



AUTOEMPLEO Y COMUNIDAD DE BIENES

Trabajo Fin de Grado en Relaciones
Laborales y Recursos Humanos.

Facultad Ciencias del Trabajo. Universidad
de Valladolid

Alumno: Juan Manuel Sánchez de la Pisa
Tutor: Jesús María Cebrián Arranz
Curso Académico 2015-2016 (Junio 2016)

I. INTRODUCCION

II. MARCO LEGAL DE LA COMUNIDAD DE BIENES

a. CONCEPTO Y CLASES

I. CONCEPTO

1. Concepto Legal
2. Fuentes de la Comunidad de Bienes
3. Personalidad Jurídica

II. CLASES

1. Comunidad Singular y Comunidad Universal
2. Comunidad Voluntaria y Comunidad Incidental
3. Comunidad Ordinaria y Comunidad Forzosa
4. Comunidad Romana y Comunidad Germánica
 - a. Comunidad Romana
 - b. Comunidad Germánica

b. CONTENIDO DE LA COMUNIDAD DE BIENES

I. DERECHO DE LOS COMUNEROS EN RELACION A LA COSA COMÚN

1. Disfrute de la cosa común
2. Uso y conservación de la cosa común
3. Alteración y administración de la cosa común
4. Derechos relativos a la defensa en juicio y reivindicación de la cosa común
5. División de la cosa común

II. DERECHO DE LOS COMUNEROS EN RELACION CON SU CUOTA

c. EXTINCION DE LA COMUNIDAD DE BIENES

- I. CAUSAS DE LA EXTINCION EN GENERAL
- II. CAUSA DE EXTINCION PARTICULAR: LA DIVISION (ACCTIO COMMUNI DIVIDUNDO)
 1. Naturaleza jurídica
 2. Supuestos en los que puede exigirse
 3. Modo y Clases
 4. Efectos: Posición de los terceros

III. DIFERENCIA CON OTRAS FIGURAS

IV. EL AUTOEMPLEO Y LA COMUNIDAD DE BIENES

- a. LAS COMUNIDADES DE BIENES EN LA ACTIVIDAD ECONOMICA
- b. FISCALIDAD DE LAS COMUNIDADES DE BIENES

I. ART. 7 LEY 27/2014 DE 27 DE NOVIEMBRE

- c. LA RESPONSABILIDAD DE LOS COMUNEROS
- d. TRAMITES PARA EL PROCESO DE CONSTITUCION
- e. TRAMITES PARA EL PROCESO DE PUESTA EN MARCHA
- f. CREACION POR INTERNET DE LAS COMUNIDADES DE BIENES

V. CONCLUSIONES

VI. BIOGRAFIA Y DOCUMENTACION

I. INTRODUCCION

El presente trabajo, titulado **AUTOEMPLEO Y COMUNIDAD DE BIENES**, se realiza conforme a lo dispuesto en la guía docente de la asignatura *TRABAJO FIN DE GRADO* (Plan 422) del curso académico 2015-2016 de la Titulación GRADO EN RELACIONES LABORALES Y RECURSOS HUMANOS de la Universidad de Valladolid, así como en el Reglamento de TFG de la Universidad de Valladolid (Resolución de 11 de Abril de 2013, del Rector de la Universidad de Valladolid)

En un contexto socio económico tan adverso y difícil como el que estamos viviendo desde hace ya algunos años donde hemos asistido a la destrucción de muchos empleos y puestos de trabajo por cuenta ajena y donde la Administración Pública ha reducido la oferta de empleo público a mínimos históricos, el autoempleo o ahora también llamado emprendimiento, ha surgido con fuerza impuesto quizás por esta dura realidad del mercado de trabajo o también (nos gustaría pensar que por lo menos en parte) por convicción propia como medio de sustento económico para gran parte de la ciudadanía.

Dentro del autoempleo son muchas y muy diversas las posibilidades a través de las cuales se puede desarrollar una actividad económica. En nuestro caso y como objeto de nuestro trabajo, analizaremos la figura de la Comunidad de Bienes como forma jurídica para llevar a cabo una actividad empresarial y como figura generadora de empleo.

Dejando al margen la presente introducción, el trabajo se estructura fundamentalmente en cuatro grandes bloques;

El **bloque II**, en el cual prima un enfoque eminentemente jurídico y en él que se determina y desarrolla el marco legal de la figura de la Comunidad de Bienes desarrollado en él lo recogido en el TITULO III del Código Civil (Art. 392 a 406).

En el **bloque III** desarrollamos la diferencia en nuestro ordenamiento jurídico entre la Comunidad de Bienes y otras figuras similares o no tan similares. Comparamos y analizamos las Comunidades de Bienes con la Propiedad Horizontal, el contrato de Aprovechamiento por Turnos, la Sociedad Civil y las Sociedades Mercantiles, en particular las Sociedades Limitadas).

El **bloque IV**, este de enfoque fundamentalmente práctico, centra su atención y contenido en la Comunidad de Bienes como figura útil para el desarrollo de la actividad económica y por lo tanto con capacidad para generar empleo a través del emprendimiento empresarial. En este bloque desarrollamos la importancia de esta figura en nuestro tejido empresarial, cuales son los trámites necesarios para su constitución y puesta en marcha, como crear esta figura jurídica a través de internet y la responsabilidad de los comuneros así como la fiscalidad de la Comunidad de Bienes.

En los **bloques V y VI** se plasman las conclusiones finales del trabajo y hacemos referencia a la Biografía y Documentación utilizada para la elaboración del presente TFG.

II. MARCO LEGAL DE LA COMUNIDAD DE BIENES.

a. CONCEPTO Y CLASES

I. CONCEPTO

1. CONCEPTO LEGAL

El concepto legal de la Comunidad de Bienes se encuentra regulado en Título III del Libro II del Código Civil (art. 392 a 406), de este modo encontramos en el párrafo 1 del artículo 392 la siguiente definición: *“hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas”*. A priori pudiera parecer que esta definición de comunidad se refiere solamente a la comunidad de un derecho de propiedad (también llamado copropiedad o condominio); sin embargo en el Código Civil encontramos también regulada la comunidad sobre otros derechos reales diferentes al de la propiedad como pueden ser la comunidad sobre el derecho de posesión (art. 445 CC.) el usufructo (art. 469 y 521 CC.) o sobre las servidumbres (art. 531 CC.)

Según explica el profesor DIEZ-PICAZO, las reglas de la Comunidad de Bienes no se aplican al fenómeno aislado de la titularidad de un derecho, si no que se aplican también en los casos en que la totalidad de un patrimonio o una masa patrimonial pertenece en común a varias personas (denominado patrimonio colectivo). Un ejemplo de esto serían la comunidad de bienes en el matrimonio entre marido y mujer. De todo ello podemos afirmar que la institución de la Comunidad de Bienes es más amplia que la mera titularidad plural de un derecho real pues comprende:

- Copropiedad o condominio
- Titularidad plural de un derecho en cosa ajena (el usufructo)
- Patrimonios o masas patrimoniales bajo titularidad colectiva

2. FUENTES DE LA COMUNIDAD DE BIENES

El art. 392 del CC. en su párrafo 2º señala que: “A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título”. Por lo tanto podemos decir que las fuentes de la comunidad de bienes son:

- El pacto o contrato cuando la comunidad tenga carácter voluntario
- Las disposiciones legales acerca de la comunidad de que se trate
- Con carácter supletorio, las disposiciones generales del CC acerca de la Comunidad de Bienes

3. PERSONALIDAD JURIDICA DE LA COMUNIDAD DE BIENES

En nuestro ordenamiento jurídico la Comunidad de Bienes no tiene atribuida personalidad jurídica propia* más allá de la que corresponde individualmente a cada uno de sus miembros llamados comuneros. La comunidad por tanto no puede ser titular de derechos y obligaciones recayendo ambos en quienes la componen. Como consecuencia de esta ausencia de personalidad jurídica no es posible tampoco ejercitar acciones judiciales contra la misma debiendo estas dirigirse contra todos y cada uno de sus miembros. Asistimos de esta manera a lo que en la doctrina procesalista se conoce como “*litisconsorcio pasivo necesario*”*** entre todos los comuneros.

* Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª) de 31 de enero de 2001; La doctrina de las Audiencias también han negado sistemáticamente la consideración de personalidad jurídica a las comunidades: AP Madrid, Sec. 18.ª, 327/2008, de 17 de junio y En la sentencia de la AP Madrid, Sec. 21.ª, 262/2008

** Podemos decir que existe litisconsorcio necesario cuando es indispensable la presencia en el proceso, de todos los sujetos a los cuales es común determinada relación o acto jurídico, y que por dicha situación es inevitable resolver de manera

uniforme, es decir, que para resolver de merito el proceso es fundamental la presencia de todos ellos, cuando hay litisconsorcio necesario hay pluralidad de sujetos ya sea en la parte demandante o demandada e incluso puede ser en ambas. El litisconsorcio necesario pasivo se da cuando la relación o acto jurídico concierne a los demandados por ende la demanda debe dirigirse contra todos ellos. A título de ejemplo al respecto la Corte Suprema de Justicia sala de casación civil y agraria en sentencia de 22 de julio de 1998 expediente 5753 se refirió de la siguiente manera:

“El litisconsorcio como bien se sabe, implica la presencia de una pluralidad de personas integrando una de las partes de la relación jurídica procesal, identificándose tres tipos de litisconsorcio; activo, pasivo o mixto, según que la pluralidad de sujetos se halle en la parte demandante o la demandada, o en una u otra”.

II. CLASES DE COMUNIDAD DE BIENES

En cuanto a las clases de Comunidad de Bienes podemos hablar de:

1. COMUNIDAD DE BIENES SINGULAR O COMUNIDAD UNIVERSAL

Según recaiga la comunidad sobre bienes o derechos determinados o sobre la totalidad de un patrimonio en su conjunto.

2. COMUNIDAD DE BIENES VOLUNTARIA O COMUNIDAD INCIDENTAL

Según se haya constituido por voluntad expresa de los interesados o sin esta.

