

ÍNDICE

PRIMERA PARTE. FASE DECLARATIVA/ASPECTOS SUSTANTIVOS

Adrián Gómez Linacero

CUESTIONES GENERALES SOBRE LA COMUNIDAD DE BIENES ANTES DE LA DIVISIÓN

1. ¿Qué tipos de comunidad de bienes existen en nuestro ordenamiento jurídico?
2. Títulos de constitución de la copropiedad
3. Diferencias entre la comunidad y la sociedad
4. ¿Puede constituirse una comunidad por contrato con aportación de bienes?
5. ¿A qué régimen jurídico quedan sujetas las comunidades de bienes con aportación de bienes constituidas para una actividad empresarial?
6. ¿Debe cuantificarse la cuota de los comuneros en el título constitutivo?
7. ¿Qué régimen jurídico se aplica a las comunidades hereditaria y posganancial?
8. ¿Qué tipos de pactos pueden establecerse para regular la copropiedad y con qué límites?
9. ¿Se pueden fijar mayorías distintas de las legales para los actos de administración y disposición? ¿Y para el uso y disfrute de los bienes comunes o la participación en las cargas?
10. Documentación e instrumentalización del acuerdo regulador de la comunidad e inscripción registral
11. ¿Qué consecuencias jurídicas tiene el incumplimiento de los acuerdos reguladores de la comunidad y qué acción podrán ejercitar los comuneros para su defensa?
12. ¿Las decisiones colectivas de los comuneros necesitan la convocatoria de algún tipo de junta? ¿Existe algún quorum? ¿Cabe delegar el voto?
13. ¿Cuáles son los actos jurídicos ejercitables de forma colectiva sobre la cosa común?
14. Actos de administración y disposición: Diferencias y ejemplos prácticos
15. Supuestos que permiten acudir a los tribunales para resolver controversias en los acuerdos de administración; procedimiento aplicable
16. ¿Qué debe entenderse por perjuicio a los interesados? ¿Qué requisitos exige su apreciación?
17. ¿Qué presupuestos son necesarios para acordar el nombramiento de un administrador?
18. ¿Quién debe ser nombrado administrador, en que trámite procesal y qué facultades y obligaciones tiene?
19. ¿De qué manera podrán exigirse a un comunero los gastos de conservación y mantenimiento?
20. Resolución de conflictos sobre la posesión de cosa común
21. ¿Qué acciones existen para impedir que un comunero utilice de forma exclusiva un bien común?
22. ¿Puede venderse un bien común sin consentimiento de todos los comuneros? ¿Qué

consecuencias tiene?

23. ¿Puede venderse la cuota alícuota de cada comunero? ¿Y embargarse? ¿Cuál es el límite temporal para la transmisión de la cuota?

24. ¿Cabe la inmatriculación de una sola cuota del condominio?

25. ¿Es posible practicar una anotación preventiva a favor de la comunidad?

26. ¿Qué requisitos exige el nacimiento del derecho de retracto entre condueños del art. 1.522 CC?

27. Una vez consumada la transmisión de la cuota y nacido el derecho de retracto, ¿cuándo y cómo se inicia el dies a quo del plazo de caducidad para su ejercicio?

28. Ejercicio extrajudicial del retracto de condueños

29. ¿Cabe retracto en caso de subasta pública de la cuota?

30. ¿Cabe retracto en caso de transmisión de cuota una vez dictada sentencia de disolución del condominio?

31. ¿Es necesaria la consignación judicial como requisito de procedibilidad para el ejercicio del retracto de condueños?

32. Anotación preventiva de demanda para evitar la aparición de un tercero hipotecario (art. 34 LH)

Cuestiones de interés sobre la división de la cosa común

33. Pacto de indivisión del art. 400 CC: Características y límite temporal

34. Prohibición de división

35. Prohibición de división impuesta en testamento y donación

36. Inscripción registral del pacto y prohibición de indivisión y eficacia frente a terceros

37. Pacto de división: Efectos e inscripción registral

38. Causas de extinción de la comunidad ordinaria

39. Acción de división de la cosa común. Concepto, naturaleza y requisitos

40. Procedimientos de extinción de la cosa común

41. Extinción de la cosa común en contrato privado. Eficacia del contrato

42. Si los condueños acuerdan vender la vivienda en el mercado privado y unas de las partes incumple, ¿qué acciones asistirán a los comuneros perjudicados?

