propios bienes frente a las deudas contraídas. El patrimonio de la Comunidad se hace cargo de las deudas y cuando no es suficiente, se paga el resto de la deuda con las aportaciones de cada uno de los comuneros. Asimismo las deudas pueden ser exigidas a todos o a cada uno de los comuneros pudiendo los acreedores pedir a cada comunero su parte proporcional a su cuota o pedir el importe total de la deuda a uno de ellos, quien, posteriormente, podrá exigir al resto que le reintegre la parte que aportó por ellos.
- f) En cuanto al número de socios, se exigen, como es lógico, dos comuneros como mínimo.
- g) En cuanto a la fiscalidad la comunidad no tributa por las rentas obtenidas, si no que estas se atribuyen a los comuneros. Son éstos quienes realizan el pago del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre Sociedades o Impuesto sobre la Renta de No residente según sean contribuyentes o sujetos pasivos cada uno de dichos impuestos.

En cuanto al *proceso de constitución* los comuneros firmarán un contrato privado en el que se detalle la naturaleza de las aportaciones y porcentaje de participación que cada comunero tiene en las pérdidas y ganancias de la comunidad de bienes como se ha determinado en el apartado III A de este proyecto.

Cada comunero debe darse de alta en el Censo de Empresarios Profesionales y Retenedores, modelo 036 (Alta en las casilla 111 y marcar la casilla 601 si están obligados a los pagos fraccionarios de IRPF por ser miembros de una Entidad en Atribución de Rentas).

# AUTOEMPLEO Y COMUNIDAD DE BIENES.

Alumno: José Alberto León Martín.

**Agencia Tributaria**  
Teléfono: 901 33 55 33  
www.agencia tributaria.es

**DECLARACIÓN CENSAL**  
de alta, modificación y baja en el Censo de  
Empresarios, Profesionales y Retenedores

Pág. 1  
Modelo  
**036**

Espacio reservado para la etiqueta identificativa.

1. CAUSAS DE PRESENTACIÓN

**110** Solicitud de Número de Identificación Fiscal (N.I.F.)

**111** Alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores

**120** Solicitud de N.I.F. definitivo, disponiendo de N.I.F. provisional.

**121** Solicitud de nueva tarjeta acreditativa del N.I.F.

**122** Modificación domicilio fiscal. (páginas 2A, 2B y 2C)

**123** Modificación domicilio social o de gestión administrativa. (páginas 2A y 2B)

**124** Modificación domicilio a efectos de notificaciones. (páginas 2A, 2B y 2C)

**125** Modificación otros datos identificativos. (páginas 2A, 2B y 2C)

**126** Modificación datos representantes. (página 3)

**127** Modificación datos relativos a actividades económicas y locales. (página 4)

**128** Modificación de la condición de Gran Empresa o Admón. Pública de presupuesto superior a 6.000.000 de euros. (página 5)

**129** Solicitud de alta/baja en el registro de devolución mensual. (página 5)

**130** Solicitud de alta/baja en el registro de operadores intracomunitarios. (página 5)

**131** Modificación datos relativos al Impuesto sobre el Valor Añadido. (página 5)

**132** Modificación datos relativos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. (página 6)

**133** Modificación datos relativos al Impuesto sobre Sociedades. (página 6)

**134** Modificación datos relativos al Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes o a entidades en atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español. (página 6)

**135** Opción/re denuncia por el Régimen fiscal especial del Título II de la Ley 49/2002. (página 6)

**136** Modificación datos relativos a retenciones e ingresos a cuenta. (página 7)

**137** Modificación datos relativos a otros impuestos. (página 7)

**138** Modificación datos relativos a regímenes especiales del comercio intracomunitario. (página 7)

**139** Modificación datos relativos a la relación de socios, miembros o participes. (página 8)

**140** Dejar de ejercer todas las actividades empresariales y/o profesionales (personas jurídicas y entidades, sin liquidación. Entidades inactivas).

