

# ÍNDICE

PRÓLOGO	33
Agustín Luna Serrano	
I. PARTE GENERAL	
Concepto de comunidad	57
María Teresa Martín Morón	
I. IDEAS GENERALES: TITULARIDAD DEL DERECHO SUBJETIVO. COTITULARIDAD	57
II. COMUNIDAD	58
1. Concepto	60
2. Características	63
III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA COMUNIDAD DE BIENES	64
IV. CLASES DE COMUNIDAD	67
1. La comunidad romana o por cuotas	67
2. La comunidad germánica	68
V. PRINCIPIOS RECTORES DE LA COMUNIDAD DE BIENES	72
1. Principio de autonomía privada	72
2. Principio de proporcionalidad	72
3. Principio de las mayorías o democrático	73
4. Principio de libertad individual	73
VI. ESTRUCTURA DE LA COMUNIDAD DE BIENES: SUJETOS Y OBJETO	74
1. Sujetos de la comunidad	74
2. Objeto de la comunidad	75
VII. CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD	76
1. Comunidad de origen legal	76
2. Comunidad de origen convencional o voluntaria	76
VIII. COMUNIDAD Y SOCIEDAD. DISTINCIÓN	78
Diferencias entre sociedad y comunidad	83
Ascensión Leciñena Ibarra	
I. MARCO JURÍDICO EN EL QUE LA DIFERENCIACIÓN ENTRE SOCIEDAD Y COMUNIDAD ENCUENTRA SU SIGNIFICADO	83
II. SOCIEDAD Y COMUNIDAD: DOS INSTITUCIONES COMPATIBLES EX ART. 1669 CC	87
1. Importancia de las técnicas contractuales en el reconocimiento de la falta de personalidad jurídica de las sociedades internas	87
2. La identidad societaria de estas organizaciones en el marco jurídico compartido con la comunidad de bienes	92
3. Contrato de sociedad y régimen legal de la comunidad. Un conjunto normativo que se complementa en la ordenación jurídica de las sociedades internas	97
Condominio y comunidad de bienes	109
María Elena Cobas Cobiella	
I. INTRODUCIENDO LA CUESTIÓN	109
II. MARCO CONCEPTUAL DE LA COMUNIDAD DE BIENES Y DEL CONDOMINIO	110
1. Concepto de la comunidad de bienes y el condominio	110
2. Objeto de la comunidad de bienes y el condominio	113
3. Presupuestos o requisitos de existencia de la comunidad de bienes y del condominio	116
4. Principios rectores que informan la comunidad de bienes y el condominio	120
5. Ideas preliminares acerca de la regulación en el CC de la comunidad de bienes	122
6. Supletoriedad y sistema de fuentes de la comunidad de bienes	125
7. Normas imperativas y dispositivas en orden a la comunidad de bienes y el condominio	128
8. Naturaleza jurídica de la comunidad de bienes y del condominio. Puntos de vista	130
9. Notas que identifican y diferencian la comunidad de bienes y el condominio	135
La usucapión en la comunidad de bienes	139
Josefina Alventosa del Río	
I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	139
II. USUCAPIÓN A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE BIENES	143
1. Diversos supuestos de usucapión a favor de la comunidad de bienes	143

2.	La influencia de la buena y de la mala fe de los comuneros en la consumación de la usucapión a favor de la comunidad de bienes	147
	III. USUCAPIÓN EN CONTRA DE LA COMUNIDAD DE BIENES	149
1.	Usucapión realizada por un comunero en contra de la comunidad de bienes	149
2.	Usucapión realizada por un tercero en contra de la comunidad de bienes	167
3.	La interrupción de la usucapión por los condueños	170
	IV. USUCAPIÓN DE CUOTA INDIVISA	172
	El retracto de comuneros: perfiles dogmáticos y cuestiones litigiosas	175
	M <sup>a</sup> Dolores Mas Badía	
	I. PRESUPUESTOS PRELIMINARES	175
	II. LA FINALIDAD DEL RETRACTO DE COMUNEROS	179
1.	Determinación de la finalidad del retracto de comuneros	179
2.	La finalidad del retracto de comuneros como criterio rector de la interpretación y aplicación de las normas que lo regulan	184
	III. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SUPUESTO DE HECHO: REQUISITOS DEL RETRACTO DE COMUNEROS	188
1.	La situación de comunidad	188
2.	La enajenación de cuota como presupuesto del retracto de comuneros	195
3.	Actos o negocios que facultan para el ejercicio del retracto de comuneros	195
4.	La necesidad de que el negocio transmisivo se haya perfeccionado, sea válido y esté consumado para que pueda ejercitarse el retracto	199
5.	Sujetos	213
6.	Objeto del retracto	221
	IV. EJERCICIO Y EFECTOS DEL RETRACTO	222
1.	La posibilidad de ejercicio extrajudicial del retracto	222
2.	Plazo de duración y dies a quo para el ejercicio del retracto	225
3.	Reembolsos necesarios para hacer uso del derecho de retracto	229
4.	Efectos del retracto	234
5.	La extinta prohibición de disponer vinculada al ejercicio del retracto	238
	V. CUESTIONES PROCESALES	238
1.	Procedimiento y requisitos de procedibilidad	238
2.	En especial la obligación de consignar el precio	240
	VI. CONCURRENCIA DE SUJETOS CON DERECHO DE RETRACTO	251
1.	Concurrencia de comuneros en el ejercicio del retracto	251
2.	Colisión con derechos legales de adquisición preferente de distinta naturaleza	252
	El retracto de comuneros: perspectiva jurisprudencial	257
	Manuel José López Orellana	
	I. CONSIDERACIONES GENERALES	257
1.	Concepto y características. Interpretación restrictiva	257
2.	Finalidad	259
3.	Figuras afines. Retracto convencional. Tanteo	260
	II. NORMATIVA APLICABLE	260
1.	Régimen general	260
2.	Otros retractos legales	261
	III. EXIGENCIAS SUSTANTIVAS	264
1.	Presupuestos objetivos: régimen de copropiedad. Cosas muebles e inmuebles. Exclusión de la propiedad horizontal. Inscripción registral	264
2.	Presupuestos subjetivos: retrayente copropietario y comprador extraño	265
3.	Negocio jurídico. Cuotas. Simulación	266
4.	Plazo de ejercicio. Caducidad de la acción. Cómputo. Acto de conciliación	269
5.	Conocimiento completo, cumplido y cabal	276
6.	Reembolsos	277
7.	Preferencias	280
	IV. PARTICULARIDADES PROCESALES	281
1.	Clase de juicio	281
2.	Competencia territorial	282
3.	Presupuestos procesales: principio de prueba del título y consignación del precio	282
4.	Legitimación activa y pasiva. Compradores sucesivos	288
	Venta de la cosa común realizada por uno solo de los comuneros sin el consentimiento de los demás	291
	M <sup>a</sup> Luisa Atienza Navarro	
	I. Consideraciones generales	291