3. COMUNIDAD DE BIENES ORDINARIAS O FORZOSAS

Según lleve implícita o no la facultad por parte de los comuneros de exigir la división de la cosa común.

4. COMUNIDAD GERMANICA Y COMUNIDAD ROMANA

Encontramos aquí la clasificación más importante de las Comunidades de Bienes. Históricamente la comunidad se ha organizado de dos maneras distintas que la doctrina ha denominado como comunidad romana y comunidad germánica. Al respecto señalamos:

a) La **comunidad romana** tiene su origen en una concepción individualista en la cual la preeminencia se concede siempre al individuo y la situación de comunidad se concibe como algo transitorio, incidental o desventajoso. La preeminencia del derecho del individuo impone el reconocimiento de un ámbito de poder exclusivo sobre una parte de derecho ostentado en común (cuotas). Se otorga la posibilidad a cada comunero de salir inmediatamente de él en cualquier momento mediante el llamado *actio communi dividendo**

b) La **comunidad germánica** parte de una concepción colectivista del mundo a la que se subordina el derecho del individuo. En este caso no se reconoce a cada comunero la posibilidad individual de pedir la división, y la comunidad se considera como:

- Una situación permanente y estable
- Una forma ventajosa de realizar determinadas funciones económicas, por ello en esta comunidad las cuotas no existen
- Suelen existir vínculos personales entre los comuneros

Nuestro CC regula las comunidades de bienes siguiendo las líneas básicas de la comunidad romana en cuanto al reconocimiento de cuotas (art. 393 CC), plena propiedad de cada comunero sobre ellas (art. 399 CC) y el libre ejercicio de la acción divisoria (art. 400 CC). En nuestro derecho encontramos supuestos de comunidad germánica en la comunidad de gananciales** y la comunidad hereditaria, los aprovechamientos comunales (pastos, leña) y las comunidades vecinales. En estos casos el número de comuneros será siempre

plural e indeterminado y variable por lo que el disfrute se hace sin ninguna limitación precisa y la comunidad será indivisible.

** En el Derecho romano clásico, la acción para obtener la división de los bienes comunes, cualquiera fuera el título de la proindivisión, salvo la sucesoria entre coherederos.*

*** Los cónyuges solo pueden pedir la división de la comunidad en los supuestos establecidos en la Ley. Cada uno ostenta una cuota del 50% sobre el patrimonio ganancial y no sobre cada bien concreto*

b. CONTENIDO DE LA COMUNIDAD DE BIENES

I. DERECHOS DE LOS COMUNEROS EN RELACION A LA COSA COMUN

Es una característica general en nuestro ordenamiento jurídico según lo establecido en el art. 392 y siguientes de nuestro CC que las facultades que se atribuyen a cada uno de los partícipes sobre la cosa común ha de estar subordinada al interés de todos los demás. Así podemos distinguir los siguientes derechos:

1. DERECHOS RELATIVOS AL DISFRUTE DE LA COSA COMUN

En cuanto a los derechos relativos al disfrute de la cosa común, dispone el art. 393 CC: *“El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas”*

“Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad”.

Por lo tanto podemos decir que en cuanto a los derechos relativos al disfrute el CC sigue un criterio de proporcionalidad.

2. DERECHOS RELATIVOS AL USO Y CONSERVACIÓN

En lo referente a estos derechos sobre la cosa común señalan los arts. 394 y 395 CC 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 su derecho”*.

“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”.

3. DERECHOS RELATIVOS A LA ADMINISTRACIÓN Y ALTERACIÓN

En referencia a este asunto encontramos que el CC en su art. 397 dice lo siguiente que: *“Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos”*.

Para aquellos actos que implican la alteración de la cosa común es necesaria la unanimidad de todos los propietarios, no es suficiente con un acuerdo de la mayoría como si sucede en aquellos actos relativos a la administración de la cosa común. Lo primordial en este caso es establecer si nos encontramos ante actos de mera administración que basta con el acuerdo de una mayoría (art. 398 CC) o bien ante actos de alteración que exigen la mencionada unanimidad (art. 397 CC)

Encontramos que la línea fijada tradicionalmente por la jurisprudencia considera que los actos de administración se caracterizan por referirse solo al aprovechamiento de la cosa y además, por su carácter transitorio. Mientras que los actos referidos a la alteración tienen un carácter permanente relacionado con la titularidad de la cosa.

4. DERECHOS RELATIVOS A LA DEFENSA EN JUICIO Y REIVINDICACION DE LA COSA COMUN

El Tribunal Supremo ha declarado en numerosas ocasiones que cualquiera de los condueños puede ejercitar la acción reivindicatoria en beneficio de todos los demás. En general, considera el Alto Tribunal que cualquiera de los partícipes puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, ya sea para ejercitarlos o para defenderlos, en cuyo caso la Sentencia recaída en su favor aprovechará a los demás cotitulares, sin que les perjudique la adversa o contraria.

5. DERECHOS RELATIVOS A LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN

En nuestro ordenamiento jurídico, más concretamente en nuestro CC y debido a la tradición romanista del mismo existe el derecho de cada comunero, individualmente, a solicitar la división de la cosa común queda recogido en el art. 400 CC. Dicho artículo determina: *“Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común”*

Es cierto que dicho artículo 400 en su apartado 2º establece algunas limitaciones a la facultad de los comuneros a pedir la división de la comunidad ya que en realidad supone la propia extinción de la comunidad en si misma: *“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”*

II. DERECHOS DE LOS COMUNEROS EN RELACION A SU CUOTA

A diferencia de los derechos relativos a la cosa común que se rigen por el principio de subordinación o interdependencia, los derechos de los

comuneros relativos a su cuota están caracterizados por el principio de autonomía de cada partícipe como se desprende del art. 399 CC: *“Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad”*

Por tanto, podemos afirmar que el derecho de cada comunero sobre su cuota es independiente y exclusivo, y al tener la plena propiedad, cada uno tiene atribuida la libre disposición sobre su cuota, pudiendo enajenarla, cederla o hipotecarla por ejemplo. También podrá sustituir otro en su aprovechamiento lo cual puede hacerse de dos formas; bien cediendo a un tercero el derecho a recibir los frutos que corresponderían al comunero cedente o bien constituyendo un derecho real de usufructo sobre la propia cuota tal y como admite el art. 490 del CC: *“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 e intereses”*

No obstante hay que tener en cuenta la existencia de posibles pactos con efectos obligacionales de indisponibilidad de la cuota, así como el hecho de que no puede disponerse de derechos personalísimos (art. 399 CC) y alguna que otra limitación legal (retracto legal de comuneros ex art. 1522 CC: *“el copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos.*

(Cuando dos a más condueños quieran usar el retracto, solo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común”)

c. EXTINCION DE LA COMUNIDAD DE BIENES

I. CAUSAS GENERALES DE LA EXTINCION DE LA COMUNIDAD

Al hablar de la extinción de la comunidad de bienes podemos hablar de distintas causas. Indicamos aquí las que señala el profesor DIAZ-PICAZO:

- 1) **La consolidación**, cuando se reúnen en una sola mano los diversos derechos que integran la comunidad, lo que puede ocurrir cuando uno de los comuneros adquiere las cuotas de los demás, o bien cuando la totalidad de los partícipes transmiten a un tercero la totalidad de la cosa o derecho común
- 2) **La extinción de objeto**, que tienen lugar en todos los casos en que se extinga o pierda la cosa común o bien se extinga el derecho que todos los partícipes ostentaban en común
- 3) **Por renuncia de todos los comuneros**
- 4) **La división de la cosa común**

II. CAUSA PARTICULAR DE EXTINCION: LA DIVISION (*ACCTIO COMMUNI DIVIDUNDO*)

1. NATURALEZA JURIDICA

En la doctrina civilista ha sido muy discutida la naturaleza jurídica de los actos divisorios. Existe una primera corriente que entiende que se trata de un *acto traslativo*, por lo que en la división existiría una transmisión de derechos desde el grupo de comuneros a aquel de ellos que después de la división resulte propietario exclusivo de cada porción de la cosa. Por otro lado existe una segunda corriente que entiende que se trata de un *acto de naturaleza puramente declarativa* y que no procede por tanto ninguna transmisión de derechos, si no que se limita a declarar, fijar o dar certeza a la situación de cada titular. No faltan entre los expertos civilistas quienes abogan por tesis intermedias considerando que el acto de la división de la cosa común es un

acto de carácter especificativo de la cuota que ostenta cada comunero en la comunidad

2. SUPUESTOS EN LOS QUE PUEDE EXIGIRSE

Hemos de tener en cuenta que nuestro ordenamiento jurídico basado en la tradición romanista del concepto de Comunidad de Bienes considera a esta como un estado antieconómico y por ende transitorio. Consecuencia directa de esto es que el propio ordenamiento jurídico favorece la extinción de la comunidad concediendo a los comuneros el derecho imprescriptible (art. 1965 CC: *“no prescribe entre codueños, coherederos o copropietarios de fincas colindantes la acción para pedir la partición de la herencia, **la división de la cosa común** o el deslinde de las propiedades contiguas”*) de pedir la división de la cosa común. Así en el párrafo 1 del art. 400 CC encontramos: *“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 facultad que ostentan los comuneros para pedir la división de la cosa común tiene como límites los resultantes de la existencia de un pacto de conservar la cosa indivisa, así como de la objetiva indivisibilidad del objeto común. En este sentido, encontramos en el párrafo 2º del art. 400 CC: *“Esto no obstante, 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”*. Y añade el art. 401 CC que: *“Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.”*

“Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396.”

