

La división de cosa común (*actio comuni dividundo*)

*siempre legal**

*García Pi Abogados Asociados S.L. tiene concertado con el Colegio/Asociación de Ingenieros del ICAI la prestación de servicios jurídicos. La información está disponible en www.icaei.es, y su contratación la podéis realizar en esta página o de forma telefónica en el Colegio/Asociación.



Higinio García Pi

Abogado. Socio Director
del despacho García Pi
Abogados Asociados S.L.



Javier Iscar de Hoyos

Abogado. Socio Fundador
del despacho García Pi
Abogados Asociados S.L.

Con relativa frecuencia se plantean en el despacho preguntas relativas a la existencia de bienes inmuebles que pertenecen a varias personas de forma conjunta (pro indiviso).

Las cuestiones que normalmente se consultan suelen referirse a:

1º ¿Cómo deben pagarse los gastos comunes que se originan?

2º ¿Cuál es el régimen legal de uso o disfrute de los inmuebles?, y

3º ¿Cómo se puede cesar en el pro indiviso si alguno/s de los restantes comuneros no quiere terminar el mismo?

La primera de las cuestiones tiene una fácil respuesta; partiendo de la definición de comunidad de bienes (pro indiviso) por la que hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas y que, a falta de contrato o disposiciones especiales se regirá el pro indiviso por el Código Civil (CC), establece su artículo 393 que “el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas”. En este sentido, añade la legislación que “todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común”.

Es decir, la contribución a los gastos tales como Impuesto sobre Bienes Inmuebles y gastos ordinarios o extraordinarios de comunidades de propietarios se deberá abonar por los comuneros en proporción a su porcentaje o cuota en el pro indiviso.

Menos clara es de contestar la segunda cuestión que se suscita, ¿cuál es el régimen legal de uso o disfrute de los inmuebles?

Para contestarla debemos acudir en primer término al artículo 394 del Código Civil, y según el mismo 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.

Para clarificar un poco más dice también el Código Civil que para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Por otro lado no pueden olvidarse principios básicos de nuestro derecho civil por el que las reglas mayoritarias de uso o explotación de los bienes comunes previstas en nuestra legislación civil tienen el límite previsto expresamente en nuestra ley sustantiva de no impedir la utilización de bienes a un comunero; es más, el derecho no ampara situaciones de utilización en el exclusivo provecho de alguno de los comuneros que supongan un enriquecimiento injusto de los mismos en detrimento de comuneros minoritarios a los que se priva de cualquier utilización o provecho de los inmuebles.

Por lo que se refiere a la tercera cuestión planteada, la forma de terminación del pro indiviso, jurídicamente se define como la “actio comuni dividundo”, la división de la cosa común.

Según la legislación, ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad, cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común; sin embargo, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

Eso sí, 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 anejos, constituyéndose una Comunidad de Propietarios.

Por el contrario, cuando la cosa fuere esencialmente indivisible (como ocurre en el supuesto de una vivienda o local de

negocio), y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá el precio, proceso de venta que se realizará en pública subasta y con admisión de licitadores extraños a los copartícipes del pro indiviso.

Lo anterior deberá llevarse adelante mediante la correspondiente demanda en un procedimiento judicial en el que será juez competente el del lugar en que esté sita la cosa litigiosa, el inmueble objeto de copropiedad.

La petición deberá concretarse en la denominada fase declarativa a que por el juez se declare el derecho del copartícipe en cesar en el pro indiviso y se acuerde, para fase de ejecución de sentencia, que siendo las fincas indivisibles, se ordene la venta en pública subasta con admisión de licitadores extraños previo su correspondiente avalúo, sea realizado el reparto de la cantidad obtenida entre los copropietarios en proporción a sus respectivas participaciones.

El procedimiento de subasta pública es posterior a la declaración (sentencia) de extinción del pro indivi-

so y requiere tasación de perito judicial que determine su valor a efectos de subasta y en la que podrán concurrir los copropietarios, así como terceros licitadores.

Cuestión muy importante en procedimientos de esta naturaleza es el dejar claro al juzgado, a la hora de presentar la demanda, la actitud adoptada por la parte contraria por cuanto ha obligado a la presentación del procedimiento judicial, y todo ello de cara a la imposición de las costas judiciales a la parte contraria dada su temeridad.

De ahí que se haga necesario, con carácter previo al inicio de acciones judiciales, el requerir de modo fehaciente a las posibles personas que vayan a ser demandadas al objeto de dejar constancia de la petición de utilización del bien común, de la oferta de compra-venta de la parte proporcional, o de cualquier otra fórmula que permita extinguirse el pro indiviso de una forma pactada y sin necesidad de acudir a los tribunales. ■