II.	Tesis tradicional: la aplicación del art. 397 CC a la venta de la cosa común	293
1.	Planteamiento de la tesis tradicional	293
2.	Consecuencias de la aplicación del art. 397 CC a la venta de la cosa común	295
3.	Revisión crítica de la tesis tradicional	298
III.	Superación de la tesis tradicional: la validez de la venta de la cosa común realizada por uno solo de los comuneros sin el consentimiento de los demás	302
1.	La aplicación del régimen de la venta de cosa ajena a la realizada por uno solo de los comuneros	302
2.	Peculiaridades de la aplicación del régimen de la venta de cosa ajena a la venta de la cosa común	306
	La moderna configuración de la venta de cosa común	313
	Raquel Guillén Catalán	
I.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES	313
II.	LA NULIDAD DE LA VENTA DE COSA COMÚN	315
III.	LA VALIDEZ DE LA VENTA DE COSA COMÚN	318
1.	Presupuestos	318
2.	Eficacia real del acto dispositivo	324
3.	La protección jurídica del comprador y los terceros	327
IV.	MENCIÓN A LA ACTUACIÓN DEL COMUNERO VENDEDOR COMO “FALSUS PROCURATOR”	330
V.	SUCINTA REFERENCIA A LA DISPOSICIÓN AISLADA DE UN COMUNERO EN LA COMUNIDAD HEREDITARIA Y EN LA SOCIEDAD DE GANANCIALES	331
VI.	CONCLUSIÓN	334
	La acción de división en la comunidad de bienes. Análisis de los arts. 400 a 406 CC	341
	María José Reyes López	
I.	PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN	341
II.	SIGNIFICADO DE LA ACCIÓN DE DIVISIÓN EN EL CC	343
1.	Caracteres del derecho de división	345
2.	Requisitos para el ejercicio de la acción	347
3.	Capacidad	348
4.	Legitimación activa	350
5.	Legitimación pasiva	356
6.	Límites a la facultad de pedir la división de la cosa	357
III.	EXCLUSIÓN DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DIVISIÓN. LOS ARTS. 401 Y 404 CC	365
1.	La indivisión por resultar inútil para el destino de la cosa común	367
2.	La aplicación a situaciones de comunidad del régimen de la propiedad horizontal de hecho. El art. 401.2 CC	368
3.	El art. 404 CC	370
IV.	A MODO DE CONCLUSIÓN	375
II.	COMUNIDAD DE BIENES EN EL RÉGIMEN ECONÓMICO DEL MATRIMONIO	
	La comunidad de bienes y el régimen económico matrimonial	381
	María Emilia Adán García	
I.	INTRODUCCIÓN	381
II.	LA COEXISTENCIA DE DIVERSAS MASAS PATRIMONIALES	385
1.	La comunidad ordinaria	386
2.	La comunidad germánica	388
3.	Relaciones entre masas patrimoniales: La vivienda habitual	395
III.	ESPECIALIDADES FRENTE A LOS ACREEDORES	397
1.	La anotación preventiva de embargo	397
2.	La hipoteca	400
IV.	LA EXTINCIÓN DE COMUNIDAD	401
1.	La liquidación de las comunidades germánicas	401
2.	La extinción de las comunidades romanas	401
3.	Algunos supuestos especiales	402
V.	CONCLUSIÓN	404
	Gananciales: aspectos prácticos	405
	Luis Fernández Santana	
I.	INTRODUCCIÓN	405
II.	ANTES DE COMENZAR EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES	406
1.	Sociedad de gananciales “de facto”	406
2.	Régimen fiscal	407
III.	CELEBRACIÓN DE MATRIMONIO Y COMIENZO DE LA SOCIEDAD DE	