3. MODO DE PRACTICARSE LA DIVISION. CLASES

Nuestro CC regula el modo de practicarse la división en los art. 402 a 406

- 1) **División arbitral:** la división se lleva a cabo por árbitros o amigables componedores nombrados por los comuneros (art. 402.1 CC)
- 2) **División material:** se trata del fraccionamiento de la cosa en partes materiales (división *in natura*) adjudicándose una porción a cada comunero en proporción exacta (homogénea) a su cuota de participación. Si no es posible esta correspondencia exacta cabrán compensaciones en metálico (art. 402.2 CC)

Art. 402: *“La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes.*

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

- 3) **La división económica:** consiste en la venta de la cosa común y el reparto entre los comuneros del precio obtenido lo cual procede tanto cuando haya acuerdo al respecto, como cuando la cosa común sea esencialmente indivisible, o desmerezca mucho económicamente por su división o resulte inservible para el uso al que se destina. (art. 404 CC)

En aquellos casos en que la cosa no fuera divisible, no cabe en efecto división en sentido estricto, pero si una disolución de la comunidad, que se produce de acuerdo a lo establecido en el art. 404 CC

Solo por acuerdo unánime entre los comuneros cabe adjudicar a uno de ellos la cosa común entera quien deberá indemnizar a los demás en proporción a la cuota de cada uno de ellos

Art. 404: *“Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio”.*

Por la forma de expresarse dicho artículo, parece que la subasta es un recurso subsidiario, operando solo cuando no se haya logrado, después de intentarse legalmente, el convenio para su distribución a adjudicación a favor del que estuviese dispuesto a abonar a los restantes el valor de su participación en la comunidad.

- 4) **División convencional:** de común acuerdo entre los comuneros en el momento de llevarla a cabo.
- 5) **División judicial:** **Art. 406:** *“Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia”.*

4) EFECTOS DE LA EXTINCION. COMUNEROS Y EFECTOS FRENTE A TERCEROS

- 1) La división de la cosa común otorga entre los **comuneros** la propiedad en exclusiva de los bienes que le han sido atribuidos. Ha de entenderse que cada uno de los partícipes en la cosa común ha poseído exclusivamente durante la indivisión la parte que al disolverse le correspondiere, como resulta del art. 450 CC.: *“Cada uno de los partícipes de una cosa poseída en común, se entenderá que ha poseído en exclusiva la parte que al dividirse le cupiere durante todo el tiempo que duro la división. La interrupción en la posesión del todo o parte de una cosa poseída en común perjudicará igual para todos”*

La cuota ideal de cada partícipe es convertida en una porción determinada y material sobre la cosa o derecho común, es decir, la copropiedad ha sido transformada en propiedad individual. Cada uno de los comuneros puede imponer a los demás la obligación de responder de la evicción y saneamiento de los bienes adjudicados, salvo estipulación en contrario (art. 1069 CC por remisión del art. 406 CC). Además cada uno de los comuneros tiene derecho para reclamar de los otros los pagos que hubieren hecho por cuenta de la comunidad, y para que se les rinda cuenta de la administración y se les entreguen las rentas o frutos percibidos.

- 2) En relación a los efectos de la división con **respecto a terceros** se hace necesario decir que tienen la condición de terceros todas aquellas personas que no intervienen efectivamente en la división.

Los terceros y acreedores tienen derecho a impugnar la división ya consumada en los términos fijados por el art. 403 CC y a no ser perjudicados por la división y conservar, a pesar de ella, los derechos de hipoteca, servidumbre u otros cualquiera reales que ostentaran sobre la totalidad de la finca indivisa con anterioridad a la división. También conservarán los derechos personales que tuvieran estos terceros contra la comunidad.

En relación a los bienes o derechos de la comunidad aunque tenga lugar la división, subsisten de modo indivisible las hipotecas constituidas sobre el mismo, salvo pacto en contrario entre deudor y acreedor (art. 123 Ley Hipotecaria).

III. COMUNIDAD DE BIENES Y DIFERENCIAS CON OTRAS FIGURAS

En nuestro ordenamiento jurídico la única regulación que encontramos respecto a las comunidades de bienes es la que establece el CC en los art. 392 a 406. Está limitada y escasa legislación sobre esta figura así como la muy estrecha relación que mantienen con otras instituciones de naturaleza muy similar hace que podamos decir que la comunidad de bienes es una figura de muy difícil delimitación. Explico aquí algunos supuestos dudosos de comunidad y las diferencias entre la comunidad y otras figuras de nuestro ordenamiento jurídico.

1) **Comunidad de Bienes y Propiedad Horizontal**

Encontramos aquí dos figuras jurídicas distintas con rasgos propios que las caracterizan y distinguen aunque también con algunas semejanzas. Los conceptos legales de ambas figuras están reguladas en el CC (art. 392 y art. 396 respectivamente) por lo que ambas tienen en común la norma jurídica en la que están definidas, aunque es necesario señalar que la denominación propia de la propiedad horizontal se encuentra en la **Ley 49/1960, de 21 de Julio** que reguló dicha figura hasta la publicación de la **Ley 8/1999, de 6 de Abril** de reforma de la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal.

Por ello, podemos decir que la propiedad horizontal encuentra regulación más allá del CC cosa que no ocurre con la Comunidad de Bienes. Es por tanto una figura más moderna, que fue creada por los particulares y cuya regulación ha sido reformada en varias ocasiones como consecuencia de la evolución que esta forma de propiedad ha sufrido con el transcurso del tiempo desde su creación (no ocurre en la comunidad de bienes)

La Comunidad de Bienes se caracteriza por la idea de que varios sujetos tienen, de forma simultánea, un mismo derecho real sobre una cosa o pluralidad de cosas, mientras que la propiedad horizontal se caracteriza por la idea de que varios sujetos son titulares, de forma simultánea, de un derecho de propiedad, por un lado de los bienes privativos, que son aquellos susceptibles de aprovechamiento independiente y por otro, de los bienes comunes del edificio y de la urbanización, que son aquellos necesarios para el uso y disfrute de los mismos.

Encontramos pues un elemento subjetivo tanto que en la comunidad como en la propiedad horizontal varios sujetos son titulares de un mismo derecho real al mismo tiempo y un elemento objetivo ya que en la propiedad horizontal existen dos planos distintos, uno que se corresponde con el derecho de propiedad individual por parte de los sujetos sobre los elementos privativos y otro sobre el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes tal y como establece El art. 3 de La Ley 49/1960

Una importante entre propiedad horizontal y comunidad de bienes, es que en la primera solo cabe el derecho de propiedad y de copropiedad, mientras que en la comunidad de bienes el derecho que pertenece pro indiviso a varias personas puede ser el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real, tal y como se deduce del art. 392 del CC

2) **Aprovechamiento por turno. *La mal llamada "Multipropiedad"***

La anteriormente conocida como "*multipropiedad*" es una compleja figura surgida en el sector turístico y regulada en su día primero en la Ley **42/1998 de 15 de diciembre** sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y

normas tributarias y actualmente por la **Ley 4/2012 de 6 de julio** de contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio de normas tributarias bajo el nombre de **Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico** y con el siguiente literal:

“se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación”

Ahora bien, conforme establece el artículo 23.4 de la citada Ley 42/2012 *“el derecho real de aprovechamiento por turno **no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad”***

El propio artículo 23 detalla más su contenido: *“el derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o aun elemento común del edificio en el que se estuviera integrado y que este dotado, de modo permanente, con el mobiliario dotado al efecto, así como del derecho a la prestación del derecho a servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni del mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo”*

Sin necesidad de entrar en mayor detalle sobre esta figura y su naturaleza jurídica ya que no es en sí mismo objeto de nuestro estudio,

tenemos ya suficiente para señalar algunas diferencias fundamentales con la Comunidad de Bienes:

- En el aprovechamiento por turnos no todos los titulares realizan el disfrute a la vez como si sucede en la comunidad de bienes. No sigue por tanto la unicidad del objeto.
- El disfrute del bien representa un derecho exclusivo y limitado a un periodo de tiempo al año bien definido pero nunca una fracción de derecho sobre la integridad del bien inmueble
- En el caso de renuncia al disfrute sobre el inmueble por parte del titular no le sigue la posibilidad de extender dicho disfrute al resto de los titulares distinto a la comunidad donde si es posible que el resto de los comuneros hagan uso de la cuota del comunero renunciante.

3) **Comunidad de Bienes y Sociedad Civil**

Nos encontramos en este caso ante dos figuras que si bien comparten ciertas similitudes son por naturaleza diferentes. Dado que se trata de distinguir ambas figuras centraremos el desarrollo de este epígrafe en lo que las diferencia sin entrar en detalle de aquello en lo que se asemejan.

Las Sociedades Civiles son contratos privados entre dos o más socios que desean realizar de forma conjunta una actividad con ánimo de lucro. Queda aquí definida la *diferencia fundamental* con la Comunidades de Bienes, pues la Sociedad Civil es creada cuando menos por dos personas que ponen en común trabajo, dinero o bienes para llevar a cabo un negocio conjuntamente. Es decir, es *una figura expresamente creada para llevar un negocio*. Dependiendo de lo que aporten los socios puede haber socios trabajadores, que solo aportan trabajo o socios capitalistas, que solo aportan capital.

La Comunidad de Bienes como ya definimos al comienzo del presente trabajo, *es cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece, sin división, a los varios socios*. Puede que posteriormente esta propiedad común se utilice para llevar a cabo una actividad. Además, encontramos que la S.C. para su nacimiento necesita de la voluntad de dos o más personas para unirse mientras que en la C.B. no siempre es necesario, ya que en ocasiones su nacimiento es automático en el momento que una cosa o derecho pertenece pro indiviso a dos o más personas con independencia de la voluntad de unirse, si bien es recomendable firmar un contrato que regule el régimen de la comunidad.

Es cierto que en la práctica las Comunidades de Bienes han sido utilizadas incluso con más frecuencia que las sociedades civiles (*a 01.01.2015 existían en España 115.826 CB mientras que el número de SC es realmente bajo www.ipyme.org Estadísticas pyme Nº 14 de Febrero de 2016 pag. 185*) para el ejercicio de una actividad económica por lo que en ocasiones se ha llegado a afirmar que las comunidades de bienes son realmente “*Sociedades Civiles encubiertas*”.

