



# Derecho civil V: Derechos reales

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

## Lección 7ª: La comunidad de bienes

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2022-2023

UNIVERSIDAD DE  
MURCIA





# La comunidad de bienes en general (I)

Precisiones terminológicas: Cotitularidad, comunidad, copropiedad y condominio

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

## ► La comunidad de bienes:

### ✓ Recordatorio de nociones previas:

- No pueden existir dos derechos de propiedad sobre una misma cosa.
- Pero sí es posible que sobre una cosa exista un derecho de propiedad que tenga más de un titular.

### ✓ El Código civil a la cotitularidad sobre el derecho de propiedad la llama «**comunidad de bienes**» (arts. 392 y ss.).

- Aunque también usa, a veces, la denominación «**copropiedad**».
- La doctrina considera que, además de la propiedad, también puede haber cotitularidad sobre cualquier otro derecho real, por lo que:
  - ▷ Usa la expresión «comunidad» para referirse a la cotitularidad de cualquier derecho real,
  - ▷ y para el caso concreto del derecho de propiedad, habla de «copropiedad» o de condominio.
  - ▷ Aunque, normalmente, el término «copropiedad» se reserva sólo para la que se organiza según el sistema romano (véase próxima diapositiva).

### ✓ Se llama **comunero** al que es miembro de una comunidad. Si la comunidad es una copropiedad, también se habla de **copropietario** o **condómino**.



# La comunidad de bienes en general (II)

## Comunidad romana, comunidad germánica y comunidades especiales

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

### ► Clases de comunidad:

- ✓ Históricamente ha habido y hay **varios sistemas posibles** de regulación de la comunidad de bienes:
  1. El llamado **sistema romano** de organización de la comunidad: **Comunidad romana**, organizada por cuotas y en el que la permanencia en la comunidad es voluntaria.
  2. Un pretendido **sistema germánico** (**comunidad germánica**), que se supone que está basado en ideas antagónicas. En estos casos se habla también de **comunidad en mano común**.
  3. Otros posibles sistemas previstos en algunas normas (comunidades especiales).
- ✓ En teoría todos estos sistemas son posibles, en virtud del principio de autonomía privada (cfr. art. 392-II CC).
- ✓ Pero el Código civil, en el Título III del Libro II, dedicado teóricamente a la comunidad de bienes en general, sólo regula la llamada **comunidad romana** a la que, por ello, se la llama también **comunidad ordinaria**.



# La comunidad romana (I)

## Concepto y características principales

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

### El artículo 392 del Código civil

«Hay comunidad —dice— cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece “pro indiviso” a varias personas.— A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.»

- ▶ Ideas generales en torno a la comunidad romana:
  - ✓ El objeto de la comunidad: Cosas y derechos.
  - ✓ Pertener «pro indiviso» → Concepto de *proindivisión*.
  - ✓ El carácter dispositivo de la regulación del Código civil:
    - El contrato de regulación de la comunidad → Los *Estatutos*.
      - ▷ Requieren unanimidad
    - Imperatividad del art. 400 CC.
  - ✓ El problema de la distinción entre comunidad y sociedad:
    - ¿Distinguir las? ¿Es que se parecen? → Los artículos 1665 y 1669 CC.
    - Los criterios doctrinales de distinción.
  - ✓ Las dos ideas centrales de la comunidad romana: Existencia de cuotas y *Actio communi dividundo*.
  - ✓ Constitución de la comunidad romana → *Communio incidens*.



# La comunidad romana (II)

## La cuota

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

### Concepto de cuota

En el condominio romano, aunque la cosa se mantiene indivisa, el derecho si se divide *idealmente* en cuotas. Se llama «cuota» a la expresión numérica del porcentaje en que cada comunero participa en la cosa. Como es un porcentaje, la suma de todas las cuotas debe dar siempre 100.

#### ► Ideas en torno a la cuota:

- ✓ Naturaleza: Derecho autónomo que se integra en el patrimonio de cada comunero.
- ✓ Independencia de la cuota: Art. 399 CC → Cada comunero es propietario exclusivo de su cuota.
  - No obstante → El retracto de comuneros (art. 1522 CC).
- ✓ Funciones:
  - Reparto de cargas y beneficios (art. 393-I CC).
  - Toma de decisiones sobre la cosa (art. 398-II CC).
- ✓ Determinación: El principio *concursum partes fiunt* (arts. 393-II CC).



# La comunidad romana (III)

## Funcionamiento de la comunidad

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

### Funcionamiento de la comunidad y mantenimiento del *status quo*

El Código civil regula de forma muy fragmentaria el funcionamiento de la comunidad. Una idea central en su regulación —no expresamente formulada, pero bastante evidente en los arts. 395 y 397 CC— es el principio del mantenimiento del *status quo* de la cosa: Cada comunero tiene derecho a que la cosa se mantenga tal y como estaba inicialmente.

- ▶ Ideas en torno al régimen jurídico del funcionamiento de la comunidad:
  - ✓ Uso y disfrute de la cosa común:
    - El uso de la cosa común: Art. 394 CC → Acuerdos en torno al uso.
    - La *posesión* pro-indiviso: Arts. 445, 450 y 1933 CC.
    - Régimen de los frutos de la cosa: Art. 393-I CC.
  - ✓ Régimen de los actos sobre la cosa:
    - Actos de conservación.
      - ▷ Legitimación para realizarlos: Art. 395 CC,
      - ▷ Gastos de conservación: 393-I CC.
      - ▷ La renuncia liberatoria del comunero: Art. 395 CC.
    - Actos de administración: Régimen de mayorías (art. 398 CC).
    - Actos de disposición y transformación de la cosa común.
      - ▷ La regla de la unanimidad: Art. 397.
      - ▷ Actos de disposición hechos por uno solo de los comuneros: Art. 597 CC.