GANANCIALES	408
1. Negocios jurídicos sobre alteración del carácter privativo ó ganancial de bienes en sociedad de gananciales	409
IV. DURANTE LA VIGENCIA DEL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES	414
1. Actos de administración ordinaria	415
2. Actos de administración extraordinaria	418
3. Modificaciones hipotecarias	421
4. Obras Nuevas	423
5. Disolución de condominio	427
6. Actos de disposición	430
V. AL FINALIZAR LA SOCIEDAD DE GANANCIALES	432
1. Disolución de gananciales por muerte de un cónyuge	433
2. Disolución de gananciales por nulidad del matrimonio, separación o divorcio	434
3. Disolución de gananciales por cambio de régimen económico matrimonial	435
Uniones de hecho y comunidad de bienes	437
José Ramón de Verda y Beamonte	
Pedro Chaparro Matamoros	
I. Consideraciones preliminares	437
II. Los pactos previos tendentes a determinar las consecuencias económicas de la disolución	439
III. La inaplicación a las uniones de hecho de las normas relativas a la sociedad de gananciales	442
IV. La constitución tácita de una comunidad sobre bienes concretos, en particular, sobre la vivienda familiar	445
1. Pagos realizados con cargo a cuentas conjuntas	446
2. Pagos realizados con cargo cuentas de titularidad individual (posible existencia de fiducia)	448
3. Atribución voluntaria de carácter común, con independencia de la propiedad del dinero empleado para la adquisición de la vivienda	451
V. La constitución tácita de una sociedad irregular de ganancias	453
VI. La constitución tácita de una comunidad de bienes en relación con el desarrollo de una actividad empresarial o profesional	457
VII. El principio de prohibición del enriquecimiento injusto como cláusula de cierre	458
III. COTITULARIDAD HEREDITARIA	
La comunidad hereditaria	465
Gonzalo Caruana Font De Mora	
I. ORIGEN Y DEFINICIÓN	465
II. DISTINCIÓN CON FIGURAS AFINES	468
III. NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERES	469
IV. REGULACIÓN LEGAL	472
V. POSICIÓN DE LOS COHEREDEROS	473
1. Posesión de los bienes hereditarios	473
2. Uso de los bienes hereditarios	475
3. Disfrute de los bienes hereditarios	477
4. Actos de disposición	479
VI. RESPONSABILIDAD DE LOS COHEREDEROS	485
1. Deudas del causante	485
2. Gastos de los bienes del caudal hereditario	487
3. Acreedores de los herederos	487
VII. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA	487
VIII. EXTINCIÓN	488
Algunas consideraciones sobre la comunidad hereditaria	491
Eduardo Llagaria Vidal	
I. INTRODUCCIÓN	491
II. CLASES DE COMUNIDAD	492
1. Introducción	492
2. Comunidades con base real	492
3. Comunidades con base personal	496
4. La comunidad hereditaria	500
III. LA SUCESIÓN	500
1. La persona física	500
2. El patrimonio	500

3.	La sucesión	501
4.	El caudal relicto	501
5.	El sucesor	502
6.	Titulares de la comunidad hereditaria	504
7.	Comunidad hereditaria y comunidad postganancial	505
8.	Administración de la comunidad	505
9.	Disposición de un bien de la comunidad hereditaria	506
10.	Prohibición de división	507
11.	Responsabilidad de los integrantes de la comunidad hereditaria	508
12.	Aportación a una sociedad	510
13.	Partición no formal	510
	IV. CESIÓN DE CUOTAS Y DERECHO DE RETRACTO	511
1.	Introducción	511
2.	Cesión de cuotas	512
3.	Retracto de coherederos	513
4.	Legitimarios	514
5.	Legatarios de parte alícuota	515
6.	Comunidad hereditaria	515
7.	Legatarios	516
	V. LA CESIÓN DE UNA COSA POR UN SOLO COMUNERO	517
1.	Introducción	517
2.	Reglas generales	517
3.	Reglas particulares	518
	VI. REALIZACIÓN DE LA PARTICIÓN	519
	VII. EMBARGO POR ACREEDORES	520
1.	Introducción	520
2.	Embargo de bienes de la comunidad hereditaria	520
	VIII. CUESTIONES SUELTAS	522
1.	El valor de los bienes	522
2.	Formas interesantes de dividir	523
3.	El engañador que se equivocó	523
4.	El caso al que no encontré solución	523
	IV. COTITULARIDAD NAVAL	
	El condominio naval	527
	Purificación Martorell Zulueta	
	I. INTRODUCCIÓN	527
	II. EL CONDOMINIO NAVAL DESDE LA PERSPECTIVA DOCTRINAL. CÓDIGO DE COMERCIO DE 1885	528
1.	La evolución histórica como punto de partida para la comprensión de la regulación del condominio naval en el Código de Comercio	529
2.	La regulación del condominio naval en el Código de 1885	530
3.	La debatida cuestión de su naturaleza jurídica y la identificación de las situaciones de condominio naval	532
4.	Características del condominio naval y diferencias respecto del condominio ordinario	536
5.	Constitución, funcionalidad y extinción del condominio naval	536
6.	Régimen de responsabilidad	542
	III. EL CONDOMINIO NAVAL EN LAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES	545
	IV. REGULACIÓN DE LA INSTITUCIÓN EN LA VIGENTE LEY DE NAVEGACIÓN MARÍTIMA	551
	V. REFLEXIONES FINALES	555
	V. COTITULARIDAD DE BIENES INMATERIALES	
	La comunidad de bienes en el ámbito de la propiedad intelectual	559
	Enric Bataller i Ruiz	
	I. PLANTEAMIENTO GENERAL	559
	II. LA CONCURRENCIA DE SUJETOS EN LA AUTORÍA	560
1.	La obra en colaboración	563
2.	La obra colectiva	571
3.	La obra compuesta e independiente	576
	III. ¿CABE LA COMUNIDAD DE BIENES EN LOS DERECHOS CONEXOS O AFINES AL DERECHO DE AUTOR?	578
	La cotitularidad de los bienes inmateriales	583
	Tomás Vázquez Lépinette	