Fecha efectiva del cese 141 / /

**150** Baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores.

**151** Causa

Fecha efectiva de la baja 152 / /

Lugar, fecha y firma

Lugar: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_

Firma en calidad de: \_\_\_\_\_ Firmado D./Dña.: \_\_\_\_\_

Firmar para el interesado

Modelo 036

**7. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS. IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES E IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES**

**A) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:**

Obligación de sustratación a cuenta del IRPF derivada del desarrollo de actividades económicas propias

Alta	Baja	Fecha
503	504	

Obligación de sustratación a cuenta del IRPF derivada de la condición de miembro de una entidad o régimen de contratación en el extranjero

Alta	Baja	Fecha
503	504	

Módulo de estimación del IRPF:

Estimación de tipo	Industria	Remuneración	Retenciones	Estimación	Baja	Fecha
506	508	509	510	511	512	
507	508	509	510	511	512	

1) Si acorda el rendir renta sujeta al IRPF en España por el desarrollo de actividades económicas o por la explotación de una actividad económica en el extranjero por cuenta de un tercero, por el disfrute de una actividad económica en el extranjero, o por la explotación de una actividad económica en el extranjero por cuenta de un tercero, deberá indicar el código de actividad económica y el código de actividad económica en el extranjero.

2) Si acorda el rendir renta sujeta al IRPF en España por el desarrollo de actividades económicas o por la explotación de una actividad económica en el extranjero por cuenta de un tercero, por el disfrute de una actividad económica en el extranjero, o por la explotación de una actividad económica en el extranjero por cuenta de un tercero, deberá indicar el código de actividad económica y el código de actividad económica en el extranjero.

**B) Impuesto sobre Sociedades:**

Obligación de presentar declaración del impuesto sobre Sociedades:

Alta	Baja	Fecha
620	621	

Fecha de cierre del primer ejercicio económico: / /

Opción por el sistema de devolución mensual en el artículo 10 de la Ley 5 para la sustratación de los pagos realizados a cuenta del impuesto sobre Sociedades:

Alta	Baja	Fecha
622	623	

Condición de entidad exenta en el Impuesto sobre Sociedades:

Alta	Baja	Fecha
624	625	

Entidad exenta local que compete:

	Fecha
31 Exención art. 91 de la Ley 5	63
32 Exención art. 92 de la Ley 5	64
33 Exención art. 93 de la Ley 5	65

Fecha de la opción por el sistema de devolución mensual: / /

**C) Impuesto sobre la Renta de no Residentes:**

Obligación de presentar declaración del IRPF correspondiente a establecimientos permanentes o a entidades en atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español:

Alta	Baja	Fecha
633	634	

Opción por el sistema de sustratación de los pagos realizados a cuenta del IRPF:

Alta	Baja	Fecha
635	636	

Obligación de presentar declaración del IRPF correspondiente a establecimientos permanentes o a entidades en atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español:

Alta	Baja	Fecha
637	638	

Opción por el sistema de sustratación de los pagos realizados a cuenta del IRPF:

Alta	Baja	Fecha
639	640	

**8. RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DEL TÍTULO II DE LA LEY 49/2002**

Alta	Baja	Fecha
661	662	

661 Especificación de la opción por el régimen fiscal especial del Título II de la Ley 49/2002

662 Especificación de la opción por el régimen fiscal especial de la Ley 49/2002, en su aplicación:

663 Especificación de la opción por el régimen fiscal especial de la Ley 49/2002, en su aplicación:

664 Especificación de la opción por el régimen fiscal especial de la Ley 49/2002, en su aplicación:

665 Especificación de la opción por el régimen fiscal especial de la Ley 49/2002, en su aplicación:

666 Especificación de la opción por el régimen fiscal especial de la Ley 49/2002, en su aplicación:

Asimismo dentro del mes siguiente a la fecha de constitución de la sociedad o de la entidad sin personalidad jurídica, pero siempre antes de realizar cualquier entrega, prestación o adquisición de bienes o servicios, percepción de cobros o abono de pagos, o contratación de personal tendrán que solicitar el Número de Identificación Fiscal ante la Agencia Tributaria correspondiente al domicilio fiscal de la Comunidad. Dicho número constará de una letra que informará de la forma jurídica, un número aleatorio de siete dígitos y un carácter de control. Se deberá en el mismo documento 036, marcando la casilla 110.

Por otro lado, la *puesta en marcha* exige una serie de trámites:

a) Generales:

El alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores como ya he comentado anteriormente y el alta en el Impuesto de Actividades Económicas (Exentas las empresas

de nueva creación durante los dos primeros ejercicios) y presentación del contrato privado si la participación de los comuneros en la Comunidad no es igualitaria. Todo se realizará en la Agencia Tributaria (AEAT). Las Entidades sin personalidad jurídica con un importe neto de cifra de negocio inferior a 1.000.000 € del penúltimo año anterior al devengo del impuesto estarán exentos, según determina el artículo 35.4 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria<sup>59</sup>.