43. Modos de división de la cosa común: Material y económica

44. Concepto de indivisibilidad

45. Clases de indivisibilidad: material y jurídica

46. ¿Puede la división material adjudicar a un comunero una porción menor a la que le corresponda según su cuota indivisa?

47. División especial en propiedad horizontal

48. ¿Cabén compensaciones en metálico en la división judicial?

49. División material: requisitos notariales, registrales y urbanísticos

50. Disolución de la cosa común por subasta voluntaria

51. Legitimación para instar la acción de división en caso de cuota ganancial

52. Relevancia del requerimiento extrajudicial previo a la interposición de la demanda:

allanamiento y costas

53. Requerimiento fehaciente y acreditación de su recepción por el demandado: efectos en la condena en costas del art. 395

54. Fijación de las bases de la subasta en la demanda ordinaria para su reflejo en la sentencia

55. Legitimación pasiva de las comunidades de bienes

56. Capacidad procesal y legitimación activa de las comunidades de bienes

57. Cuantía de la demanda de división de la cosa común y relevancia para las costas procesales

57 bis. La tasación de costas tras la Sentencia 1684/2022, de 19 de diciembre: la inaplicación de los baremos para cuantificar el trabajo de los abogados

58. Facultades de los acreedores y cesionarios frente a la división de la cosa común

59. ¿Quiénes son los cesionarios de los partícipes?

60. Ejercicio del derecho de concurrencia o inspección

61. Facultad de oposición a la división

62. Impugnación de la división por omisión del concurso de los acreedores tras la debida oposición

63. Acción pauliana frente a la división fraudulenta. presupuestos, requisitos y elementos destacables

64. ¿Qué ocurrirá con los derechos personales de terceros tras la división?

65. Efectos de la división sobre el arrendamiento

66. Incidencia de la división en los derechos reales anteriores

67. Efectos de la división de la cosa común sobre el derecho de uso de la vivienda familiar del art. 96 CC

68. Requisitos para la oponibilidad del derecho de uso de la vivienda al adjudicatario

69. En caso de sociedad de gananciales/comunidad hereditaria formada por un único bien, ¿podrá acudir a la acción de división de la cosa común?

70. ¿Es posible acumular la acción de división de la cosa común a la pretensión de separación, divorcio o nulidad en un proceso especial de familia?

71. El condominio puede extinguirse a través de un proceso de divorcio con acuerdo entre los cónyuges homologado judicialmente. ¿El auto de homologación será inscribible o necesitará escritura pública?

72. ¿Es posible acumular la acción de división de bien común a la pretensión de modificación de medidas?

73. ¿Es posible adjudicar e inscribir a favor de uno de los cónyuges un bien en condominio en virtud de convenio regulador en proceso de separación o divorcio de mutuo acuerdo?

SEGUNDA PARTE. FASE EJECUTIVA/ASPECTOS REGISTRALES

Jaime Font de Mora Rullán y Adrián Gómez Linacero

NOTAS SOBRE LA NATURALEZA DE LA EJECUCIÓN DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN. POSICIÓN DE LAS PARTES

- 74. ¿El objeto de la ejecución vendrá delimitado por el fallo de la sentencia?
- 75. ¿La ejecución de división de la cosa común está regulada expresamente en la LEC?
- 76. Ante la ausencia de una normativa propia, ¿qué normativa se aplicará supletoriamente: la LEC o la Ley de Jurisdicción Voluntaria?
- 77. ¿Existe alguna especialidad en la posición de las partes en este tipo de ejecuciones?

TRÁMITES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN

- 78. ¿Es necesario presentar demanda de ejecución o la ejecución se inicia de oficio tras la sentencia?
- 79. ¿Resultará de aplicación el plazo de caducidad de 5 años del art. 518 LEC?
- 80. ¿Qué requisitos de postulación hay que cumplir en el procedimiento de ejecución?
Intervención de la parte ejecutada no personada
- 81. ¿Cabe instar la ejecución provisional al amparo de los arts. 524 y ss. LEC?
- 82. ¿Es necesario obtener el certificado de dominio y cargas en este tipo de ejecuciones?
¿Qué tipo de certificado hay que reclamar?
- 83. ¿Será necesario proceder al avalúo de la cosa común? ¿Cómo debe realizarse dicha valoración?
- 84. ¿Cuándo procederá convocar la subastas judicial electrónica? ¿A Instancia de quién se puede convocar y qué especialidades presentará?