I.	INTRODUCCIÓN	583	
II.	EXCURSO. LA MODALIZACIÓN DE LA COTITULARIDAD SOBRE LOS BIENES INMATERIALES. EN ESPECIAL, LOS CONTRATOS DE INVESTIGACIÓN COLABORATIVA	585	
1.	Introducción	585	
2.	Los contratos de investigación colaborativa	585	
III.	EL NACIMIENTO DE LA COTITULARIDAD SOBRE LOS BIENES INMATERIALES	590	
1.	El nacimiento de las cotitularidades: cotitularidades originarias y cotitularidades derivadas	590	
IV.	LOS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA COTITULARIDAD	595	
1.	Introducción	595	
2.	La fijación de cuota	596	
3.	La administración del bien inmaterial común: El principio mayoritario	598	
4.	La administración del bien inmaterial común (sigue): En especial, la concesión de licencias de explotación	599	
V.	LOS DERECHOS DE LOS COMUNEROS RESPECTO DE SU CUOTA	600	
1.	Los derechos individuales de cada comunero en la cotitularidad de bienes inmateriales	600	
2.	El derecho de disposición de cada comunero sobre su cuota individual	600	
3.	El derecho de uso y explotación de cada comunero sobre el bien inmaterial común	602	
4.	La facultad individual de conservación de los bienes inmateriales	604	
VI.	LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN SOBRE EL BIEN INMATERIAL COMÚN	605	
1.	Introducción	605	
2.	Los actos de disposición jurídica sobre el bien inmaterial común	606	
VII.	LA TERMINACIÓN DE LA COTITULARIDAD DE BIENES INMATERIALES	607	
1.	Introducción	607	
2.	El cese de la situación de indivisión. Especial referencia al pacto de indivisión	608	
3.	Las otras formas de terminación de la cotitularidad	609	
VI.	ASPECTOS REGISTRALES		
	La comunidad de bienes inmuebles y el Registro de la Propiedad. Aspectos generales	613	
	Juan M. Llopis Giner		
I.	INTRODUCCIÓN	613	
1.	Delimitación del tema	613	
2.	Elementos básicos de la comunidad desde el ámbito registral	615	
II.	LA TITULARIDAD REGISTRAL Y LA COMUNIDAD DE BIENES	620	
1.	El titular registral	620	
2.	Los comuneros como titulares registrales	625	
3.	El nacimiento de la comunidad y el Registro de la Propiedad: Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 54 del Reglamento	627	
4.	La vida de la comunidad y el Registro de la Propiedad	635	
5.	La extinción de la comunidad	639	
	La consolidación de la controvertida doctrina de la dgrn sobre la renuncia abdicativa de dominio en la propiedad horizontal: sus consecuencias registrales	643	
	Javier Avilés García		
I.	JUSTIFICACIÓN. LA PERSISTENTE DEFLACIÓN DE PRECIOS EN EL ACTUAL MERCADO INMOBILIARIO DE CRISIS ECONÓMICA	644	
1.	Las dudas que plantea la regulación de los bienes vacantes en nuestro país	646	
2.	El estrecho vínculo en la doctrina entre los conceptos de abandono, renuncia de derechos y renuncia abdicativa de dominio	651	
3.	Bases o fundamentos de la doctrina general sobre la renuncia de derechos	654	
4.	La actual traslación del problema de la renuncia abdicativa de un derecho al ámbito específico del uso exclusivo y temporal de un inmueble por turnos ("multipropiedad")	659	
5.	Problemas que plantea la renuncia abdicativa de dominio o uso exclusivo de un inmueble cuando hay un perjuicio a terceros	663	
II.	LA EFICACIA DE LA RENUNCIA ABDICATIVA DE DERECHOS CONDICIONADA A LA SALVAGUARDA DE LOS INTERESES DE TERCEROS	667	
1.	Primer postulado doctrinal: el debate de fondo sobre la traslación analógica del modelo asociativo a la del condueño o titular exclusivo del derecho de uso compartido de un inmueble en régimen de propiedad horizontal ("multipropiedad"). Presupuestos doctrinales	675	
2.	Segundo postulado doctrinal: en la propiedad horizontal no es posible exigir la inscripción de una nueva titularidad simultáneamente a la de renuncia abdicativa de dominio. Prioridad del mecanismo del acrecimiento forzoso al resto de condueños sobre el mecanismo ope legis de los bienes vacantes	684	