Alta en el régimen especial de trabajadores autónomos (RETA) de cada uno de los comuneros que desarrollen una actividad por cuenta propia dentro de la entidad sin personalidad jurídica propia, siendo los propios comuneros los responsables de las solicitudes de alta, baja y variación de datos, según marca el Estatuto del Trabajador Autónomo Ley 20/ 2007 de 11 de julio<sup>60</sup> en su artículo 2.1.b cuando declara expresamente comprendidos en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos “*Los comuneros de las comunidades de bienes y los socios de sociedades civiles irregulares, salvo que su actividad se limite a la mera administración de los bienes puestos en común*”.

b) Según la actividad:

*Licencia de actividades e instalaciones y obras* para el inicio de la actividad en el caso de que se realice en un local comercial, almacén, oficina, vivienda... y la *licencia de funcionamiento* cuya misión tiene por objeto autorizar la puesta en uso de edificios, locales o instalaciones previa constatación de que han sido efectuados de conformidad a las condiciones de la licencia de actividades e instalaciones y de que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico. Esta licencia es obligatoria para toda actividad considerada molesta, insalubre, nociva y/o peligrosa que requieren adoptar medidas correctivas sanitarias, de seguridad o medioambiental y la puesta en marcha de toda instalación, para que se haya otorgado licencia.

c) En el caso de que la comunidad de bienes tenga que contratar trabajadores:

---

<sup>59</sup> Ley 58/2003 General Tributaria de 17 de diciembre. BOE nº 302 de 18 de diciembre.

<sup>60</sup> Ley 20/2007 Estatuto del Trabajador autónomo de 11 de julio. BOE nº 166, de 12 de julio.

Inscripción de la empresa, afiliación, alta, bajas y variación de datos de los trabajadores, en la Tesorería General de la Seguridad Social. Alta de los contratos en el Servicio Público de Empleo. Comunicación de apertura del centro de trabajo en la Consejería de Trabajo.

**C) APORTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES COMO GENERADORA DE AUTOEMPLEO.**

La pequeña y mediana empresa española tiene una gran importancia en la contribución de la generación de empleo en España, ocupando según fuentes del INE, cerca del 63% del total de los trabajadores<sup>61</sup> y siendo las de menor dimensión las que mayormente contratan. Las microempresas y las pequeñas empresas, representan respectivamente el 32,6% y el 18,6% del empleo total, según datos del año 2014.

**Tabla 1. Empresas según estrato de asalariados y porcentaje total, en España y en la UE27, 2013.**

	Micro Sin asalariados *	Micro 1-9	Pequeñas 10-49	Medianas 50-249	PYME 0-249	Grandes 250 y más	Total
ESPAÑA	1.670.329	1.314.398	107.784	18.011	3.110.522	3.839	3.114.361
%	53,6	42,2	3,5	0,6	99,9	0,1	100
UE-28 %	92,4	6,4	1,0	99,8	0,2	100	