ESPECIAL REFERENCIA A LAS CONDICIONES ESPECIALES DE LA SUBASTA

- 85. ¿Cómo procede determinar el contenido de las condiciones especiales de la subasta?
- 86. ¿Qué intervención tendrás las partes en la subasta judicial electrónica?
- 87. ¿Será necesario constituir depósito para participar en la subasta?
- 88. ¿Se puede ceder el remate en esta clase de ejecuciones?
- 89. ¿Las partes conservan el poder de disposición sobre la subasta en todo momento?
¿Cuándo vence esa facultad?
- 90. ¿Cómo debe plasmarse la situación posesoria del inmueble y la posibilidad de visitar el inmueble?
- 91. ¿Se pueden formar lotes en este tipo de subastas? ¿Cómo se procedería?
- 92. ¿A quién le corresponde abonar la tasa preceptiva para que inicie la subasta?

93. ¿Las partes pueden establecer cualesquiera otras condiciones especiales de la subasta?
¿Qué límites tienen?

TRATAMIENTO DE LAS CARGAS REGISTRALES

94. En este tipo de ejecuciones, ¿resulta necesario practicar la liquidación del cargas del art. 666 LEC? ¿Y librar los oficios del art. 657 LEC? ¿Y tercer poseedor art. 662 LEC?

95. ¿Qué tratamiento deben recibir las cargas registrales en este tipo de ejecuciones?

Exposición de las dos posiciones existentes al respecto

96. ¿Qué conclusiones se pueden obtener respecto a esta cuestión? ¿Es importante que se refleje la postura adoptada en las condiciones especiales de la subasta?

97. Aunque no sea obligatorio, ¿puede resultar recomendable obtener la información actualizada sobre el estado de las cargas registrales?

98. ¿Qué sucede con las cargas que accedan al registro con posterioridad a la expedición del certificado de dominio y cargas?

CÓMO PONER FIN A LA EJECUCIÓN. POSIBILIDAD DE CELEBRAR UNA SUBASTILLA ENTRE LOS COMUNEROS

99. Defensa del principio de libertad de precio y competencia y supresión de los tipos mínimos: condiciones para el remate en subasta con postores y adjudicación en subasta desierta

100. ¿Qué previsiones normativas resultarán de aplicación una vez concluida la subasta?

101. Aplicación de tipos mínimos en caso de postores extraños: Vigencia del art. 670 LEC con matices

102. ¿Puede establecerse un derecho de retracto a favor de los comuneros? ¿Y el pacto de retroventa?

103. ¿Son admisibles las pujas ofreciendo pagar a plazos con garantía suficiente? ¿Y constituyendo hipoteca sobre el derecho de remate?

104. ¿Cómo debe procederse si no hay postores ajenos en la subasta o se rechaza la mejor postura? Dudosa aplicación del art. 671 LEC

105. ¿Cabría celebrar una subastilla restringida y presencial con los comuneros?

GASTOS Y COSTAS DE LA EJECUCIÓN

106. ¿A quién le corresponde asumir los gastos que se generen en este tipo de ejecuciones?

107. ¿Y qué sucede si alguna de las partes no atiende la obligación de desembolsar dichos gastos?

108. ¿Pueden reclamarse en esta ejecución los gastos suplidos por alguno de los comuneros para el mantenimiento o sostenimiento de la cosa común?

109. ¿Cómo funciona el régimen de imposición de costas en esta clase de ejecuciones?

Posiciones jurisprudenciales sobre esta cuestión

110. ¿Cuál será la cuantía de las costas de la ejecución? ¿Qué conceptos pueden incluirse?

CONCLUSIONES Y PROPUESTA

BIBLIOGRAFÍA

CONSULTAS, ENCUESTAS Y MONOGRAFÍAS DE SEPÍN

ANEXO. FORMULARIOS. MODELOS DE RESOLUCIONES Y ESCRITOS PROCESALES

Condiciones especiales tipo para subastas de ejecución de división de la cosa común con tipos mínimos

Modelo de mandamiento solicitando certificado de dominio y cargas

Modelo de decreto convocando la subasta con tipos o porcentajes mínimos de adjudicación

Modelo de decreto ejecutivo con libertad de precio sin tipos mínimos (inaplicación arts. 670 y 671 LEC)

Demanda de disolución del proindiviso con división material/económica

Modelo de demanda ejecutiva de sentencia disolutoria del pro indiviso