3. Corolario. Los efectos de la inscripción registral	688
Cotitularidad y parcelación encubierta: problemas urbanísticos y registrales	691
Juan Carlos Ramón Chornet	
I. PLANTEAMIENTO: COTITULARIDAD Y PARCELACIÓN	692
1. Precisiones conceptuales	693
2. El control de los asentamientos ilegales: licencia o comunicación fehaciente	696
II. NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE COTITULARIDAD Y PARCELACIÓN	697
1. CA de Madrid	698
2. CA de Cataluña	699
3. CA de Valencia	700
4. CA de Andalucía	701
5. Ley estatal del Suelo	704
III. LOS CASOS EXAMINADOS POR LA DGRN (hoy DGSJyFP)	709
1. RR DGRN de 2000 (Comunidad Valenciana): La cotitularidad de uso exclusivo implica parcelación de la finca	709
2. RR DGRN 10 diciembre 2003 y 14 junio 2004 (Madrid): La división horizontal o la asignación de usos privativos dentro de una división horizontal no implica parcelación	714
3. RDGRN 16 julio 2005 (Andalucía): No hay propiedad horizontal, sino división de la finca	718
4. RDGRN 27 enero 2006 (Castilla y León): Hay que entender que no hay propiedad horizontal, sino división de la finca	719
5. RR DGRN 10 octubre 2005 y 15 abril 2013 (Andalucía): La venta de participaciones indivisas no requiere licencia de parcelación	721
6. RDGRN 12 julio 2010 (Andalucía): La venta de una cuota indivisa en circunstancias reveladoras de un desarrollo ilegal	723
7. RDGRN 2 marzo 2012 (Andalucía): Venta de cuota indivisa sin creación de nuevas participaciones	725
8. RDGRN 3 abril 2012 (Baleares): La atribución de usos exclusivos como parcelación, aún sin respaldo específico en la legislación autonómica	727
9. RDGRN 23 enero 2013 (Baleares): La licencia para la modificación de un complejo inmobiliario	732
10. Últimas RRDGR sobre Andalucía	733
IV. BREVE REFLEXIÓN FINAL	734
1. Una reacción proporcionada al riesgo de incumplimiento de la legislación urbanística	734
2. Una clara distinción de supuestos: La prevención de asentamientos ilegales y la reacción ante los hechos consumados	736
Extinción de condominio y Registro de la Propiedad	739
Cristina Carbonell Lloréns	
I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	739
1. Clases de extinción: Total o parcial	740
II. NATURALEZA JURÍDICA	743
1. Estudio de los artículos 205 Ley Hipotecaria y 298 Reglamento Hipotecario	743
2. Exigencia de título público de adquisición como título inmatriculador	745
3. Teorías acerca de la naturaleza de la extinción de condominio	745
III. PROBLEMÁTICA DE LOS TÍTULOS ACREDITATIVOS DE LA ADQUISICIÓN PREVIA	748
1. Títulos creados con carácter instrumental	748
2. Posición de la Dirección General de Registros y Notariado y "crítica" a la misma	748
IV. CONCLUSIONES	758
Los actos dispositivos y de administración de los cotitulares y el Registro de la Propiedad. Especial referencia al arrendamiento	759
Germán Rodríguez López	
I. Introducción	759
II. derechos y obligaciones de los copartícipes en la cosa común	760
1. Derechos	760
2. Obligaciones	763
III. régimen jurídico aplicable a los actos de administración y disposición sobre la cosa común y privativa	766
1. Contribución a los gastos y participación en beneficios	767
2. Régimen de adopción de acuerdos	769
3. Inscripción de cuotas indivisas	773
IV. ARRENDAMIENTO DE LA COSA POSEÍDA EN COMÚN: RÉGIMEN GENERAL Y RÉGIMEN REGISTRAL	780

La comunidad de bienes y su relación con el Registro Mercantil 787

Laura Cano Zamorano

I. LA COMUNIDAD DE BIENES COMO SUJETO EMPRESARIAL A LA VISTA DE LA JURISPRUDENCIA EN LA MATERIA 787

II. DIFERENCIACIÓN DE FIGURAS AFINES. SU RELACIÓN CON EL REGISTRO MERCANTIL 789

1. Distinción entre comunidad de bienes (stricto sensu) y comunidad de bienes con carácter empresarial 789

2. Distinción entre comunidad de bienes y sociedad. La personalidad jurídica como elemento diferenciador. La denominación atribuida a la figura constituida 790

3. Distinción entre comunidad de bienes entendida como sociedad civil y/o irregular y comunidad de bienes empresarial entendida como sociedad mercantil y/o irregular. Diferencias con el contrato de cuentas en participación 795

III. LA COMUNIDAD DE BIENES CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL. CARENCIA DE PERSONALIDAD JURÍDICA. SU RELACIÓN CON EL REGISTRO MERCANTIL COMO SUJETOS SUSCEPTIBLES O NO DE INSCRIPCIÓN 800

IV. LAS COMUNIDADES DE BIENES. LA OBLIGACIÓN DE LEGALIZACIÓN DE LIBROS EN EL REGISTRO MERCANTIL EN RELACIÓN CON LAS MISMAS. ¿SON SUJETOS OBLIGADOS? 806

V. LAS COMUNIDADES DE BIENES. ¿OBLIGADAS A DEPOSITAR CUENTAS ANUALES? 811

Configuración jurídica de la comunidad de garajes 815

Manuel Montánchez Ramos

I. PROBLEMÁTICA DE LA CUESTIÓN 815

1. Problemas desde el punto de vista civil y registral 815

2. Problemas desde el punto de vista urbanístico 821

II. LA REGULACIÓN DE LA COMUNIDAD DE GARAJES 823

1. Evolución histórica y estado actual 823

III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA COMUNIDAD DE GARAJES 826

IV. LA POSIBLE ASIGNACIÓN DE USO A LA CUOTA 828

1. Cuestiones registrales 828

V. MODALIDADES DE CONFIGURACIÓN DENTRO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL 831

1. El garaje como elemento común 831

2. El garaje como anejo de los elementos privativos 831

3. El garaje como elemento procomunal 832

4. El garaje como elemento privativo 832

5. El garaje como una subcomunidad 833

6. Configuración de las plazas de garaje como cuotas indivisas de un local y atribución a cada una de ellas del uso exclusivo y excluyente de una o más plazas 833