La reforma fiscal aprobada en junio de 2014 (**Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades**) introdujo una importante novedad que acrecentó las diferencias entre las ambas figuras. A partir de esta reforma, las sociedades civiles con fines mercantiles tendrán la obligación tributar por el impuesto de sociedades a partir del 1 de enero de 2016. Hasta el año pasado en este sentido compartían fiscalidad con las Comunidades de Bienes, a pesar de llamarse “sociedad”, una sociedad civil carecía de personalidad jurídica propia y no se consideraba una sociedad mercantil, por lo que sus miembros debían tributar por el IRPF en atribución de rentas y no por el impuesto de sociedades. Es decir cada socio venía imputando en su declaración de la renta y sus declaraciones trimestrales de IRPF un porcentaje de los ingresos y gastos de la actividad económica desarrollada a través de la sociedad civil.

4) **Comunidad de Bienes y Sociedad Limitada**

Encontramos aquí clarísimamente 2 instituciones jurídicas bien diferentes. No existe lugar a las dudas que nos encontramos ante dos figuras totalmente diferentes dadas las marcadas diferencias entre ambas figuras que reflejamos a continuación:

Personalidad Jurídica: La Sociedad Limitada si goza de personalidad jurídica en tanto en cuanto la Comunidad de Bienes carece de ella

Diferencia económica: La Sociedad Limitada requiere de un mínimo legal de 3.000 euros para poder ser formalizada, a no ser que quieras crear una Sociedad Limitada de de Formación Sucesiva, en la que no existe un mínimo legal. Por su parte, la Comunidad de Bienes no necesita un mínimo legal para ser formalizada. Un comunero puede aportar solo bienes, pero nunca podrá ofrecer a la CB únicamente dinero, o trabajo.

Número de socios: una SL no necesita un número mínimo de socios para nacer mientras que una CB necesita como mínimo dos

Tramites de constitución y fiscalidad: en la SL es necesario acudir al notario para su constitución, la redacción de los estatutos y la inscripción en el Registro Mercantil. En el caso de la CB es suficiente con un contrato privado (solo si existe aportación de bienes inmuebles o de derechos reales es necesario formalizar Escritura Pública). En cuanto a la fiscalidad, la SL tributa por los beneficios obtenidos en el Impuesto de Sociedades, sobre la tributación de la CB hablaremos con detalle en el apartado correspondiente un poco más adelante.

Responsabilidad: en la SL queda limitada el capital aportado para su constitución. En la CB responderán con todos sus bienes incluidos los personales.

IV. EL AUTOEMPLEO Y LAS COMUNIDADES DE BIENES

a. LAS COMUNIDADES DE BIENES EN LA ACTIVIDAD ECONOMICA

Como ya se ha dicho a lo largo del presente trabajo la Comunidad de Bienes es un contrato civil por el cual la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

En el ámbito empresarial la comunidad de bienes supone que dos o más personas (llamadas comuneros) ponen en común bienes o dinero para ejercer una actividad económica. Ese patrimonio en común podrá tener un nombre que seguido de las siglas C.B., será con el que opere en el mercado.

Podemos decir que la comunidad de bienes es la forma más rápida y sencilla de asociación entre autónomos. En definitiva se trata, de un patrimonio empresarial que se comparte por dos a más personas pero que no tiene personalidad jurídica independiente de la de cada uno de los comuneros. Esta circunstancia determina un régimen jurídico distinto al de otras formas jurídicas.

Dada la mayor sencillez de los trámites necesarios para su constitución (los cuales veremos con detalle más adelante) frente a otras figuras jurídicas con las que llevar a cabo el ejercicio de una actividad económica, las comunidades de bienes han gozado de mucho éxito en los últimos años como forma de asociación empresarial entre aquellos autónomos que deciden emprender y comenzar el desarrollo de una actividad sirviendo de esta manera como elemento canalizador para la creación de empleo.

Para poder ver con perspectiva la figura de la Comunidad de Bienes en nuestra economía y en nuestro mercado de trabajo analizaremos una serie de datos estadísticos de nuestro país (también de nuestra comunidad y de las provincias de Valladolid y Palencia por ser las directamente relacionadas con nuestra Facultad) y su comparativa con datos estimados para la UE.

1. EMPRESAS EN ESPAÑA

Según el Directorio Central de Empresas (DIRCE), a 01 de enero de 2015 había en España 3.182.321 empresas, de la cuales 3.178.404 **(99,88%)** son PYMES (entre 0 y 249 asalariados)

EMPRESAS SEGÚN PORCENTAJE DE ASALARIADOS Y PORCENTAJE TOTAL, EN ESPAÑA Y EN LA UE (27 PAÍSES)

	Micro sin asalariado	Micro 1-9	Pequeñas 10-49	Medianas 50-249	Pyme 0-249	Grandes 250 y más	Total
España	1.751.964*	1.297.861	110.086	18.497	3.178.408	3.913	3.182.321
Porcentaje	55,1	40,8	3,5	0,6	99,9	0,1	100
UE	92,7	6,1	1	99,8	0,2	100	

Fuente: INE, DIRCE 2015 (DATOS A 01.01.2015), Y Comisión Europea, 2015 Small Business Act for Europe

*Corresponde en su mayoría a personas físicas

En comparación con la UE las microempresas en España (de hasta un máximo de 9 asalariados) suponen un 95,9% frente al 92,7% de la estimación disponible para el conjunto de la UE en 2014 **(3,2% por encima)**. También es significativa la diferencia **(2,6%)** en la representatividad de las empresas pequeñas españolas y la estimación para el conjunto de la UE.

2. EMPLEO EMPRESARIAL

EMPLEO EMPRESARIAL SEGÚN ESTRATO DE ASALARIADOS Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL EN ESPAÑA Y PORCENTAJE EN LA UE27

	Micro 1-9	Pequeñas 10-49	Medianas 50-249	Pyme 0-249	Grandes 250 y más	Total
Numero de asalariados	4.452.423	2.630.534	2.060.848	9.143.805	4.703.439	13.847.244
%	32,1	19	14,9	66	34	100
UE	29,2	20,4	17,4	67,0	33,0	100

Fuente: MINISTERIO de Empleo y de la Seguridad Social (datos 31.12.2015) y Comisión Europea, Eurostat, DIwecon, London Economics para 2015

En el año 2015 la PYME mantiene en España una particular importancia en su contribución a la generación de *empleo empresarial*, llegando a ocupar al **66%** del total de trabajadores, cifra similar a la de la UE. Respecto a la media de la UE el porcentaje aportado por las microempresas es claramente superior en España (**2,9% superior**)

Constatado con datos la importancia capital de las PYMES en la economía de nuestro país y de la UE, pasamos a analizar que formas jurídicas adoptan estas PYMES, la importancia que cobran las Comunidades de Bienes en el conjunto de nuestro tejido empresarial y las diferencias principales y

ventajas más significativas que presentan estas frente a otro tipo de formas jurídicas.

**TABLA 1. DISTRIBUCION DE LAS EMPRESAS ESPAÑOLAS A 01.01.2015
 SEGÚN CONDICION JURIDICA**

AMBITO TERRITORIAL	PERSON FISICA	SOCIEDAD ANONIMA	SOCIEDAD LIMITADA	COMUNIDAD DE BIENES	SOCIEDAD COOPERATIVA	OTRAS JURIDIC *	TOTAL EMPR.
ESPAÑA	1.626.334	88.590	1.143.732	115.826	20.616	187.223	3.182.321
CASTILLA Y LEON	88.449	3.507	48.480	8.954	1.014	9.079	160.883
VALLADOLID	17.704	835	11.045	2.146	162	1.374	33.266
PALENCIA	5.918	208	3.105	511	57	414	10.213

**Incluye: sociedad colectiva, sociedad comanditaria y otros tipos y organismos autónomos*

Estadísticas PYME Nº14 2016 / Fuente: INE DIRCE 2015 (datos a 01.01.2015)

Según datos del INE y el DIRCE observamos que existían en España a fecha 01 de enero de 2015 entre las empresas españolas 115.826 Comunidades de Bienes lo que supone un **3,64 %** del total.

En comparación con otras formas de desarrollar la actividad productiva podemos decir:

- El **51,1 %** de las empresas españolas son personas físicas
- La Sociedad Limitada es la forma jurídica más común alcanzando el **35,9 %** del total de las empresas en España

- El número de CB en España es **5,6** veces mayor que el de Cooperativas y **1,30** veces mayor que el de SA

Vemos estos porcentajes en la siguiente tabla:

TABLA 2. DISTRIBUCION PORCENTUAL DE LAS EMPRESAS ESPAÑOLAS A 01.01.2015 SEGÚN CONDICION JURIDICA

AMBITO TERRITORIAL	PERSON FISICA	SOCIEDAD ANONIMA	SOCIEDAD LIMITADA	COMUNIDAD DE BIENES	SOCIEDAD COOPERATIVA	OTRAS JURIDIC *	TOTAL EMPR.
ESPAÑA	51,11	2,78	35,94	3,64	0,65	5,88	3.182.321
CASTILLA Y LEON	55,60	2,18	30,38	5,57	0,63	5,64	160.883
VALLADOLID	53,22	2,51	33,30	6,45	0,49	4,13	33.266
PALENCIA	57,95	2,04	30,40	5,00	0,56	4,05	10.213

**Incluye: sociedad colectiva, sociedad comanditaria y otros tipos y organismos autónomos*

Estadísticas PYME n14 2016 / Fuente: INE DIRCE 2015 (datos a 01.01.2015)

Al comenzar una actividad económica se deben valorar determinados elementos a la hora de decidirnos por una forma jurídica de empresa u otra (capital necesario, responsabilidad de los socios, fiscalidad etc.). La sencillez de los trámites necesarios para su constitución es uno de los puntos fuertes con los que cuentan las CB. Ponemos aquí en perspectiva los aspectos fundamentales a valorar en relación con otras figuras:

FORMAS JURIDICAS DE EMPRESA: CUADRO COMPARATIVO

TIPO DE EMPRESA	Nº DE SOCIOS	CAPITAL SOCIAL	REGIMEN FISCAL	RESPONS. SOCIOS	NORMATIVA	REGIMEN SEG. SOC.
AUTONOMOS	1	No hay mínimo	IRPF e IVA	Ilimitada	C. Comercio y C. Civil	Autónomos
C.B.	2 o más	No hay mínimo	IRPF e IVA	Ilimitada y Solidaria	C. Civil	Autónomos
S.A.	Mínimo 1	Mínimo 60.101 €	SOCIEDADES e IVA	Limitada al capital aportado	RD Legislativo de 1564/4989 de 22 de Diciembre	Autónomos para socios con poder de dirección
S.L.	Mínimo 1	Mínimo 3.006 €	SOCIEDADES e IVA	Limitada al capital aportado	Ley 2/1995 de 23 de Marzo	Autónomos para socios con poder de dirección
S.A. LABORAL	Mínimo 3	Mínimo 60.101 €	SOCIEDADES e IVA	Limitada al capital aportado	Ley 4/1997 de 24 Marzo	Reg. Gnal. Para socios trabajadores salvo que posean control de la sociedad
S.L. LABORAL	Mínimo 3	Mínimo 3.006 €	SOCIEDADES e IVA	Limitada al capital aportado	Ley 4/1997 de 24 Marzo	Reg. Gnal. Para socios trabajadores salvo que posean control de la sociedad
COOPERATIVA	Mínimo 3	Mínimo 2.000 €	SOCIEDADES e IVA	Limitada al capital aportado	Ley 4/2002 de 11 de Abril	Elección entre autónomos y Reg. Gnal.

En el cuadro comparativo anterior hemos visto las diferencias en los aspectos fundamentales entre la Comunidad de Bienes y otras formas jurídicas con las cuales también es posible ejercer una actividad empresarial.

En el siguiente cuadro reflejamos las principales ventajas / inconvenientes que presentan las CB, ahora ya a título individual:

VENTAJAS	INCONVENIENTES
Solución de comienzo para pequeñas empresas que no disponen de capital.	Los socios responden con todo su patrimonio personal y empresarial de las posibles pérdidas (responsabilidad ilimitada).
Solución para uniones de autónomos y profesionales.	Los socios tributan por el IRPF. Puede estar sometido a tipos impositivos elevados si los ingresos son altos.
Sencilla y económica en su constitución. Exige menos trámites que las sociedades mercantiles.	Salvo casos excepcionales, los socios deberán darse de alta en el Régimen de Autónomos.
No es necesario disponer de ningún capital inicial para su constitución.	Suele estar excluida de ayudas y subvenciones.
	Frente a clientes y proveedores ofrece menos sensación de permanencia que las sociedades mercantiles

b. FISCALIDAD DE LAS COMUNIDADES DE BIENES

Al hablar del régimen fiscal de la Comunidad de Bienes encontramos las siguientes particularidades:

- La C.B. son reconocidas en el art. 33 de la Ley General Tributaria como entes sin personalidad jurídica pero con capacidad de obrar en el tráfico jurídico.
- La C.B., para actuar en el ámbito fiscal, debe darse de alta en el censo y solicitar su código de identificación fiscal. La C.B. tiene a estos efectos, la consideración de sujeto pasivo tributario.
- Al iniciar su actividad, es la C.B. quien debe darse de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, por tanto la comunidad es el sujeto pasivo de este impuesto
- Los beneficios de la C.B. tributan según el régimen fiscal de "Atribución de Rentas". De esta forma las rentas netas obtenidas deben imputarse a cada uno de los comuneros en función de su participación en la misma o en su defecto a partes iguales. Es decir, son los socios comuneros los sujetos pasivos a efectos de IRPF y no la C.B.
- Respecto al régimen de facturación es la C.B. quien emite la factura y por tanto es también quien debe declarar IVA. Es decir, la C.B. es el sujeto pasivo de IVA

Vista estas particularidades cabe decir que la forma de tributar de la C.B. fue clara e inequívoca hasta la publicación de la **Ley 27/2014 de 27 de Noviembre, del Impuesto sobre Sociedades**. La publicación de dicha Ley incluyó ciertas modificaciones sobre la tributación de las Sociedades Civiles que han dado lugar también a interpretaciones diferentes sobre si también supondría un cambio en la forma de tributación de las C.B.

Tal ha sido el revuelo generado que la propia AEAT se ha visto obligada a publicar instrucciones a seguir en relación con la constitución de nuevas

Sociedades Civiles o Comunidades de Bienes a partir de 2015. Las instrucciones han sido las siguientes:

El art. 7 de Ley 27/2014 de 27 de Noviembre, del Impuesto sobre Sociedades establece quienes son sujetos de impuesto y en concreto indica el apartado 1.a) “Serán contribuyentes del impuesto cuando tengan residencia en territorio español: a) **Las personas jurídicas, excluidas las Sociedades Civiles que no tengan carácter mercantil**”. Esta modificación normativa supone un cambio en la forma de tributar las Sociedades Civiles con objeto mercantil que **desde 2016** pasaran de tributar en régimen de atribución de rentas a ser contribuyentes del Impuesto de Sociedades.

Teniendo en cuenta que hasta la publicación de esta Ley las Comunidades de Bienes tenían idéntica tributación que las Sociedades Civiles, la pregunta que cabe hacerse es si este cambio normativo afectará también a esta figura.

Para poder dar respuesta a esta pregunta es necesario analizar tres cuestiones clave:

- a) Personalidad jurídica de las Sociedades Civiles
- b) Cuando se entiende que una Sociedad Civil tiene objeto mercantil
- c) *Delimitar la diferencia entre Sociedad Civil y Comunidad de Bienes*

- **Personalidad jurídica de las Sociedades Civiles**

Según Informe del Servicio Jurídico de la AEAT de 29/10/2008: “*la Sociedad Civil una vez constituida, adquiere plena personalidad jurídica, sin necesidad de mayores requisitos formales*”

Se exceptúan, según el **art. 1669 del Código Civil:** “*las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios, que se regirán por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes*”

La Dirección General de Tributos establece al respecto: *la Sociedad Civil de conformidad con lo dispuesto en el art. 1669 del CC tiene personalidad*

jurídica siempre que los pactos entre sus socios no sean secretos. La sociedad civil requiere, así, una voluntad de sus socios de actuar frente a terceros como una entidad. Para su constitución no se requiere una solemnidad determinada, pero resulta necesario que sus pactos no sean secretos.

Trasladado al ámbito tributario podemos concluir que para considerarse contribuyente del Impuesto de Sociedades, es necesario que la sociedad civil se haya manifestado como tal frente a la Administración tributaria. Por tal motivo a efectos de considerarse contribuyentes del Impuesto de Sociedades, las Sociedades Civiles habrán de constituirse en escritura pública o bien en documento privado, siempre que en este último caso se haya aportado ante la Administración tributaria a los efectos de asignación del número de identificación fiscal.

En consecuencia, de acuerdo con la Dirección General de Tributos las Sociedades Civiles tendrán personalidad jurídica a efectos del Impuesto de Sociedades por su constitución en escritura pública o mediante documento privado aportado a la Administración tributaria a efectos de asignación de NIF

- ***Cuando se entiende que una Sociedad Civil tiene objeto mercantil***

La actividad mercantil es toda actividad relacionada con el derecho mercantil, es decir, aquellas actividades o servicios que se relacionen con el mercado, la compra-venta de bienes de diverso tipo y los servicios prestados para los mismos

La sociedad civil con forma mercantil nace de lo dispuesto en el **artículo 1.670** del Código Civil, que establece que las sociedades civiles, por el objeto a que se consagren, pueden revestir todas las formas reconocidas por el Código de Comercio. En tal caso, les serán aplicables sus disposiciones en cuanto no se opongan a las del presente Código (Código Civil)

La jurisprudencia ha venido considerando que la distinción entre las sociedades civiles y mercantiles procede del objeto a que se consagren, siendo mercantiles las constituidas para la ejecución de actos de comercio, y civiles

las que presentan otro objeto social. Por tanto, siendo su objeto mercantil, la sociedad es mercantil aunque los socios hayan plasmado su voluntad de constituir la como civil, siendo irrelevante dicha voluntad pues las normas reguladoras de la sociedad mercantil tienen carácter imperativo al estar establecidas en interés del tráfico mercantil. En este sentido citar las sentencias del **Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 1958, 21 de junio de 1983, 1 de octubre de 1986, y otras.**

Por otro lado, la **Resolución de la dirección del Registro y Notariado de 21 de Mayo de 2013** indica:

*“todo contrato por el que se constituye una sociedad cuyo objeto sea la realización de actividades empresariales, **tiene naturaleza mercantil**, como resulta de los artículos 116, 117 y 124 del Código de Comercio y del mismo art. 1670 del CC y por tanto, la sociedad quedará sujeta, en primer lugar, a las disposiciones del Código de Comercio (...) sin que para eludir las reglas mercantiles de las sociedades sea suficiente la expresa voluntad de los socios de acogerse al régimen de la sociedad civil...”*

Por otra parte la **Dirección General de Tributos**, en cuanto a la concurrencia o no del objeto mercantil, manifiesta el siguiente criterio:

*“(...) **se entenderá por objeto mercantil** la realización de una actividad económica de producción, intercambio o prestación de servicios para el mercado en un sector no excluido del ámbito mercantil. Quedaran así excluidas de ser contribuyentes del Impuesto de Sociedades las entidades que se dediquen a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras y de carácter profesional, por cuanto dichas actividades son ajenas al ámbito mercantil”*

Asimismo el **Servicio Jurídico de la AEAT** ha establecido que:

“En definitiva, el criterio para distinguir la mercantilidad del objeto sería la existencia de un conjunto de elementos materiales y personales organizados por el empresario para el ejercicio de una actividad empresarial. Es decir, es necesario que la actividad se realizase a través de una organización estructurada para participar en el tráfico mercantil, excluyendo la ocasionalidad.

