

---

# LA DIVISIÓN DE BIENES: REQUISITOS JURISPRUDENCIALES

---

JOSÉ RAMÓN DE VERDA Y BEAMONTE  
CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA

1. El art. 400.I CC afirma que “Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad” y, en consecuencia, que “Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común”.

La STS 4 octubre 2006 (Tol 1014532) precisa que el hecho de que haya varios bienes en indivisión, no impide que se pueda pedir la división, solamente, respecto de alguno de ellos. Ahora bien, lo que no cabe es pedir, exclusivamente, la división de una parte del bien, ya que, en este caso, la situación de comunidad sobre dicho bien se perpetuaría. Lógicamente, como explica la STS 2 julio 1994 (Tol 1665126), si se pretende la disolución de la entera comunidad, no es preciso el ejercicio separado de la acción en relación con cada bien, sino que procede la acumulación de todas ellas en un mismo procedimiento.

La STS 15 junio 2011 (Tol 2152534) observa, además, que la estimación de la demanda por la que uno de los comuneros pide la división de la cosa común debe subordinarse a la certidumbre sobre la copropiedad de la finca a favor de las partes en el proceso. Concretamente, desestimó la demanda, porque la finca estaba también inscrita a nombre de un tercero, que la había adquirido en virtud de una compraventa.

2. El art. 400.I responde a los esquemas de la comunidad romana, en la que se basa la regulación de nuestro CC, que se caracteriza, porque en ella a cada comunero corresponde una cuota ideal sobre cada uno de los bienes sobre los que existe la titularidad conjunta, la cual es una expresión aritmética de la medida de su concurrencia en el todo. Cada partícipe tiene la propiedad exclusiva de su cuota, pudiendo, en consecuencia, enajenarla a un tercero o gravarla, mediante la constitución de un derecho real limitado sobre la misma, como el usufructo o la hipoteca.

El comunero puede, además, pedir la división de la cosa común, en cualquier momento, mediante el ejercicio de la “*actio communi dividundur*”, que, como, entre otras, recuerdan las SSTS 15 junio 2012 (Tol 2567088) y STS 17 julio 2012 (Tol 2660106), es imprescriptible (art. 1965 CC) e irrenunciable. La STS 19 octubre 2012 (Tol 2666526) observa, así, que la “*facultad de pedir la división de la cosa no es un derecho que pueda extinguirse por su falta de ejercicio en determinado plazo, sino una facultad de carácter permanente que acompaña siempre a la comunidad y debe entenderse subsistente mientras dure aquélla*”.

Este tipo de organización responde a una concepción individualista, que ve en la comunidad una forma negativa de utilización de los bienes, por lo que la contempla como una situación transitoria, que debe resolverse en la atribución a cada comunero de la propiedad exclusiva de los bienes que en función de su cuota le corresponda tras la división.

Contrasta con la llamada comunidad germana o en mano común la cual se caracteriza porque en ella no hay cuotas ideales sobre los bienes, por lo que los comuneros no pueden disponer de su participación en ellos; y tampoco pedir la división de la misma. Este tipo de organización, que ve en la comunidad una forma adecuada de utilización de los bienes, responde a una concepción colectivista de la propiedad. El CC, según he dicho, sigue el modelo de la comunidad romana, reconociendo a cada comunero la plena propiedad de su cuota y el derecho a enajenarla o gravarla (art. 399 CC), así como el de pedir la división de la cosa en cualquier momento, salvo en los casos de indivisibilidad pactada o legal (art. 400 CC).

Sin embargo, en nuestro Derecho hay comunidades de tipo germano. El ejemplo más característico lo constituyen los aprovechamientos comunales de pastos y leñas y los montes vecinales en mano común, en los que la condición de comunero se tiene por razón de ser vecino de un municipio, sin

atribución de cuotas, y no es transmisible a otras personas, sin que, además, ninguno de los comuneros pueda pedir la división de la cosa común.