VI. LA COMUNIDAD DE GARAJES SIN ASIGNACIÓN A LA CUOTA DE UNA PLAZA DETERMINADA 834

VII. ASPECTOS PROCESALES

Legitimación procesal de la comunidad de bienes 839

Rafael Juan Juan

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES 839

II. LEGITIMACIÓN ACTIVA 841

1. Concepto y configuración 841

2. Constitución de la relación jurídico-procesal 842

3. La intervención de un solo comunero. Requisitos 844

4. ¿Litisconsorcio activo necesario? 850

5. Conclusión 851

III. LEGITIMACIÓN PASIVA 852

1. Concepto y regulación 852

2. Construcción de la relación jurídico-procesal. El litisconsorcio pasivo necesario 856

IV. TRATAMIENTO PROCESAL 860

VIII. ASPECTOS FISCALES

Fiscalidad de las comunidades de bienes 865

María Rosa Navarro Díaz

I. INTRODUCCIÓN: LAS COMUNIDADES DE BIENES EN LA LEY GENERAL TRIBUTARIA 865

II. LAS COMUNIDADES DE BIENES: EL ITPAJD Y EL IVA 867



Generalidades y modalidades	867
1. La modalidad transmisiones patrimoniales onerosas y el iva	868
2. Las modalidades operaciones societarias y de actos jurídicos documentados y el iva	869
3. Régimen de incompatibilidades entre las tres modalidades del ITPAJD	869
III. LAS COMUNIDADES DE BIENES: EL CONCEPTO OPERACIONES SOCIETARIAS y EL IVA	873
IV. LAS EXTINCCIONES DE CONDOMINIO Y LOS EXCESOS DE ADJUDICACIÓN DECLARADOS	878
V. LAS EXTINCCIONES DE CONDOMINIO Y LOS REGÍMENES DE SEPARACIÓN	891
VI. LA BASE IMPONIBLE EN EL ITPAJD	893
VII. BREVE REFERENCIA AL IIVTNU, AL IRPF y AL IAE	895
1. El Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana	895
2. El Impuesto de la renta de las personas físicas	897
3. El Impuesto de actividades económicas	899
IX. CONDOMINIOS ESPECIALES	
Propiedad horizontal: la modificación de los elementos comunes y privativos en la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo	903
María del Carmen Escrig Orenga	
I. INTRODUCCIÓN	903
II. ELEMENTOS COMUNES. SUS CLASES	907
1. Elementos comunes por naturaleza	907
2. Elementos comunes por destino	907
III. TRANSFORMACIÓN DE UN ELEMENTO COMÚN POR DESTINO EN UN ELEMENTO PRIVATIVO	908
1. Título constitutivo. Reserva de titularidad	908
2. Desafectación	909
3. Usucapión	909
4. Ejercicio de acciones legales entre comuneros ante la modificación unilateral del condueño	912
IV. ALTERACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES POR UN COMUNERO	921
1. Facultad reconocida en el título constitutivo o en los estatutos	921
2. Autorización por la junta de propietarios	923
3. Alteración de elementos comunes por decisión judicial	926
4. Matización de los anteriores criterios	926
5. Ejercicio de acciones por la comunidad de propietarios: A) Acciones posesorias y acciones personales. B) Prescripción. C) Legitimación	929
V. TRANSFORMACIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO O DE UN ELEMENTO COMÚN DE USO PRIVATIVO EN ELEMENTO COMÚN DE USO COMÚN, A INSTANCIAS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS	932
VI. RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO DICTADAS EN APLICACIÓN DE LA REFORMA INTRODUCIDA POR LA LEY 8/2013 RELATIVAS A MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN ELEMENTOS COMUNES	935
Complejos inmobiliarios	943
Olga Casas Herraiz	
I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	943
II. EL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS	947
1. Requisitos	947
2. Constitución del complejo inmobiliario: Artículo 24.2 LPH	951
3. Estatutos y autonomía de la voluntad	956
4. Adopción de acuerdos	958
5. Representación del complejo inmobiliario: El presidente	961
6. Contribución al sostenimiento del complejo inmobiliario	962
7. Extinción del complejo inmobiliario	965
8. Complejos inmobiliarios de hecho: Artículo 24.4 LPH	966
9. Copropiedad que no configura complejo inmobiliario	970
III. COMPLEJOS CONFIGURADOS BAJO FORMAS ASOCIATIVAS	971
IV. BREVE RESEÑA DEL ART. 553-53 A 59 DEL C.C. DE CATALUNYA	973
X. COMUNIDADES ESPECIALES	
La medianería: nuevas perspectivas	979
M <sup>a</sup> Pilar Montes Rodríguez	
I. INTRODUCCIÓN	979
II. CONCEPTO. ENCUADRE SISTEMÁTICO	979