*A estos efectos, se entiende por objeto mercantil, (...) la realización de una actividad económica de producción, intercambio o prestación de servicios para el mercado en un sector no excluido del ámbito mercantil". Dicho eso hay que tener en cuenta que el código de comercio actual indica que no tienen objeto mercantil las actividades agrarias, ganaderas, forestales, mineras o de carácter profesional reguladas estas últimas en la **Ley 2/2007 de 15 de Marzo, de Sociedades Profesionales**, por cuanto dichas actividades son ajenas al ámbito mercantil.*

Por tanto, y atendiendo a la DGT y al citado informe del Servicio Jurídico de la AEAT, será objeto mercantil la realización de una actividad económica de producción, intercambio o prestación de servicios , salvo las actividades que se dediquen a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras o de carácter profesional.

- ***Distinción entre Sociedad Civil y Comunidad de Bienes***

El **art. 1665** del CC establece que *"la sociedad es un contrato por el que dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria con ánimo de partir entre si las ganancias"*

Por otra parte y como ya hemos visto el art. 392 del CC dice que: *"hay comunidad de bienes, cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas"*

Citamos en este sentido el **consultivo 495/15 del Servicio Jurídico Regional de Andalucía** que concluye:

"Siempre que exista intención de asociarse para desarrollar una actividad estamos ante una sociedad, y no ante una comunidad de bienes"

También se ha pronunciado el **Servicio Jurídico de la AEAT en el consultivo ANP 8287/2015** de la siguiente manera:

“ se considera que una mera distinción formal, basada en la denominación de comunidad de bienes o sociedad civil, no es suficiente para la aceptación de la AEAT de lo manifestado por los interesados, debiendo ser objeto de la debida calificación, máxime cuando las normas aplicables son de carácter imperativo y con consecuencias tributarias importantes para los constituyentes de las distintas entidades, régimen de tributación que no puede quedar al arbitrio de los asociados, sino que deberá ajustarse a la correcta naturaleza de la entidad y actividad desarrollada.”

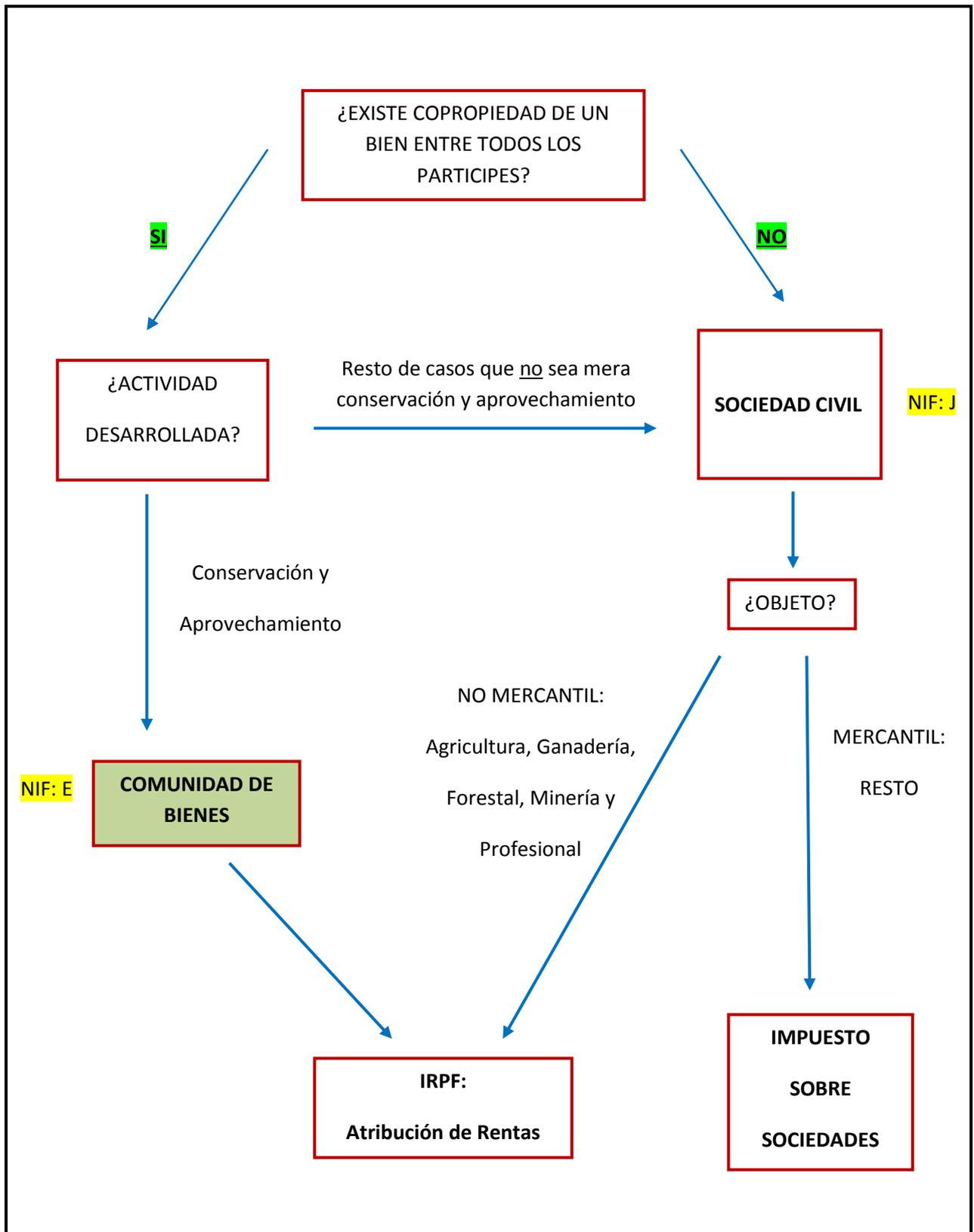
En conclusión, en el caso de las comunidades de bienes que se constituyan para poner en común dinero, bienes o industria con el ánimo de obtener ganancias y lucros comunes estaremos en presencia de una sociedad civil, que desde el 01 de Enero de 2016 será sujeto pasivo del Impuesto de Sociedades

Por último, hacemos referencia a las figuras mixtas, que son aquellas en las que confluyen caracteres tanto de comunidad de bienes que persigue el disfrute de un patrimonio común, como de sociedad civil que persigue una actividad económica.

Respecto a estas figuras volvemos a remitirnos al **Servicio jurídico de la AEAT que en el consultivo ANP 8287/2015** indica que: “habrá que analizarlos individualmente, tomando la previa existencia o no de un patrimonio poseído en común, que será necesario conservar y mantener, sin perjuicio de su posible explotación posterior, o la existencia de una voluntad de unir bienes con ánimo de obtener ganancias. En el primero de los supuestos estaríamos ante una comunidad y en el segundo ante una sociedad civil.

En la siguiente página establecemos un esquema gráfico de tributación de ambas figuras en base a lo expuesto anteriormente:

ESQUEMA DE TRIBUTACION C.B. vs S.C.



c. LA RESPONSABILIDAD DE LOS COMUNEROS

En cuanto a la responsabilidad de los comuneros que forman la C.B. hay que distinguir entre la responsabilidad frente a la propia comunidad y la responsabilidad frente a terceros.

- *Responsabilidad frente a la propia Comunidad*

En este sentido cada comunero corre por su cuenta y gasto con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones dentro de la Comunidad.

A sí mismo, los comuneros son responsables frente a la a la misma por los daños y perjuicios ocasionados con culpa.

- *Responsabilidad frente a terceros*

En el caso de la responsabilidad de los comuneros frente a terceros, primero será la Comunidad quien responda con todos sus bienes y, si éstos no son suficientes, responderán después todos los comuneros de forma personal, ilimitada y solidaria* e ilimitada, con todo su patrimonio personal.

Es decir, frente a los acreedores, existe la figura de la Comunidad, pero una vez dentro de ella, cada uno de los comuneros es individual, y por tanto, se les puede reclamar que cumplan con sus obligaciones (art. 395 CC).

Por lo tanto vemos como esta figura *no acota* la responsabilidad de la actividad empresarial y es equivalente a la figura del empresario individual.

En varias ocasiones a lo largo del presente trabajo hemos visto que toda Comunidad de Bienes está compuesta por un número de comuneros que poseen una cosa en común (*definición de Comunidad de Bienes*), lo que significa que dentro de esta asociación, dado que la responsabilidad es personal e ilimitada, nos encontraremos ante tantas deudas como comuneros participen en la misma.

Para finalizar es necesario decir que el comunero que haya asumido la deuda total podrá después repercutirla a los demás en porción a su participación en la C.B.