La Ley 55/1980, de 11 de noviembre, en su art. 2.1, dice, así, que “los montes vecinales en mano común son indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables”. La Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes, en su art. 2.1, mantiene la legislación específica de los montes vecinales en mano común, afirmando el art. 11.4 de la misma que tienen “naturaleza especial derivada de su propiedad en común, sujeta a las limitaciones de indivisibilidad, inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad”.

Se suele citar también como caso de comunidad germana la sociedad de gananciales, ya que, durante su vigencia, ninguno de los cónyuges puede disponer de su cuota y sólo al ponerse fin a la misma se les adjudica, bien a ellos, bien a sus herederos, el 50 % del valor de los bienes gananciales.

3. La posibilidad de pedir la división de la cosa común, característica de las comunidades de tipo romano, tiene, sin embargo, sus límites:

a) En primer lugar, la buena fe. El art. 400.I CC dice que cada comunero puede pedir la división en “cualquier tiempo”. Sin embargo, parece que esta facultad deberá ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe, en particular, cuando se constituya una comunidad de bienes con carácter voluntario para desarrollar una actividad económica, por ejemplo, si se adquiere un local para instalar un restaurante, no parece conforme a la buena fe que uno de los comuneros pueda exigir en cualquier momento la división de manera arbitraria.

b) En segundo lugar, la división se supedita, además, a que no exista pacto en contrario, el cual no podrá superar los diez años (art. 400.II CC), límite que también se aplica a las prórrogas que posteriormente pudieran pactarse. Si lo superara, el pacto de indivisión sería nulo, pero solamente en cuanto al exceso, por aplicación de la doctrina de la nulidad parcial del negocio jurídico. Parece, sin embargo, que aun habiendo pacto de indivisión, ésta podría pedirse si concurre justo motivo para ello.

La STS 23 julio 2002 (Tol 203018) distingue entre el pacto de indivisión y el de división condicionada, en este caso, al hecho de que no se concediese licencia municipal para construir en el solar común o a que, concedida la licencia, no se optara por proceder a la construcción en el plazo de un año.

c) En tercer lugar, la división tiene, lógicamente, como límite la indivisibilidad material de la cosa, teniendo en cuenta que, cuando la comunidad recaiga sobre varios bienes, la indivisibilidad debe valorarse, teniendo en cuenta la naturaleza de cada uno de ellos, dado que en la comunidad romana los partícipes tienen cuotas sobre cada uno de los bienes de titularidad conjunta. Por lo tanto, si se trata de dos pisos, uno de ellos no puede imponer al otro una división, consistente en adjudicarse cada uno un piso, compensando en metálico a quien se le adjudique la vivienda de menor valor. Así lo constata la STS 19 octubre 2012 (Tol 2666526), la cual afirma que, al ponerse fin a la indivisión, cada comunero “tiene derecho a que su cuota ideal o abstracta se concrete o materialice en una parte real y física de cada uno de los bienes de los que es condueño, si los mismos son divisibles, sin poder ser obligado, en contra de su voluntad, como pretende la recurrente, a recibir el pleno dominio de uno de los bienes y ser privado de toda participación real o material en el otro, solución esta última que tampoco puede serle coercitivamente impuesta cuando los bienes (o alguno de ellos) sean indivisibles pues para este supuesto la única solución que arbitra el legislador es la venta en pública subasta y el reparto del precio entre los condueños”.

Dice el art. 404 CC que “Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible [por ejemplo, una vivienda, un vehículo o una nave industrial] y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio” (lógicamente, en proporción a sus respectivas cuotas). La STS 10 enero 2008 (Tol 1235308) afirma que, si se ha pedido la división material de la cosa y la misma es imposible, el juez puede acordar la venta en pública subasta, sin incurrir en incongruencia.

En ocasiones, la imposibilidad de división viene establecida por leyes especiales, para evitar, por ejemplo, la dispersión de la propiedad rústica (respeto de la unidad mínima de cultivo) o por la legislación del suelo, por razones urbanísticas. Véase a este respecto SSTS 23 septiembre 1994 (Tol 1665548), 15 diciembre 2009 (Tol 1768868) y 11 de abril 2011 (Tol 2093577).

