

**COMUNIDAD DE BIENES. COPROPIEDAD.**

Base normativa: arts. 392 y ss Cc<sup>1</sup>.

Este tema lo dividimos en tres grandes epígrafes:

1. Comunidad de bienes, copropiedad: Nociones generales. Concepto y clases.
2. Régimen jurídico de la relación de copropiedad: derechos de los comuneros.
3. La división de la cosa común.

Veamos el contenido básico que interesa en cada epígrafe, y la referencia a su tratamiento en los manuales de que disponemos:

- **Epígrafe 1:** La comunidad de bienes: comunidad y copropiedad (dominio en comunidad). El modelo del Código civil: comunidad romana o por cuotas (derechos cualitativamente iguales y diferencia cuantitativa por la cuota: concepto de cuota. Carácter esencialmente divisible y transitorio de la comunidad en el modelo romano). Diferencias y relaciones comunidad-sociedad. Otras clases de comunidad: comunidad sobre patrimonios. Comunidades funcionales. La medianería. Cotitularidad *pro diviso*.

El concepto lo tenemos en Lacruz, pp. 155-156, y Carrasco, pp. 319-320. Para la relación entre comunidad y sociedad, aparte de Lacruz, mirar especialmente Carrasco, p. 320. Respecto a las clases, visto el modelo romano del Código civil, arts. 392 y ss. Cc (comunidad “ordinaria”, “proindiviso ordinario” o “indivisión”) para otras modalidades, tener en cuenta Lacruz, p. 159 (Comunidades sobre un patrimonio), y Lacruz, en pp. 185-186 (estudio específico de la medianería). Para el caso particular de la “propiedad” o “cotitularidad” *pro diviso*, (división de la propiedad por aprovechamientos, pero con derecho de retracto de comuneros) ver el manual de Tirant, pp. 203-204.

- **Epígrafe 2:** Derechos de los comuneros, relaciones en el seno de la comunidad: uso y disfrute de la cosa común<sup>2</sup> (arts. 393 y 394). Gastos de conservación (art. 395 Cc<sup>3</sup>). Administración y “mejor disfrute” (art. 395 Cc). Alteración y disposición de

<sup>1</sup> Manuales básicos de referencia para esta ficha: LACRUZ, *Nociones de derecho civil patrimonial*, 2000; CARRASCO PERERA, *Derecho civil*, 2004; SÁNCHEZ CALERO (Coord.), *Curso de derecho civil III*, Tirant, 2008.

<sup>2</sup> Uso *solidario* (art. 394), y uso repartido, cuando el uso solidario plantea problemas o se llega a un pacto mayoritario “justificado” para el mejor disfrute (si no está justificado, el comunero que se sienta perjudicado puede siempre acudir al Juez): reparto por turnos o por partes, ahora sí, en función de la cuota (art. 393). Sentido de este reparto: no es una repartición “de trascendencia real”, no marca fronteras inflexibles: si termina mi turno, y aún no solicita el uso de la cosa el comunero siguiente, puedo seguir utilizándola (base legal, art. 394 CC, criterio básico delimitador del uso es el no perjuicio del derecho de los demás). Si se trata del “disfrute” (percepción de frutos), aquí sí que se han de recibir los frutos en proporción a la cuota de cada cual.

<sup>3</sup> Cada comunero puede “obligar a los demás” a contribuir a los *gastos de conservación*: el gasto pudiera ser iniciativa de uno sólo, pasando luego la factura a los demás: podrán éstos entonces optar entre contribuir o “marcharse” (art. 395, último inciso). Lo normal (salvo que se trate de una actuación urgente) será convocar asamblea de comuneros, para afrontar después el gasto: si es de conservación, cada uno deberá entonces decidir: contribuir, o renunciar. Si en ese momento han constatado la necesidad del gasto (basta que lo pida uno, si se trata de conservación), y hay acuerdo en la manera en que se hará,



la cosa común (art. 397 Cc)<sup>4</sup>. Defensa en juicio de los intereses comunes. Régimen de tráfico de la cuota: enajenación, concreción de la cuota enajenada al tiempo de la división (art. 399 Cc). Derecho de retracto de los demás comuneros (1522 Cc).

Todos estos aspectos están tratados en Lacruz, pp. 156-157; y Carrasco, pp. 323-326. Se puede tomar como base la ordenación de Lacruz, pero el tratamiento por Carrasco está mejor, en este epígrafe, en varios puntos, a mi modo de ver.

- **Epígrafe 3:** La división de la cosa común (arts. 400 y ss. Cc). Remisión del art. 406 a las normas de partición de la herencia. Principio general: arts. 400 y 1965 Cc: divisibilidad, *actio común dividundo*, imprescriptible. Matizaciones al principio general: 1. Pacto de indivisión (art. 400.2 párrafo). 2. División material imposible: división “económica” (art. 404, y según algunos, 401 Cc). 3. Comunidad funcional (no sería divisible, y, según interpretación de algunos, sería caso aludido en el art. 401. 2 Cc, que en este punto se diferenciaría del 404: p. ej., Carrasco siguiendo a Miquel). Formas de hacer la división (art. 402). Respeto de los derechos y posiciones jurídicas de los terceros, a quienes no puede perjudicar la división en ningún caso (arts. 403 y 405 Cc).

Estos puntos están desarrollados en Lacruz, pp. 157-158, y Carrasco, pp. 325-326, a estudiar con los artículos del Cc correspondientes.

---

profesional al que se le va a encargar la reparación, etc., parece difícil, por exigencias de la buena fe, aceptar que luego pueda cualquiera de ellos liberarse de su obligación de pago, para ese gasto concreto, renunciando a su cuota. Lógicamente, si renuncia queda exonerado de seguir contribuyendo en el futuro.

<sup>4</sup> Desarrollo del art. 398 Cc: Obtención de la mayoría, a través de la cuotas. Posibilidad de acudir al Juez en caso de acuerdo abusivo, perjudicial, o si maliciosamente falta mayoría para un decisión considerada necesaria.