**Diferencia respecto a la Sociedad Civil: volvemos a matizar la diferencia en este sentido con las SC, todos responden ante la obligación en su conjunto y en primer grado, sin necesidad de previa declaración de insolvencias del principal, y el acreedor puede dirigirse contra cualquiera o contra todos a la vez para su cumplimiento*

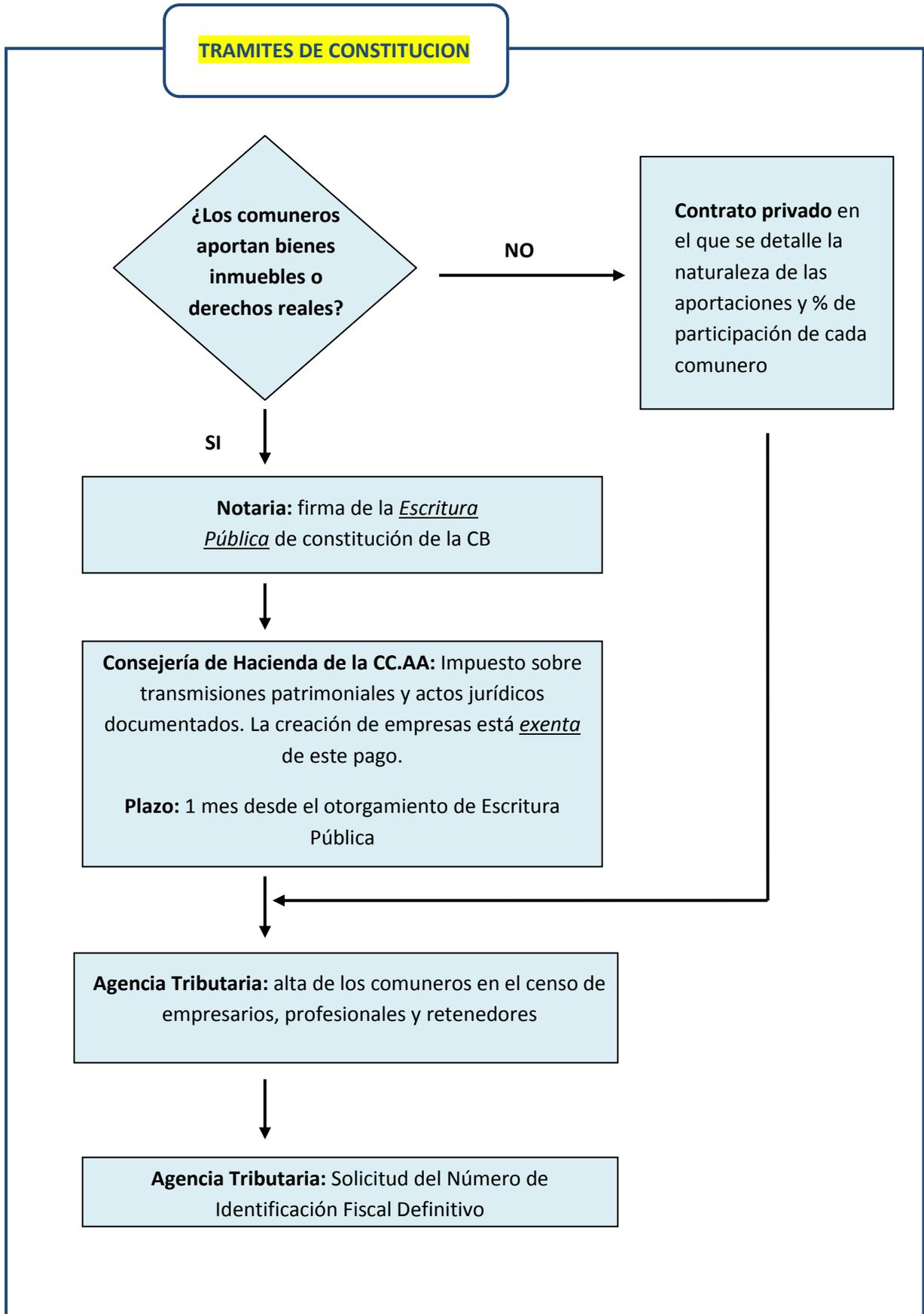
c. TRAMITES PARA EL PROCESO DE CONSTITUCION DE UNA COMUNIDAD DE BIENES

Para la constitución de una Comunidad de Bienes es necesario redactar un documento privado en el que se detalle la naturaleza de las aportaciones y el porcentaje de participación de cada comunero tiene en la C.B. (aparecerá el nombre de la C.B., de las partes, el domicilio social, el objeto social, etc.)

Cuando exista aportación de bienes inmuebles o de derechos reales será necesaria la otorgación de *Escritura Pública*. La inscripción en el Registro Mercantil no es obligatoria, pero si recomendable.

Cada comunero deberá darse de alta en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores.

En la siguiente página tenemos un esquema de estos trámites de constitución:



d. TRAMITES PARA EL PROCESO DE PUESTA EN MARCHA DE UNA COMUNIDAD DE BIENES

En el apartado anterior hemos visto los trámites necesarios para la constitución de una C.B. Una vez constituida es necesario conocer que trámites son necesarios para su puesta en marcha en la actividad económica. Existen unos primeros trámites generales, otros trámites a mayores que dependerán de la actividad a la que se vaya a dedicar la C.B y unos últimos que serán de obligado cumplimiento en caso de que se vayan a contratar trabajadores.

Los trámites generales son:

- Alta en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores: declaración censal de comienzo, modificación o cese de actividad que han de presentar a efectos fiscales los empresarios individuales, los profesionales y las sociedades.
- Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE): tributo derivado de las actividades empresariales, profesionales o artísticas
- Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA): regula la cotización a la Seguridad Social de los empresarios individuales, de los socios y administradores de algunas sociedades y de los comuneros en este caso en el caso de la C.B.
- Obtención y legalización del libro de Visitas: libro de carácter obligatorio para las empresas que anota las diligencias de los inspectores de Trabajo tras las visitas realizadas a la empresa.
- Legalización del Libro Diario y del Libro de Inventarios y Cuentas Anuales: obligatoriedad de elaborar estos documentos contables según las disposiciones del C. de Co
- Obtención de un certificado electrónico: posibilita firmar documentos electrónicos e identificar inequívocamente al propietario de la firma.

A continuación vemos un esquema de estos trámites generales de puesta en marcha:

TRAMITES GENERALES

Agencia Tributaria:

Alta en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores

Plazo: con anterioridad al inicio de la actividad

Agencia Tributaria:

Alta en el IAE. Exentas empresas de nueva creación los 2 primeros ejercicios

Plazo: a partir del 2º periodo impositivo

Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS):

Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA)

Plazo: 30 días naturales / 5 días Régimen Especial del Mar

Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social:

Obtención y legalización del libro de Visitas

Plazo: antes de la apertura o inicio de actividad

Registro Mercantil Provincial:

Legalización Libro Diario y de Inventario y cuentas anuales

Obtención de certificado electrónico

Plazo: a instancia del interesado

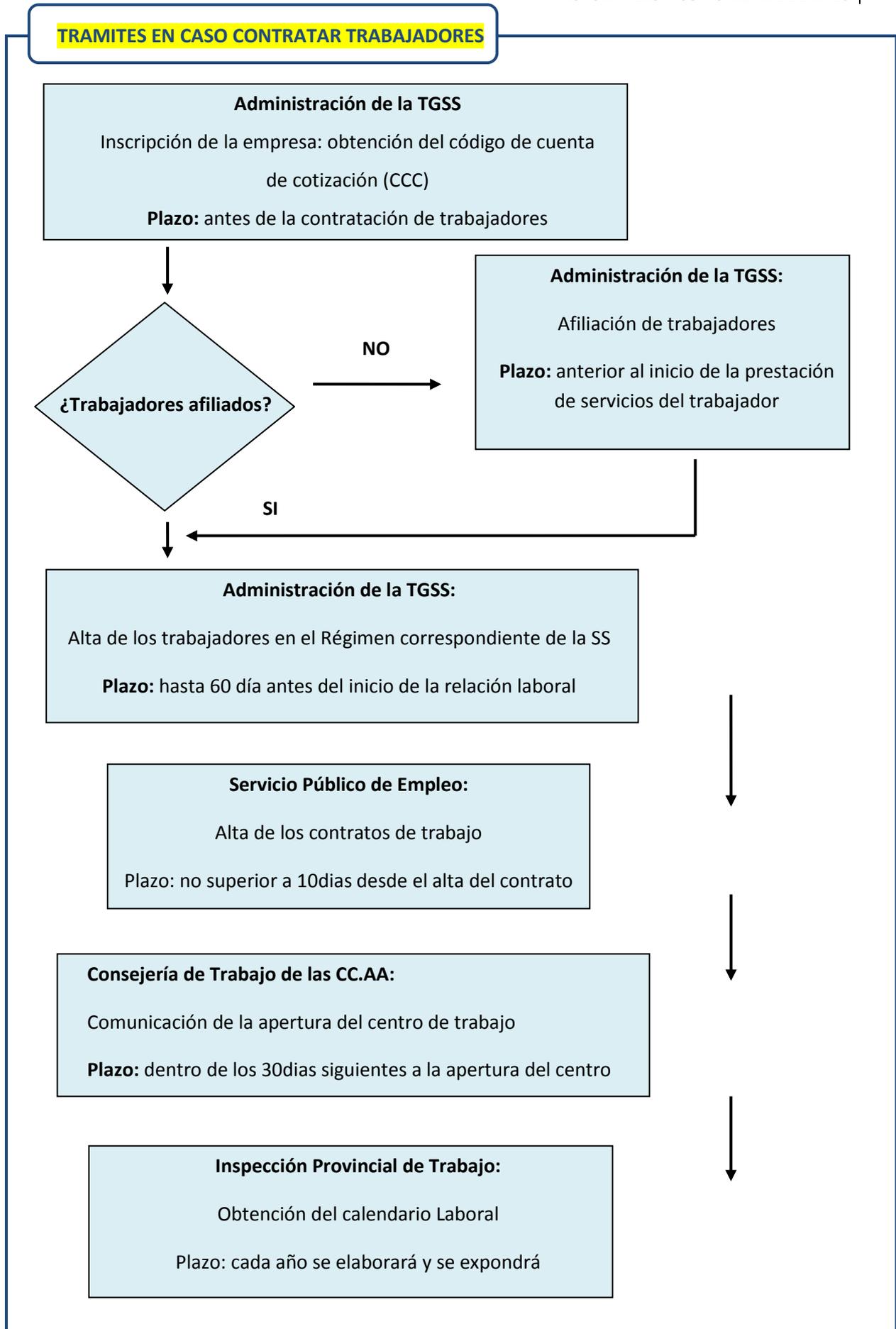
Acabamos de ver cuáles son los trámites generales de puesta en marcha de la C.B. pero es necesario también detallar cuáles son necesarios realizar en caso de que la comunidad vaya a contratar trabajadores. Hay que tener en cuenta que es muy probable que esto ocurra, si no en el comienzo si más adelante considerando que vamos a desarrollar una actividad empresarial.