La STS 30 abril 2009 (Tol 1956519) considera indivisible un conjunto monumental histórico-artístico formado por una iglesia, instalaciones conventuales domésticas y un claustro. Afirma que “el ordenamiento jurídico parte, en principio, del carácter indivisible de los Bienes de Interés Cultural dada su integración en un conjunto administrativo calificado y protegido

como tal, siendo así que cualquier obra de división material afectaría indudablemente de modo negativo al conjunto”. Deduce tal principio del art. 19 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, conforme al cual “En los monumentos declarados bienes de interés cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los organismos competentes”.

La acción de división no procederá, obviamente, para hacer cesar una situación de propiedad horizontal (art. 4 LPH). La STS 28 mayo 2009 (Tol 1547701) observa que esta prescripción rige también, por aplicación del art. 2 LPH, para las comunidades, que, de hecho, funcionen como una propiedad horizontal, aunque no se haya otorgado título constitutivo, lo que es aplicable, no sólo respecto de bloques de pisos, sino también respecto de las urbanizaciones. Concretamente, afirma que no cabe pedir la división de los viales o terrenos puestos al servicio del conjunto, como las instalaciones recreativas o deportivas.

d) En cuarto lugar, la indivisibilidad puede ser, no sólo material o esencial, sino también funcional, es decir, motivada por criterios económicos (a este tipo de indivisibilidad la jurisprudencia suele denominarla “indivisibilidad jurídica”).

En este sentido, el art. 401.I CC, afirma que “los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina”. Según la jurisprudencia, expresada, entre otras, en SSTS 22 enero 2013 (Tol 3006992) y 19 julio 2013 (Tol 3853679), hay también indivisibilidad funcional cuando la cosa desmerezca mucho por la división.

La STS 10 mayo 1990 (Tol 1729883) constata “el desmerecimiento grave que experimentaría la cosa a dividir, una casa de labranza aunque sita en un núcleo urbano integrada por las dependencias destinadas a vivienda de sus moradores y por otra serie de dependencias (cochera, corral, pajar y cuadra) propias de un inmueble habitado por personas dedicadas a la agricultura en una zona agrícola, pues al quedar separadas estas dependencias de los espacios dedicados a vivienda se producirá el consiguiente demérito del conjunto constitutivo de una unidad orgánica atendido el destino que siempre ha tenido”.

La STS 8 marzo 2013 (Tol 3249200) consideró también indivisible, desde un punto de vista funcional, una pequeña isla, situada al norte de Formentera, dedicada desde hacía ochenta años al esparcimiento y recreo de sus dueños, respecto de la cual existía una oferta de compra de 30.050.000 euros. Hace suya, la declaración del perito de que “quien está dispuesto a pagar una cantidad tan grande por una isla lo hace en razón a un valor añadido cual es la exclusividad y la privacidad, que desaparece si se divide, admitiendo la dificultad de alcanzar la cantidad ofertada en caso de división, por lo que el detrimento económico que se produciría en la finca por su división y adjudicación parcial a los condóminos afectaría sin duda a su valor en venta, y obvio es que ello comporta una suerte de indivisibilidad jurídica”.

En estos casos, a falta de acuerdo de los partícipes, deberá procederse, pues, a la venta de la cosa común. La STS 22 febrero 2013 (Tol 3239793) observa que “declarada la indivisibilidad y la necesidad de la venta en pública subasta con admisión de terceros licitadores, no pueden admitirse condicionamientos para la subasta acordados por una parte de los condóminos sin presencia de los restantes, y particularmente la fijación de un precio de venta que, en caso de ser cubierto por cualquiera de ellos, excluiría la celebración de la subasta, pues tal fijación puede ser perjudicial para la comunidad al impedir la eventual obtención de un precio mayor; de modo que, a falta de acuerdo unánime, es necesario que la subasta se celebre sin limitación alguna pudiendo concurrir a ella los condóminos junto con los terceros con el fin de poder lograr la obtención del precio más alto que sea posible”.

