

QUÉ ES LO QUE UN COMUNERO PUEDE Y NO PUEDE HACER,
VIGENTE LA COMUNIDAD DE BIENES

WHAT A CO-OWNER CAN AND CANNOT DO THROUGHOUT THE
LIFE OF THE COMMUNITY OF PROPERTY

Actualidad Jurídica Iberoamericana, núm. 2, febrero 2015, pp. 533-540.

Fecha entrega: 15/08/2014
Fecha aceptación: 29/09/2014

JOSÉ RAMÓN DE VERDA Y BEAMONTE
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia
j.ramon.de-verda@uv.es

RESUMEN: En el trabajo se examinan en clave jurisprudencial los derechos de los partícipes sobre la cosa común, deteniéndose en aspectos tales, como la facultad de usarla, la contribución a los gastos de conservación, la realización de actos de administración y disposición sobre el bien o las actuaciones procesales en defensa de la comunidad.

PALABRAS CLAVE: comunidad de bienes, comunero, cosa común, actos de administración, actos de disposición.

ABSTRACT: This paper examines according to case law the rights of co-owners in the good in joint-ownership, for example the faculty to use it, their contribution to common expenses, their actions of administration or disposal, or its procedural acts for the community.

KEY WORDS: community of property, co-owners, good in joint-ownership, actions of administration, actions of disposal.

1. En este breve artículo se pretende examinar cuáles son las facultades de los comuneros durante la vigencia de la comunidad de bienes, teniendo en cuenta que la mayoría de normas que se van a exponer son de derecho dispositivo, por lo que es la voluntad de los comuneros la que, en última instancia, determinará el funcionamiento de la comunidad.

2. El art. 394 CC reconoce a cada partícipe una facultad individual de usar las cosas comunes, estableciendo, así, como regla general, un uso solidario de las mismas, que no se halla en función de la cuota de cada uno de ellos [SSTS 23 marzo 1991 (Tol 1728312) y 7 mayo 2007 (Tol 1075936)], pero “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”, por lo que, como observa la STS 22 junio 2012 (LL 2012, 44089), cabe el ejercicio de los interdictos, cuando un copropietario se arroge, en su beneficio y de manera exclusiva, el disfrute de la posesión de la cosa común, privando de ella a los demás partícipes.

La STS 12 noviembre 2009 (Tol 1726754) consideró, así, que una sociedad que había comprado parte de las cuotas de la propiedad de una finca no podía, sin el consentimiento de los demás copropietarios, ejecutar en el subsuelo de la misma trabajos para la construcción de una galería minera, ordenando la suspensión de la obra de instalación de cintas de transporte de mineral. Dice, así, que “cuando hay copropiedad, existe coposesión, de acuerdo con el art. 445 CC, por lo que ambos copropietarios poseen el todo, a no ser que hayan pactado utilidades distintas y, por lo tanto, la posesión individual de las partes de la misma cosa, lo que no consta que haya ocurrido en el caso objeto del litigio”.

El art. 394 CC, como ya se ha dicho, es de carácter dispositivo y puede ser modificado por los partícipes a través de los acuerdos a que lleguen por el sistema de mayoría de cuotas previsto en el art. 398 CC. Los comuneros pueden, así, acordar un uso sucesivo del bien conforme a criterios de carácter temporal (por ejemplo, respecto del uso de una pista de tenis) o pueden, por el contrario, seguir un criterio de reparto espacial (por ejemplo, en un edificio se atribuye el uso de ciertas plantas o habitaciones a cada uno de ellos).