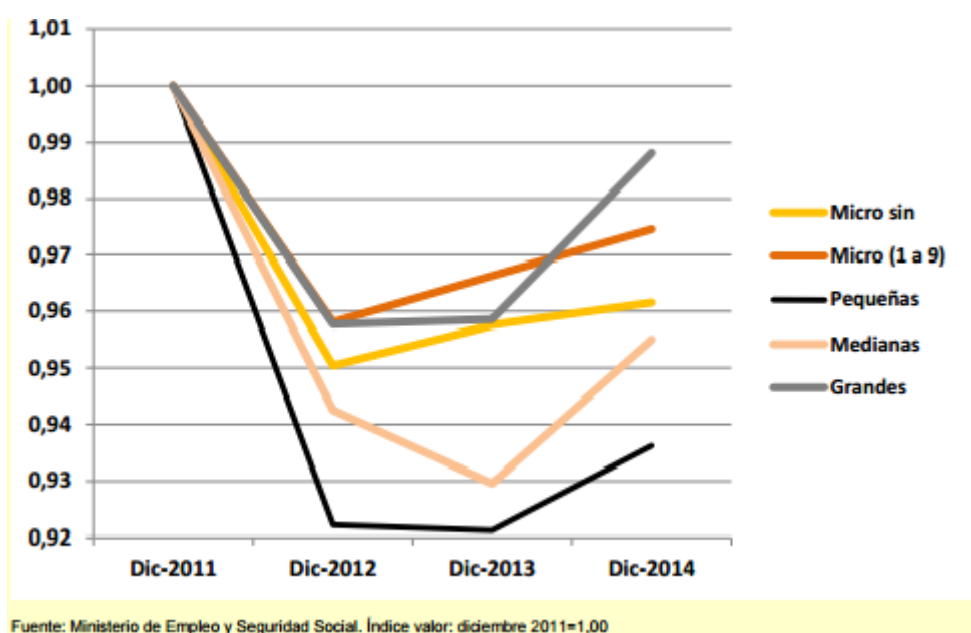
Fuente: INE, DIRCE 2014 (datos a 1 de enero de 2014), y Comisión Europea, "ANNUAL REPORT ON EUROPEAN SMES 2013/2014" Estimaciones para 2013.  
\*Corresponde en su mayoría a personas físicas

En el año 2014, el empleo en las grandes empresas ha sido el menos afectado en el periodo 2011 – 2014, en cuanto a la reducción de asalariados por causa de la crisis. El crecimiento interanual del número de empleados en las PYMES ha sido del 1,63%, lo que supone 116.515 puestos de trabajo, manteniéndose una variación positiva con respecto al año anterior. Las grandes y medianas empresas, son las que experimentan una mayor tasa de crecimiento con un 3.08% y un 2,74% respectivamente. El empleo en la horquilla de las grandes empresas se traduce en un incremento de 134.933 puestos de trabajo.

En el gráfico siguiente observamos la evolución del empleo por tamaño de empresa en el periodo 2008-2014<sup>62</sup>

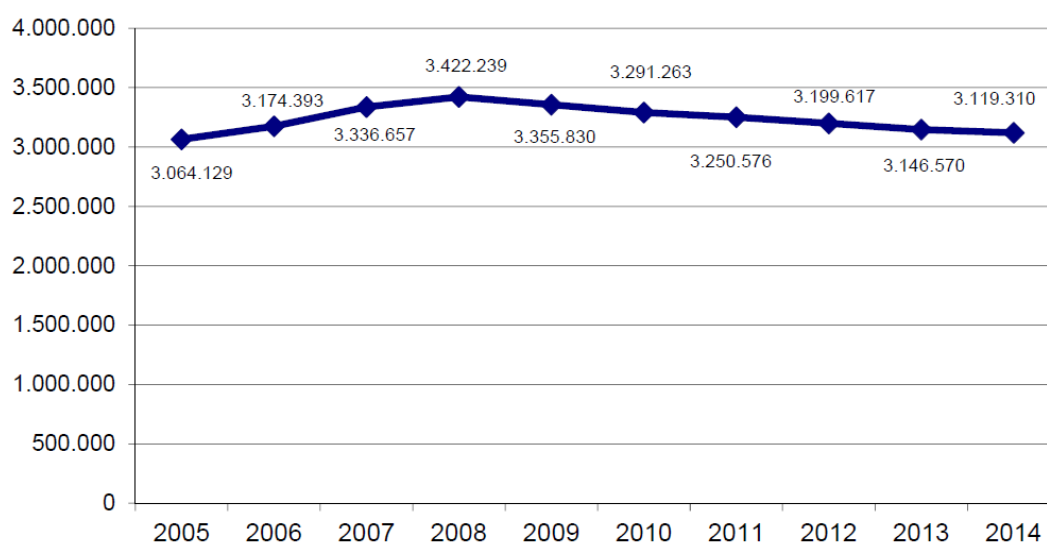
<sup>61</sup> FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. DIRCE 2015. *Retrato de las pymes 2015*. pág. 3.

<sup>62</sup> FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. DIRCE 2015. *Retrato de las pymes 2015*. pág.4.



En cuanto a la creación de empresas en general, a fecha 1 de enero de 2014 disminuyó un 0,9% durante el año 2013 y se situó en 3.119.310, siendo el sexto año consecutivo que se reduce, según el gráfico que a continuación se establece del INE con fecha agosto 2014<sup>63</sup>.