1.	Concepto de medianería	979
2.	La denominada medianería horizontal	981
3.	Encuadre sistemático	982
	III. LA CONSTITUCIÓN DE LA MEDIANERÍA EN EL CC. EL JUEGO DE LAS PRESUNCIONES	986
	IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LA MEDIANERÍA	992
1.	Derechos de los medianeros	992
2.	Obligaciones de los medianeros	997
	V. LA EXTINCIÓN DE LA MEDIANERÍA. LA RENUNCIA	1000
	La medianería. Cuestiones jurisprudenciales	1003
	Javier Vidal Alonso	
	Álvaro Bueno Biot	
	I. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA	1003
	II. Constitución de la medianería	1006
	III. Extinción de la medianería	1008
	La comunidad vecinal de montes en mano común	1011
	Juan A. Tamayo Carmona	
	I. INTRODUCCIÓN	1011
	II. Configuración jurídica de los MVMC	1012
1.	Titularidad y régimen de aprovechamiento de los Montes Vecinales	1014
2.	Los MVMC, la propiedad colectiva y el régimen de cotitularidad	1023
	III. Cotitularidad y derecho de propiedad de los MVMC	1031
1.	La comunidad vecinal y condición de comunero	1032
2.	Contenido y caracteres del derecho	1043
3.	Régimen de responsabilidad: deudas de la comunidad/deudas privativas	1051
4.	Naturaleza jurídica del derecho	1054
	La comunidad de pastos	1061
	María Jesús Monfort Ferrero	
	I. Introducción	1061
	II. Comunidad de pastos en terrenos privados y comunidad de pastos en terrenos públicos	1063
	III. Regulación del derecho de aprovechamiento de pastos	1066
	IV. Naturaleza jurídica del aprovechamiento de pastos: Comunidad o Servidumbre de pastos	1070
	V. Características de la comunidad de pastos	1079
	VI. La regulación del código civil	1081
1.	Constitución	1081
2.	Extinción	1082
	XI. COMUNIDAD, BIENES Y EMPRESA	
	Contratos sobre comunidades convencionales	1093
	Ángel Serrano de Nicolás	
	I. PRELIMINAR	1093
	II. BASES DE LAS QUE SE PARTE PARA LA CONFIGURACIÓN DE LAS COMUNIDADES CONVENCIONALES	1096
1.	Contratos o pactos para modular las comunidades de bienes ya existentes, mediante exclusión total o parcial del régimen legal previsto por el CC	1097
2.	La comunidad de bienes no es, ni puede ser, un sujeto de derechos	1100
3.	La personificación no requiere de la limitación de responsabilidad de los integrantes de la persona jurídica, pero sí de un patrimonio propio	1102
4.	La obtención de beneficios no es ningún elemento estructural para la existencia de la comunidad de bienes	1104
5.	Admisibilidad de la existencia en la comunidad convencional de órganos de gestión y representación de todos los comuneros frente a terceros	1105
	III. EXCLUSIÓN DE LAS REGLAS DE LA COMUNIDAD DE BIENES MEDIANTE EL CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL	1105
1.	Presupuestos objetivos de la comunidad frente a la sociedad civil	1107
2.	Normas imperativas en la comunidad de bienes regulada en el CC y su compatibilidad con reglas de equivalente finalidad en la sociedad civil	1109
3.	Nacimiento de la comunidad de bienes y de la sociedad civil	1110
	IV. ARTICULACIÓN DE LA SOCIEDAD CIVIL BÁSICA CON LA REGLAMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES	1111
1.	Determinación de la reglamentación de una sociedad civil básica mediante las presunciones	

legales del CC	1112
2. Complementariedad de la regulación de la sociedad civil con la de la comunidad de bienes y a la inversa	1113
V. CONFIGURACIÓN VOLUNTARIA DE UNA COMUNIDAD DE BIENES	1115
1. Actos factibles condicionados por la cuota: Mayorías, beneficios, obligaciones personales y responsabilidad	1116
2. Pactos sobre la gestión de los bienes integrantes de la comunidad y representación de los comuneros	1119
3. Pactos sobre la duración, liquidación y atribución de bienes de la comunidad	1121
Cláusulas usuales en las comunidades convencionales	1123
Klaus Jochen Albiez Dohrmann	
I. INTRODUCCIÓN	1123
1. La autonomía privada y la comunidad de bienes	1123
2. La comunidad de bienes el género, la copropiedad la especie	1127
3. Comunidad incidental y comunidad convencional (contractual)	1128
4. Comunidad convencional constitutiva versus sociedad interna	1129
II. LA COMUNIDAD CONVENCIONAL CONSTITUTIVA	1134
1. El debate doctrinal sobre su viabilidad jurídica	1134
2. La posición de la jurisprudencia y de la DGRN	1139
3. La atipicidad del contrato convencional constitutivo de la comunidad de bienes	1144
4. La aplicación subsidiaria de los artículos 392 y ss. CC	1145
5. La unanimidad en la constitución contractual de la comunidad de bienes	1146
III. LAS COMUNIDADES REGULADAS	1146
IV. CLÁUSULAS USUALES EN LAS COMUNIDADES CONVENCIONALES	1148
1. Cláusulas de uso y disfrute	1148
2. Cláusulas de administración	1155
3. Reparto convencional de beneficios y cargas	1159
4. Cláusulas sobre actos dispositivos	1162
5. Pactos de indivisión	1168
6. Pactos de división	1176
7. Cláusula de arbitraje	1178
Comunidad de bienes y explotación agraria	1181
Francisca Ramón Fernández	
I. Introducción	1181
II. La comunidad de bienes: su tratamiento en el derecho español	1183
III. la explotación agraria y sus requisitos	1187
IV. comunidad de bienes y explotación agraria	1197
1. La comunidad de bienes y la explotación agraria	1197
2. La comunidad de bienes y la explotación agraria prioritaria	1202
3. La explotación agraria en el caso de matrimonio y la titularidad compartida de la explotación	1204
4. La explotación agraria que pertenezca a una comunidad hereditaria y su consideración como prioritaria	1205
5. Comunidad de bienes, sociedad y cotitularidad en la explotación agraria	1205
6. Régimen de ayudas cuando la explotación pertenezca a una comunidad de bienes	1207
Gestión comunitaria de acuíferos subterráneos	1215
Emilio Pérez Pérez	
I. CONFIGURACIÓN JURÍDICA DEL ACUÍFERO SUBTERRÁNEO	1216
1. Nuevas formulaciones jurídicas sobre las aguas subterráneas	1216
II. REGULACIÓN LEGAL VIGENTE DE LA SOBREEXPLOTACIÓN DE ACUÍFEROS	1224
1. Normas de protección de acuíferos o unidades hidrogeológicas sobreexplotados	1224
2. Ordenación legal de la sobreexplotación de acuíferos	1227
3. Concepto de sobreexplotación	1227
4. Procedimiento de declaración de sobreexplotación. Fases y efectos de cada fase	1228
III. COMUNIDADES DE USUARIOS DE ACUÍFEROS SOBREEXPLOTADOS	1232
1. Alcance de la regulación de la sobreexplotación de un acuífero	1233
2. Iniciación del procedimiento de declaración de sobreexplotación, determinación de participantes en la constitución de la comunidad de usuarios del acuífero sobreexplotado y primeros efectos	1235
IV. CONSIDERACIONES FINALES	1239
1. La actuación administrativa en el supuesto de afección a captaciones anteriores	1241