El acuerdo será necesario en el caso de una vivienda, que pertenezca a dos comuneros, pues, en este supuesto, se trata de un bien que no permite el uso simultáneo por parte de sus respectivas familias, por ser ello imposible o, al menos, muy incómodo [RDGRN 27 junio 1994 (Tol 1018271)]. En defecto de acuerdo, será la autoridad judicial la que deba determinar los criterios de uso de la vivienda, incluso provisionalmente, en tanto se procede a la venta de la vivienda. La STS 23 marzo 1991 (Tol 1727303) revocó, así, la sentencia recurrida, que había reconocido al actor el derecho a usar un chalet, en el que residía su hermana (con la que estaba enemistado), hasta que se vendiera, pero sin establecer pautas para armonizar dicho

uso con el de los otros dos comuneros, como puede ser el determinar “cuáles son las habitaciones concretas del chalet que, en proporción a su cuota, tiene derecho a usar el actor, aquí recurrido, o bien, a opción de los condueños por mayoría de cuotas, establecer y regular un sucesivo y cronológico uso exclusivo de la totalidad del chalet por cada uno de los condueños, por meses sucesivos”.

Los comuneros pueden, también, decidir arrendar la casa a un tercero, ya que se trata de un acto de administración ordinaria, que puede ser adoptado por el sistema de mayorías. Sin embargo, el arrendamiento en favor de uno de los comuneros (especialmente, si es el mayoritario) puede constituir un abuso de derecho.

3. Los gastos de conservación, necesarios para evitar la pérdida o deterioro del bien, son cargas de la comunidad, por lo que han de ser satisfechos por todos los partícipes (art. 393 CC). No obstante, si son pagados por uno de los comuneros en su integridad, éste tiene acción para exigir su reintegro a los demás en proporción a sus respectivas cuotas (art. 395.I CC).

La STS 13 abril 2011 (Tol 2092662) considera un acto de conservación el pago para levantar una hipoteca anterior a la adquisición de la finca por los comuneros, tras ser requeridos éstos por el acreedor hipotecario; en consecuencia, reconoce al partícipe que pagó el derecho a exigir de los demás su parte proporcional.

El art. 395.II CC afirma que “Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio”. El precepto admite, pues, que quien no quiera contribuir a los gastos de conservación se pueda liberar de esta carga, renunciado a su cuota en la comunidad, la cual acrecerá a los demás.

La STS 15 octubre 1986 (Tol 1735817) precisa que dicha renuncia no puede perjudicar a tercero. Consideró, en consecuencia, inválida la renuncia hecha por los partícipes de un Grupo Sindical de Colonización, constituido para obtener un préstamo de un organismo público con el fin de transformar tierras de secano en regadío. Afirma el TS que “la renuncia sólo podrá hacerse válidamente cuando el grupo tenga pagadas sus deudas o transfiriendo (lo que ya no es renuncia) las participaciones a otro que se subroge en las obligaciones contraídas”. Evidentemente lo que los renunciantes pretendían era exonerarse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de préstamo, que libremente habían suscrito.

4. Los actos de administración han de ser adoptados por acuerdo de los partícipes, que representen la mayoría de cuotas de la comunidad. Así se deduce del art. 398.I CC, que, sin embargo, es un precepto de Derecho dispositivo, por lo que cabe establecer un sistema de adopción de acuerdos distinto. Por ejemplo, se puede pactar que sea necesario el voto favorable de partícipes, que representen 2/3 de las

cuotas o, incluso, exigirse la unanimidad; es también posible acordar un sistema de administración unipersonal.

La jurisprudencia considera como actos de administración todos aquellos que se refieren “al disfrute de la cosa, sin alterar su sustancia” [STS 22 febrero 2013 (Tol 3239793)]; en particular, la celebración de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, salvo que sea de larga duración [STS 28 marzo 1990 (Tol 1729216)], así como la resolución del mismo [STS 5 marzo 1982 (Tol 1739231)]; la decisión de desalojar a uno de los comuneros que se hallaba en el uso exclusivo de la finca [STS 30 abril 1999 (Tol 342434)] o el cambio del uso del edificio, decidiendo la mayoría que deje de estar dedicado al ejercicio de la docencia [STS 19 marzo 1996 (Tol 217612)].

La STS 12 diciembre 1983 (RAJ 1983, 6931) afirma que “ni el art. 398 del C. Civ., habla de la necesidad de junta comunitaria alguna, para tomar los acuerdos que afecten a la administración y mejor disfrute de la cosa común, ni es razonable tal exigencia cuando la voluntad de la mayoría de los partícipes, que es la expresión utilizada por el texto legal, se revela inequívocamente en determinado sentido”.