### Evolución de la población de empresas (2005-2014)



Por último, en cuanto a la creación de empresas en función de las formas jurídicas destacar que el último dato encontrado donde aparece especificada la denominación de comunidad de bienes es del año 2012 donde había, según el Directorio Central de Empresas del INE 108.942 empresas con la forma jurídica de comunidad de bienes, lo que supone un 3,56%

<sup>63</sup> FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. *Notas de prensa*. Agosto 2014.

de las empresas de aquel periodo y una variación anual del 4,1 % por lo que denota la falta de interés que puede tener esta forma jurídica cara a la creación de una empresa, siendo más atractivas otras formas jurídicas como la persona física o la sociedad limitada.

	Persona física	Sociedad anónima	Sociedad limitada	Comunidad de bienes	Sociedad cooperativa	Otras formas jurídicas*	Total
<b>Nº Empresas</b>	1.619.011	95.993	1.123.172	108.942	20.901	174.909	3.142.928
<b>%</b>	51,5%	3,1%	35,7%	3,5%	0,7%	5,6%	100,0%
<b>% Variación anual</b>	-2,2%	-5,8%	0,1%	-4,1%	-3,6%	-3,3%	-1,6%

Fuente: INE, DIRCE 2013. \*Incluye las siguientes formas: Sociedad colectiva; Sociedad comanditaria; Asociaciones y otros tipos y Organismos autónomos y otros.

Para concluir este apartado respecto a la aportación de la forma jurídica de la comunidad de bienes como forma de autoempleo, es cierto que pudiera servir para que los comuneros inicien una actividad profesional con facilidad y sin costes elevados, siempre y cuando posean necesariamente un bien o derecho que compartan y exploten al menos dos comuneros, de forma indivisa. Dichos comuneros responderán de las deudas con terceros de forma ilimitada, solidaria y subsidiaria. El atractivo es que no es necesaria la aportación de un capital inicial y que pueden solicitar la división de la cosa común.

#### **IV. AYUDAS AL AUTOEMPLEO EN CASTILLA Y LEON.**

Europa 2020 es la estrategia de crecimiento inteligente, sostenible e integrador de la Unión Europea para la próxima década (2010-2020), se propone tres prioridades que se refuerzan mutuamente<sup>64</sup>:

- a) *Crecimiento inteligente* mediante el desarrollo de una economía basada en el conocimiento y la innovación.
- b) *Crecimiento sostenible* mediante la promoción de una economía que haga un uso más eficaz de los recursos, que sea más verde y competitiva.
- c) *Crecimiento integrador*: fomentando una economía con alto nivel de empleo que tenga cohesión social y territorial.

Para el cumplimiento de dicha estrategia se elabora a nivel nacional la Estrategia Española de Empleo 2012-2014, enmarcada en la reforma de políticas activas de empleo llevada a cabo por el *RDL 3/2011, de 18 de febrero*<sup>65</sup>, y que se concreta anualmente en el Plan Anual de Políticas de Empleo. Dicho plan contiene, por un lado las acciones y medidas que cada Comunidad Autónoma establezca, ajustándose a la realidad de las personas desempleadas y al tejido productivo de su ámbito territorial y, por otro, las actuaciones de ámbito estatal que preserven la unidad en la atención a las personas en situación de desempleo, con independencia del ámbito territorial en el que vivan. Por último la Ley 14/2013, de 27 de septiembre de apoyo a emprendedores y su internacionalización<sup>66</sup> establece bonificaciones en las cotizaciones a la Seguridad Social a todas las personas que se dan de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos como consecuencia del inicio de una actividad por cuenta propia.

Con el fin de dar respuesta al mandato europeo y nacional, la Comunidad de Castilla y León en la *Orden EYE/701/2012, de 14 de agosto*<sup>67</sup>, establece las bases reguladoras de las subvenciones cofinanciadas por el Fondo Social Europeo, destinadas a fomentar el desarrollo

<sup>64</sup> COMISIÓN EUROPEA, *Europa 2020*, "Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador", Bruselas 2010.

<sup>65</sup> Real Decreto Ley 3/2011, de 18 de febrero, Medidas urgentes para la mejora de la empleabilidad y la reforma de las políticas activas de empleo, BOE nº 43 de 19 de febrero.