4. A tenor del art. 401.II CC, “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 comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396”.

No obstante, la jurisprudencia condiciona el éxito de esta petición de división horizontal, que el precepto quiere promover, a que la misma sea posible desde un punto de vista estructural o arquitectónico, es decir, a que las características del edificio permitan, no sólo la adjudicación de pisos o locales independientes con salidas a elementos comunes o vía pública, sino también a que esto no suponga la necesidad de realizar obras importantes y caras, que deberán ser pagadas por todos los partícipes. Véase, así, entre otras, SSTS 13 julio 2007 (Tol 1116444) y 10 enero 2008 (Tol 1235308).

La STS 30 junio 1993 (Tol 1663147) consideró infundada la petición de división de propiedad horizontal de un edificio perteneciente a cinco comuneros, hecho por uno de ellos, porque ello implicaba realizar “costos de gran envergadura” (32.000 pesetas por metro cuadrado y “obras de enorme importancia”, “que significan un cambio total, conceptual y físico del inmueble”, entendiéndose el TS que “más que dividir un inmueble divisible se está ante el deseo de construir uno distinto para dar satisfacción a uno de los comuneros, sin que sea momento ni necesario aludir a las enormes dificultades de llevar a cabo ese proyecto imponiendo a todos la inversión”.

Así mismo, se considera posible la oposición a la petición de división en régimen de propiedad horizontal, cuando, por razón de la gran desigualdad de las cuotas, la posibilidad de adjudicar pisos o locales a cada comunero suponga la necesidad de realizar elevadas compensaciones en metálico. La STS 26 septiembre 1990 (Tol 1730721) desestimó la petición de división de propiedad horizontal de un edificio perteneciente a nueve copropietarios, que tenían participaciones de porcentajes muy distintos (3,707 %, 14,814 % ó 12,036 %, según los casos). En el edificio, de ocho plantas, había once viviendas, dos locales comerciales, una vivienda para el portero y doce cuartos trasteros. El TS afirmó “la imposibilidad práctica de adjudicar un piso o local independiente en propiedad a cada uno de los nueve condueños, pues dado el distinto valor de cada pieza y el diferente porcentaje que detentaban, ello sólo podía efectuarse a base de importantes compensaciones en metálico”.

5. Por la división se extingue la comunidad y se atribuye a cada comunero la propiedad exclusiva de los bienes a él atribuidos. La división produce sus efectos respecto de los comuneros y sus herederos. Sin embargo, no perjudica a terceros titulares de derechos reales o personales sobre la cosa. Por ello, no es necesario demandarlos en el juicio de división. Véase a este respecto SSTs 28 octubre 1994 (Tol 1656865) y 6 junio 1997 (Tol 215180).

El art. 405 CC dice, en efecto, que “La división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad”.

El precepto, como es obvio, se aplica no sólo cuando la división se realiza mediante asignación material de partes de la cosa común a los partícipes, sino

---

también, cuando, al ser indivisible el bien, hay que venderlo en pública subasta y repartir el precio entre aquéllos. Por eso, como resolvió la STS 22 febrero 2012 (Tol 2480908), si el bien común subastado está hipotecado, el adjudicatario deberá soportar la hipoteca.

Entre los otros derechos reales de los que habla el precepto se halla el usufructo, aunque sea sólo de una cuota de la finca en común, el cual subsistirá sobre la parte que se adjudique al condueño; igualmente permanece el derecho al uso de la vivienda común atribuido a uno de los cónyuges tras el divorcio, que no se extingue por la venta de aquélla, tal y como constatan SSTS 27 diciembre 1999 (Tol 170918) y 27 febrero 2012 (Tol 2468857).

La división no extingue tampoco los derechos personales, como el arrendamiento de la cosa común; no provoca la cancelación del embargo que sujeta la finca al pago de la deuda que lo produjo, según constata STS 13 junio 1994 (Tol 1656651), ni puede perjudicar a los acreedores en cuyo favor se haya pactado una reserva de dominio, tal y como expone la STS 28 octubre 1994 (Tol 1656865).