2. La integración en la planificación hidrológica de todos los aspectos de la gestión y administración de las aguas subterráneas	1242
Las aguas subterráneas en España	1245
Teresa M. Navarro Caballero	
I. INTRODUCCIÓN	1245
II. UNA MIRADA A LA LEGISLACIÓN DE AGUAS DECIMONÓNICA	1246
1. Declaración del carácter demanial de las aguas superficiales	1246
2. El mantenimiento del carácter privado de las aguas subterráneas	1248
III. UN HITO EN EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS Y EN LA FORMACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO ESPAÑOL. LA LEY DE AGUAS DE 2 DE AGOSTO DE 1985	1250
1. La polémica parlamentaria sobre la demanialización de las aguas subterráneas	1250
2. Pervivencia de títulos privados y consecuente respeto a los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior	1254
IV. LAS ÚLTIMAS REFORMAS Y RÉGIMEN ACTUAL DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LOS ACUÍFEROS SOBREEXPLOTADOS	1256
1. Las últimas reformas en materia de aguas subterráneas	1256
2. Especial referencia a las masas de aguas en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo o químico	1257
3. El programa de actuación para la recuperación del buen estado de las masas de agua en riesgo	1259
4. Los perímetros de protección del acuífero	1261
5. La imposibilidad de otorgar concesiones de aguas subterráneas en acuíferos declarados sobreexplotados y régimen transitorio	1263
V. CONCLUSIÓN. LA PROGRESIVA Y DECIDIDA DEMANIALIDAD DE TODOS LOS RECURSOS HIDRÁULICOS REPRESENTA LA GRAN CONQUISTA DEL DERECHO DE AGUAS ESPAÑOL	1265
XII. DOCTRINA Y RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO	
La comunidad de bienes en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado	
	1269
Pedro Chaparro Matamoros	
I. Concepto	1269
II. Clases	1270
1. La comunidad de tipo romano	1270
2. La comunidad de tipo germánico	1270
III. Principios que inspiran la regulación de la comunidad de bienes	1271
1. El principio de autonomía privada	1272
2. El principio de proporcionalidad	1272
3. El principio de libertad	1273
IV. Derechos y obligaciones de los comuneros en relación con la cosa común	1274
1. Actos de uso y disfrute	1274
2. Los gastos de conservación de la cosa común	1275
3. Las alteraciones en la cosa común	1276
4. La administración de la cosa común	1276
V. La división de la cosa común	1277
1. La petición de división de la cosa común y sus límites	1277
2. La división en régimen de propiedad horizontal	1279
3. Efectos de la división de la cosa común	1280
La sociedad de gananciales en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado	
	1283
Pedro Chaparro Matamoros	
I. Concepto y naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales	1283
II. Desplazamientos de bienes privativos al haber ganancial y viceversa	1284
III. Consideraciones en torno al derecho de usufructo adquirido por uno de los cónyuges a costa del caudal común	1285
IV. Adquisiciones onerosas a plazos por uno de los cónyuges con anterioridad al matrimonio	1287
V. Las mejoras introducidas en los bienes gananciales y en los privativos	1288
VI. La presunción de ganancialidad y la confesión de privatividad	1289
VII. La responsabilidad directa de los bienes gananciales por las deudas contraídas por uno de los cónyuges	1293

VIII. La responsabilidad subsidiaria de los bienes gananciales por las deudas propias de uno de los cónyuges 1295

IX. La disolución y liquidación de la sociedad de gananciales 1296

La comunidad hereditaria en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado 1299

Pedro Chaparro Matamoros

I. Concepto y naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria 1299

II. Sujetos de la comunidad hereditaria 1300

III. Disposición de la cuota hereditaria 1300

IV. Disposición de bienes comunes 1302

V. Adjudicación de los bienes de la herencia a los coherederos 1302

VI. Extinción de la comunidad hereditaria 1305

La propiedad horizontal en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado 1307

Javier Vidal Alonso

Álvaro Bueno Biot

I. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA 1307

II. CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL 1311

III. MODIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL 1317

IV. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL 1326

Las propiedades especiales en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado 1329

Pedro Chaparro Matamoros

I. Introducción 1329

II. La propiedad de las aguas 1330

1. El aprovechamiento de aguas públicas adquiridas por prescripción 1330

2. La inscripción en el Registro de Aguas de la titularidad de aguas privadas 1332

III. La propiedad minera 1334

Virtualidad inmatriculadora del título de extinción de condominio 1337

María Teresa Rubio Quesada

I. INTRODUCCIÓN. LA COMUNIDAD DE BIENES 1337

II. EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES 1338

III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN 1339

IV. PROCEDIMIENTOS DE DIVISIÓN. ESPECIAL REFERENCIA A LA DIVISION CONVENCIONAL 1340

V. PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES CON ESPECIAL REFERENCIA A LA INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO 1341

VI. EL TÍTULO PÚBLICO DE EXTINCIÓN DE CONDOMINIO A EFECTOS INMATRICULADORES 1343

VII. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO 1345

VIII. SUPUESTO ESPECIAL. EXTINCIÓN PARCIAL DE LA COMUNIDAD DE BIENES 1348