Estos trámites serían los siguientes:

- Inscripción de la empresa: es el acto administrativo por el que la TGSS asigna al empresario un número para su identificación y control de sus obligaciones (código de cuenta de cotización).
- Afiliación de trabajadores: acto administrativo por el que la TGSS reconoce a las personas físicas su inclusión por primera vez en el Sistema de Seguridad Social.
- Alta de los trabajadores en el Régimen de la Seguridad Social: todo empresario que contrate a trabajadores deberá comunicar el alta en el Régimen de la Seguridad Social que corresponda.
- Alta de los contratos de trabajo: consiste en realizar la legalización o alta de los contratos de trabajo de los trabajadores por cuenta ajena
- Comunicación de apertura del centro de trabajo: constituida la C.B. o decidida por el empresario la iniciación de la actividad, se deberá proceder a la comunicación de apertura del centro de trabajo, a efectos del control de las condiciones de Seguridad y Salud Laboral.
- Obtención del calendario Laboral: la C.B. deberá exponer en el centro de trabajo el calendario laboral que deberá estar en un lugar visible

Como hicimos anteriormente con los trámites generales, vemos en la siguiente página un esquema gráfico de los trámites necesarios en el supuesto de que exista contratación de trabajadores por parte de la C.B.:

TRAMITES EN CASO CONTRATAR TRABAJADORES



e. CREACION DE LA COMUNIDAD DE BIENES POR INTERNET

La creación de empresas por Internet (CIRCE) es un sistema que ofrece la posibilidad de realizar los trámites de constitución y puesta en marcha de la Comunidad de Bienes por medios telemáticos. De esta manera encontramos un importante ahorro sustancial en tiempo y costes evitando desplazamientos y esperas en muchos casos innecesarios.

Los emprendedores que decidan crear su comunidad de bienes de manera telemática deberán acudir a un *Punto de Atención al Emprendedor (PAE)* donde deberán cumplimentar el *Documento Único Electrónico (DUE)*

Una vez cumplimentado el DUE y enviado a través de internet se inicia la tramitación telemática. Es a partir de este momento cuando el sistema de tramitación envía a cada organismo interviniente en el proceso la parte del DUE que le corresponde para que realice el trámite de su competencia. El sistema permite consultar a través de internet y previa identificación, *el estado del expediente*.

Los pasos que realiza el sistema telemático de creación de empresas, *sin intervención de los emprendedores*, una vez cumplimentado el DUE son:

- Solicitud CIF provisional de la C.B.
- Alta de comuneros y de la C.B. en el Censo de empresarios
- Los trámites con la Seguridad Social
- Solicitud del CIF definitivo de la C.B.
- Comunicación de inicio de actividad a la AEAT

A pesar de todo algunos trámites no han sido incluidos todavía en el sistema, estos son:

- Solicitud de Licencias en el Ayuntamiento, comunicación de los contratos al Servicio Público de Empleo, comunicación de apertura del Centro de trabajo, obtención y legalización de libros, la solicitud de reserva de marca y la inscripción en su caso en otros registros/organismos oficiales

V. CONCLUSIONES

A lo largo del presente trabajo se ha ido desarrollando y profundizando en el estudio de la figura de la Comunidad de Bienes, primero definiendo su marco jurídico-legal y después plasmando con datos estadísticos su impacto real en la actividad económica. También se ha procedido a analizar su capacidad para actuar como palanca de creación de empleo a través del emprendimiento empresarial. De igual modo, han sido analizadas las principales ventajas e inconvenientes que presenta esta forma jurídica, se han definido las diferencias con otras formas empresariales y ha sido puesta en comparación con otras figuras, análogas o no, también presentes en nuestro tejido productivo y en nuestro mercado de trabajo.

Por lo visto a lo largo de nuestro estudio podemos realizar las siguientes conclusiones:

Conclusiones generales:

- Existe una legislación muy escasa sobre esta figura en nuestro ordenamiento jurídico remitiéndonos casi en exclusiva a los artículos 392 a 406 del CC
- Hay que tener en cuenta que nuestro CC data de 1889 y no existe una Ley posterior que regule y/o legisle sobre las Comunidades de Bienes por lo que la única regulación al respecto data de hace más de ciento veinticinco años
- Existe comunidad cuando una cosa o un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas.
- La C.B. puede nacer de manera voluntaria por acuerdo entre dos o más partes o de manera incidental por establecimiento directo de la Ley
- A pesar de que la C.B. pueda nacer por voluntad de los sujetos, la concepción *romanista* de nuestro ordenamiento jurídico hace que la

figura de la C.B. sea vista como una situación meramente incidental, temporal e incluso desventajosa.

- Es muy posible que la ausencia de mayor legislación específica sea consecuencia de esta concepción de excepcionalidad de la C.B.
- En línea con lo anterior, nuestra legislación consagra:
 - La no obligación de ningún copropietario a permanecer en la comunidad
 - Cada uno de los propietarios podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común siempre que esta sea divisible.
 - De no serlo, la cosa común podrá adjudicarse a uno de los copropietarios indemnizando este a los demás o venderse y repartir el precio entre todos ellos.

Conclusiones sobre la CB como figura para generar empleo:

- A priori la figura de la C.B. presenta determinadas características que juegan a su favor a la hora de inclinarse por ella de cara a emprender una actividad empresarial. Fundamentalmente podemos decir que son:
 - No es necesario un capital mínimo para su constitución
 - Solo en el caso que sean aportados bienes inmuebles o derechos reales es necesaria Escritura Pública
 - Los tramites de constitución son más sencillos que en las sociedades mercantiles
 - Puede considerarse la forma más rápida y sencilla de asociación entre autónomos
- A pesar de estas ventajas las C.B. presenta también otros factores a valorar no tan atractivos:
 - La C.B. carece de personalidad jurídica propia

- La responsabilidad es ilimitada. Los comuneros responden con todo su patrimonio personal y empresarial.
- Los comuneros siguen teniendo que estar dados de alta en el régimen especial de trabajadores autónomos
- Al tributar los comuneros en régimen de atribución de rentas en IRPF el impacto impositivo puede ser muy alto si los ingresos son elevados
- Casi siempre es una figura que ofrece menor sensación de permanencia en el mercado que las sociedades mercantiles de cara a clientes y proveedores
- Normalmente suele estar excluida de subvenciones y ayudas públicas

En definitiva, podemos decir de la C.B. que si bien puede ser una figura con cierta utilidad en casos muy concretos de ausencia de capital como forma de asociación entra autónomos, la responsabilidad ilimitada de quienes la forman, su exclusión casi siempre de todo tipo de ayudas y subvenciones públicas y la cierta inseguridad jurídica que presenta dada su escasa y nada actualizada legislación, nos hace recomendar dada su mayor conveniencia otro tipo de figuras expresamente ideadas para el ejercicio de la actividad empresarial , como son las sociedades mercantiles, fundamentalmente las Sociedades Limitadas.

Dado que cuando comenzamos una actividad económica lo hacemos en principio siempre con vocación de permanencia y con un claro ánimo de lucro creemos más aconsejable hacerlo a través de algún tipo de figura que responda plenamente a estos objetivos y que además limiten la responsabilidad de los socios salvaguardando su patrimonio personal.

Salvo el asunto de la responsabilidad ilimitada de los comuneros que tiene más difícil solución, quizás si el legislador se decidiera a regular con una nueva Ley, sencilla, clara y concisa, que adapte la figura de la C.B. al ejercicio

actividad empresarial (recordemos que no es ni mucho menos su cometido inicial y que hasta hay quien afirma que estas realmente han sido utilizadas como Sociedades Civiles encubiertas) eliminado la inseguridad jurídica que ahora existe sobre esta figura (pensemos por ejemplo en su fiscalidad) podríamos replantearnos de nuevo la idoneidad de esta figura para este cometido.

VI. BIBLIOGRAFIA y DOCUMENTACION

- **Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón**, *Sistema de derecho civil: vol. III*. Ed. Tecnos (7a. ed.)
- **Beltrán de Heredia**, *La comunidad de bienes en el Derecho español*, Madrid 1954.
- **José Antonio Mora Alarcón**, *Comunidad de Bienes, Sociedades Civiles, Fundaciones y Asociaciones*. Edisofer SL 1996
- **Francisco Oliva Blázquez**, Derecho Civil III. Profesor Titular de la UPO (Universidad Pablo de Olavide, Sevilla)
- **Grupo CTO Hacienda**. Inspección de Hacienda.
- **Colegios Notariales de España**. Comunidad de Bienes, Cooperativas y otras formas de empresa. Editorial: Fundación Cultural Notariado. 1996
- **Comunidad de Bienes: Creación y puesta en marcha**. Dirección General de Industria y de la pequeña y mediana empresa.
- **Comunidad de Bienes (C.B) Dossier** , Generalitat Valenciana
- **Manual de Emprendedor**. Cámara de Comercio de Salamanca
- **Comunidad de Bienes**. Creación de Empresas Cámara de Jaén
- **Estadísticas Pyme. Evolución e indicadores. Nº 14 de 2016**. Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- **Retrato de la Pyme. Dirce a 1 de Enero de 2015**. Ministerio de Industria, Energía y Turismo

- **Informe sobre la Pyme 2014.** Ministerio de Industria, Energía y Turismo
www.ipyme.org
- **Centro de Información y Red de Creación de Empresas.**
www.portal.circe.es
- **Ministerio de Empleo y de la Seguridad Social**
www.empleo.gob.es
- **Agencia Tributaria**
www.aeat.es
- **Instituto Nacional de Estadística**
www.ine.es

LEGISLACIÓN UTILIZADA / MENCIONADA:

- Código Civil (CC)
- Código de Comercio (C de Co)
- **Ley 49/1960 de 21 de Julio** de Propiedad Horizontal y **Ley 8/1999 de 6 de Abril** de reforma de la Propiedad Horizontal
- **Ley 42/1998 de 15 de diciembre** y **Ley 4/2012 de 6 de julio** sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias
- **Ley 27/2014 de 27 de Noviembre**, de Impuesto sobre Sociedades
- **Ley 2/2007 de 15 de Marzo**, de Sociedades Profesionales