# La comunidad romana (IV)

## Extinción de la comunidad: La *actio communi dividundo*

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

### Formas de extinción de la comunidad

La comunidad se extingue, bien cuando todas las cuotas pertenecen a la misma persona, bien cuando desaparece la proindivisión, es decir: cuando se parte la cosa común en tantas partes como comuneros haya. A la acción para solicitar esto último se la llama *actio communi dividundo* y este el modo *normal* de poner fin a una comunidad.

- ▶ Ideas generales en torno a la *actio communi dividundo*:
  - ✓ Consideraciones generales:
    - Se considera una facultad esencial e imprescriptible de todo comunero (arts. 400 y 1965 CC).
    - Pero sólo es posible su ejercicio cuando se trate de copropiedad, no así en otros tipos de comunidad.
  - ✓ Legitimación activa:
    - Regla general: Puede pedirla cualquier comunero en cualquier momento (art. 400 CC).
    - **Excepciones:** No se puede pedir la división:
      - 1º. Si se pactó (unánimemente) no dividir, durante el plazo de duración de dicho pacto (art. 400-II CC).
      - 2º. Si la cosa fue donada o dejada en testamento y el disponente prohibió la división, también durante el plazo de la prohibición.
      - 3º. ¿Si la cosa es material, económica o jurídicamente indivisible?: Los artículos 401 y 404 CC.



# La comunidad romana (V)

## Extinción de la comunidad: Procedimiento y efectos de la división

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

### ▶ **Cómo se practica la división**

- ✓ Tipos de división: Convencional, arbitral y judicial (art. 402 CC).
- ✓ Procedimientos de división:
  - División material si es posible (material, jurídica y económicamente).
  - Por «Realización» de la cosa en los demás casos (art. 404 CC).
    - ▷ Régimen especial para el caso de animales de compañía.
- ✓ Derechos de los acreedores de los partícipes: Art. 403 CC.

### ▶ **Efectos de la división:**

- ✓ Entre los partícipes: Art. 450 CC.
- ✓ Frente a terceros: Art. 405 CC.
  - Titulares de derechos reales sobre la cosa dividida.
  - ¿Titulares de derechos personales contra la comunidad? →  
**Créditos refaccionarios.**



# Otras situaciones de cotitularidad

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

- ▶ **Situaciones jurídicas explicables como comunidades en mano común (comunidad germánica):**
  - ✓ La sociedad de gananciales y la comunidad hereditaria (remisión).
  - ✓ La medianería (próxima diapositiva).
  - ✓ Los aprovechamientos comunales.
    - En terrenos privados: Arts 600 a 604 CC.
    - En terrenos públicos: Bienes comunales y montes vecinales en mano común.
  
- ▶ **Otros supuestos de comunidad:**
  - ✓ Las llamadas comunidades *pro diviso*.
  - ✓ Los supuestos de naturaleza consorcial → Existencia de ciertos elementos *necesariamente comunes*, al servicio de otros que son *privativos* (próxima lección).
  - ✓ Un intento fallido de comunidad alternativa: La multipropiedad (lección 11).



# La medianería

Lección 7ª:  
La  
comunidad  
de bienes

Doctrina  
general

La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

La  
medianería

## Concepto

Comunidad especial que se da sobre ciertos elementos de separación entre fundos contiguos como paredes o setos, cuando éstos no pertenecen exclusivamente a uno de ellos.

### ► Ideas en torno a la medianería:

- ✓ Las discusiones en torno a su naturaleza jurídica.
- ✓ Determinación de la existencia de medianería:
  - La presunción general de medianería: Arts. 572 y 574-I.
  - Los signos contrarios a la medianería: Arts. 573 y 574-II.
- ✓ Régimen jurídico: Art. 571 CC.
  - Uso del elemento medianero: Art. 579 CC.
    - ▷ Determinación técnica de cómo usar la pared: Art. 579 CC.
    - ▷ Apertura de huecos: Art. 581 CC.
  - Sobrelevación y profundización: Arts. 577 y 578.
  - Gastos de conservación: Art. 575-I. CC
    - ▷ La renuncia liberatoria: Arts. 575-II y 576 CC.



# Imágenes en relación con la medianería

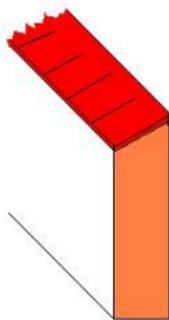
## Lección 7ª: La comunidad de bienes

Doctrina  
general

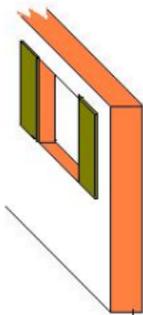
La  
comunidad  
romana

Otras  
situaciones  
de  
cotitularidad

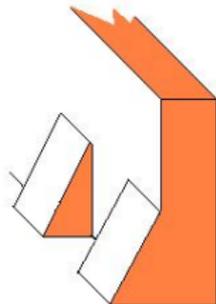
La  
medianería



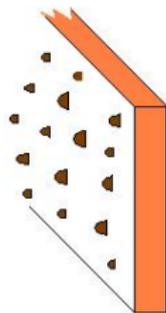
Albardilla



Ventana o  
huevo abierto



relex y similares



pedras pasaderas