<sup>66</sup> Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a emprendedores y su internacionalización. BOE nº 233, de 28 de septiembre.

<sup>67</sup> Orden EYE/701/2012, de 14 de agosto, BOCYL nº 168 de 31 de agosto.



de actividades económicas por cuenta propia en la Comunidad de Castilla y León. En el año 2014, la *Orden EYE/878/2014*, de 14 de octubre establece las nuevas bases subvencionables de la convocatoria de subvenciones destinadas a fomentar el desarrollo de actividades económicas por cuenta propia. En las dos normas anteriores establece como objeto de la subvención será el promover el desarrollo de actividades económicas por cuenta propia en el territorio de Castilla y León. Los miembros de comunidades de bienes o sociedades civiles presentarán la solicitud de subvención de forma individual, según consta en la Resolución de 23 de octubre de 2014<sup>68</sup>. Dichas subvenciones se llevan convocando desde el año 2012.

Por otro lado con fecha 30 de diciembre de 2014 fue firmado el *Plan de Estímulos al Crecimiento y al Empleo 2015* por los representantes de la Junta de Castilla y León, los sindicatos Unión General de Trabajadores (UGT) y Comisiones Obreras (CCOO), CECALE y miembros del Consejo de Diálogo Social dotado con 124,5 millones de euros. Dicho plan dentro de uno de los capítulos contempla el fomento del autoempleo, subvencionando desde el momento del establecimiento inicial hasta la inversión realizada; financiando los servicios externos necesarios para mejorar el desarrollo de la actividad empresarial o la formación. Tendrán preferencia los proyectos impulsados por jóvenes, los desarrollados en el medio rural, los surgidos desde la formación profesional o desde la universidad, y los programas de transmisión de pymes en situación de sucesión de empresa<sup>69</sup>.

Para finalizar este apartado con fecha 15 de marzo de 2015 el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León aprobó una subvención de 2.000.000 €, dentro del programa “*ADE Financia 2015*”, para bonificar los costes financieros de préstamos y créditos avalados para inversiones empresariales y capital circulante de pymes, autónomos y emprendedores. Estas ayudas se ponen en marcha a través de Iberaval S.G.R.

“ADE Financia” determina que los beneficiarios de estas ayudas son Pymes, abarcando emprendedores, autónomos y empresas de economía social que cuenten con el domicilio social de algunos de sus centros en Castilla y León y cuya inversión se encuentre en Castilla y León.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Resolución 23 de octubre de 2014 Subvenciones destinadas a fomentar el desarrollo de actividades económicas por cuenta propia en la Comunidad de Castilla y León para el año 2014, BOCYL nº 207, de 28 de octubre de 2014.

<sup>69</sup> FUENTE FADECYL. Desarrollo Castilla y León. [www.desarrollolocalcyl.com](http://www.desarrollolocalcyl.com).

<sup>70</sup> FUENTE FADECYL. Desarrollo Castilla y León. [www.desarrollolocalcyl.com](http://www.desarrollolocalcyl.com).

Como conclusión a este apartado es que, si bien es cierto que existen ayudas al autoempleo en Castilla y León. Los comuneros de una comunidad de bienes, tendrían que acceder a este tipo de ayudas, de manera particular debido a la falta de personalidad jurídica que tiene la comunidad. Esto implica la obligación de darse de alta en el Régimen de Trabajadores Autónomos. Lo que sí que está claro es que la normativa y planes de ayudas estudiados, si que tiene en cuenta a esta figura jurídica.

### V.- CONCLUSIONES.

A lo largo de este trabajo he ido desarrollando diferentes apartados para acercarme al concepto de Comunidad de bienes establecido en el artículo 392 del Código Civil y definida como aquella situación en que la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas con las siguientes características:

En cuanto al régimen jurídico:

- Todos los sujetos tienen, de forma simultánea, un mismo derecho real, sobre la cosa o el derecho.
- La cuota es la porción ideal que corresponde a cada comunero. Dicha cuota determina el uso, disfrute y disposición de la cosa común de cada uno, así como las cargas y la incidencia del voto de cada comunero. En caso que los comuneros no pacten la proporción de la cuota, existe la presunción *iuris tantum* de igualdad de las cuotas de los comuneros.
- La constitución puede ser originada por establecimiento directo de la ley o mediante pacto entre dos o más sujetos que acuerdan crear la comunidad.
- En cuanto a los derechos y obligaciones en la comunidad todos los comuneros podrán usar la cosa común, siempre que no perjudique los intereses de la comunidad, ni impida al resto de los comuneros a utilizar la cosa común según derecho.
- Todos los comuneros pueden obligar al resto a realizar el pago de los gastos necesarios para el mantenimiento del bien común.
- Todos los comuneros son propietarios de su cuota y de los frutos y utilidades que correspondan, pudiendo enajenar, ceder o hipotecar la misma, salvo cuando se traten de derechos personales.
- Todos los comuneros tienen derecho al tanteo y retracto.
- Todos los comuneros tienen derecho a dividir la cosa común.

- Cuando deban tomarse decisiones serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los comuneros. Sólo habrá mayoría cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.
- Cuando no resulte la mayoría o el acuerdo fuese gravemente perjudicial para los intereses de la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.
- Se podrá extinguir por la división de la cosa común cuando esta sea una cosa divisible. En este caso se entrega a cada comunero la parte que le corresponda en función de la cuota o porción ideal que tenga.
- En los casos en los que la cosa común no pueda dividirse, por tratarse de cosa indivisible y de ello se derive la imposibilidad de usarlo de acuerdo con el destino que tenía, se podrá adjudicarse a uno de ellos indemnizando éste a los demás o venderse y repartir el precio entre todos los comuneros.

En cuanto a la comunidad de bienes como actividad empresarial generadora de empleo:

- Ausencia de personalidad jurídica, no requiere aportación económica y el carácter puramente voluntario de permanencia en la comunidad.
- No requiere escritura pública, salvo que se lleve a cabo la aportación de inmuebles.
- Está sometida al régimen general de rentas y cada comunero tributará en el Impuesto de las Personas Físicas en función de los beneficios obtenidos por la explotación de la comunidad de bienes.
- La responsabilidad de cada comunero será ilimitada, subsidiaria y solidaria.
- Puede servir para que los comuneros inicien una actividad profesional con facilidad y sin costes elevados, siempre y cuando posean necesariamente un bien o derecho que compartan y exploten al menos dos comuneros, de forma indivisa.

Por último, en cuanto a las ayudas que la comunidad de bienes puede acceder en el territorio de Castilla y León como generadora de autoempleo comentar:

- Que la comunidad de bienes no puede acceder como tal a ayudas, serán los comuneros los que las puedan solicitar como autónomos.
- Que en Castilla y León existe diferentes ayudas dirigidas al autoempleo motivadas por diferentes normas Europeas y Nacionales como: Estrategia Europa 2020 de la Comisión Europea, *RDL 3/2011, de 18 de febrero* Plan anual de políticas de empleo, Ley 14/2013, de 27 de septiembre de apoyo a emprendedores y su internacionalización, *Orden EYE/701/2012, de 14 de agosto*, establece las bases reguladoras de las subvenciones cofinanciadas por el Fondo Social Europeo, destinadas a fomentar el desarrollo de actividades económicas por cuenta propia en la Comunidad de Castilla y León.
- Que existen diferentes planes de apoyo al empleo y autoempleo como *Plan de Estímulos al Crecimiento y al Empleo 2015* acordado el 30 de diciembre del 2014 por los representantes de la Junta de Castilla y León, los sindicatos Unión General de Trabajadores (UGT) y Comisiones Obreras (CCOO), Confederación de organizaciones empresariales de Castilla y León (CECALE) y miembros del Consejo de Diálogo Social.
- Ayudas para la financiación como el plan "*ADE Financia 2015*", para bonificar los costes financieros de préstamos y créditos avalados para inversiones empresariales y capital circulante de pymes, autónomos y emprendedores. Estas ayudas se ponen en marcha a través de Iberaval S.G.R.

## **VI.- BIBLIOGRAFÍA, JURISPRUDENCIA, LEGISLACIÓN Y WEBGRAFÍA UTILIZADA.**

### **BIBLIOGRAFIA:**

- BELTRAN DE HEREDIA Y CASTAÑO, José M<sup>a</sup>. *La comunidad de bienes en el Derecho español*, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954.
- COLEGIOS NOTARIALES DE ESPAÑA, *Comunidad de bienes, cooperativas y otras formas de Empresa*, Ed. Europa Notario. Madrid, 1996.
- COMISIÓN EUROPEA, Europa 2020, *Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador*, Bruselas 2010.
- DE VERDA Y BEAMONTE, José Ramón. “La comunidad de bienes”, en AA.VV.”, *Derecho Civil III*, Tirant lo Blanch tratados, Valencia, 2012.
- DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, Luis. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial, III. Las relaciones Jurídico Reales*, Ed. Tecnos. Madrid 1995.
- DIEZ PICAZO y GULLÓN, Luis. *Sistema de Derecho Civil T.III*”. 8<sup>a</sup> Edición. Editorial. Tecnos, Madrid 2012.
- ELÍAS MONDEJA, Alfredo. *La comunidad de bienes en la jurisprudencia y en la práctica, Cuestiones Prácticas y formularios*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 1991.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. *Sistema de Derecho civil Vol. III*, Madrid, 2003.
- MANRESA Y NAVARRO, José M<sup>a</sup>. *Comentarios Código Civil español T.III*, Edit. Reus, Madrid, 1918.
- MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, Carlos. “La comunidad de bienes”, en *Curso de Derecho civil III. Derechos Reales*, Madrid, 2015.
- MIQUEL GONZÁLEZ, José .M<sup>a</sup>, “Comentario al artículo 392 del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales, T. V, Vol. 2*, Madrid 1985.
- MORA ALARCÓN, José .Antonio. *Sociedad civil y comunidad de bienes. (Doctrina, Jurisprudencia, Formularios y legislación, aspectos civiles y fiscales)*, 2<sup>a</sup> Edición. Tirant lo Blanch, Tratados, Valencia, 2000.
- REYES LÓPEZ, M<sup>a</sup> José (Coord), *Comunidad de bienes* .Tirant lo Blanch, Tratados, Valencia, 2014.
- VÁZQUEZ BARROS, Sergio. *La comunidad de bienes en el Código Civil*. Bosch, Barcelona, 2005.

### **JURISPRUDENCIA:**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE SALAMANCA, Sentencia 85/2000 de 8 de febrero, Audiencia Provincial de Salamanca (JUR/2000/112258), Sentencia 229/2011, de 26 de mayo.

TRIBUNAL SUPREMO, Sentencia 2 diciembre 1994 (RJ 1994,9394), Sentencia 16 febrero 1998 (RJ 1998,761), Sentencia 28 julio 1999 (RJ 1999,6102), Sentencia 10 abril 1990, (RAJ 1990,2713), Sentencia 24 de octubre 1983 (RAJ 1983, 5340). Sentencia 20 febrero 1997, (RAJ 1997, 215867), Sentencia 4 de junio 2001, (RAJ 2001, 25288), Sentencia 20 de junio de 1992, (RAJ 1992, 25288). Sentencia 4 febrero 1957 (RAJ 1957,381), Sentencia 23 junio 1992 (RAJ 1992,1659778). Sentencia 25-09-1993 (RJ 1993/6743), Sentencia 20-02-1997 (RJ 1997/1007), Sentencia 25-09-1993 (RJ 1993/6743), Sentencia 20-02-1997 (RJ 1997/1007), Sentencia 13 de julio de 1996, Sentencia 2 de julio de 1998, Sentencia 11 de mayo 1999, Sentencia 22 de enero, Sentencia 19 de julio de 2013, Sentencia 10-05-1994 (RJ 1994 / 3899), Sentencia 14-11-2002 (RJ 2002/9764).

### **LEGISLACIÓN:**

Constitución Española 1978.

Código Civil Español RD 2 de julio de 1.889.

Ley 58/2003 General Tributaria de 17 de diciembre.

Ley 20/2007 Estatuto del Trabajador autónomo de 11 de julio.

Real Decreto de 22 de agosto 1.885. Código de Comercio.

Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas.



**DOCUMENTACIÓN Y WEBGRAFÍA:**

- DOCUMENTACIÓN:

INE. DIRCE 2015 Retrato de las empresas 2015. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

- WEBGRAFÍA:

**<https://www.youtube.com/watch?v=jbloSdIM7Ws>**

**<http://desarrollolocalcyl.com/castilla-y-leon-aprueba-una-subvencion-de-2-000-000-e-para-inversiones-de-pymes-autonomos-y-emprendedores-en-2015/>**