Es posible que pueda lograrse un acuerdo de la mayoría de los partícipes o que el acuerdo mayoritario sea “gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común”, en cuyo caso, cabrá acudir al Juez para que provea lo que corresponda, incluso nombrar un Administrador” (art. 398.II CC).

La STS 4 febrero 1994 (Tol 1656984) consideró gravemente perjudicial para los intereses comunitarios la celebración de un contrato de arrendamiento de larga duración sobre una planta baja, habiéndose pactado una renta que equivalía a una cuarta parte del importe del alquiler en el mercado, así como la inclusión de una prórroga forzosa a favor del arrendatario.

La imposibilidad de lograr la mayoría puede deberse al empate en la votación, cuando hay dos comuneros con partes iguales o cuando el comunero mayoritario se niegue a adoptar cualquier tipo de acuerdo para la administración de la cosa común, impidiendo, así, el funcionamiento de la comunidad.

5. A diferencia de lo que sucede respecto de los actos de administración, para realizar “alteraciones en la cosa común”, se requiere la unanimidad o acuerdo de todos los partícipes.

El consentimiento puede ser tácito, deduciéndose, por ejemplo, de la no oposición a obras, que supongan una alteración de la cosa común, sufragadas por uno sólo de los partícipes, hechas a la vista y sin oposición de los demás.

La STS 20 junio 1995 (Tol 1657691) consideró, así, que las obras realizadas por un comunero en el pajar y cochera común habían supuesto un acto de alteración de los mismos, por lo que debieran haber sido autorizadas por todos los partícipes. Sin embargo, como dichas obras habían sido ejecutadas “a vista, ciencia y paciencia” de los demás, reconoció al comunero que las había realizado el derecho a percibir un 20% adicional sobre el precio de venta de los inmuebles.

Por alteración hay que entender, tanto la física, como la jurídica [STS 19 diciembre 1985 (Tol 1736260) y RDGRN 11 noviembre 1991 (RAJ 1991, 8233)].

La alteración física es una modificación permanente que afecta a la sustancia o a la forma de la cosa [STS 24 enero 1966 (RAJ 1966, 23)], por ejemplo, instalar motor y tuberías en un pozo-noria [STS 7 mayo 2007 (Tol 1075936)], la corta de la totalidad del arbolado de la finca [STS 26 noviembre 1963 (RAJ 1963, 3534)], la realización de obras que alteran la configuración y estructura de un local [STS 12 mayo 1972 (RAJ 1972, 2309)] o un cambio del destino de la finca, como convertir una de secano en regadío.

La alteración jurídica es un acto de disposición sobre la cosa común, consistente en la enajenación de la misma [STS 9 octubre 2008 (Tol 13860499)] o en la constitución de un derecho real sobre ella [STS 28 febrero 1992 (RAJ 1992, 2881)], por ejemplo, un usufructo o una hipoteca.

A estos actos de alteración hay que asimilar, según se ha expuesto, la celebración de un arrendamiento, rústico o urbano, de larga duración, que se considera un acto de administración extraordinaria; así mismo, la resolución del contrato de compraventa de la cosa común [SSTS 7 mayo 1999 (Tol 72790) y 18 noviembre 2000 (Tol 10977)] o el ejercicio de un derecho de retracto [STS 23 octubre 1990 (Tol 1729950)].

6. La jurisprudencia tradicional ha venido sosteniendo que los actos de disposición sobre la cosa común, realizados por uno o varios comuneros sin el consentimiento de todos ellos, son nulos, en general, por falta de poder de disposición de los enajenantes [SSTS 29 abril 1986 (Tol 1735170), 17 febrero 2000 (Tol 2406), 13 noviembre 2001 (Tol 133275), 9 octubre 2008 (Tol 13860499), 7 marzo 2012 (Tol 2481162) y 26 marzo 2012 (Tol 2498273)].

Sin embargo, esta solución, contradicha por algunas sentencias [SSTS 31 enero 1994 (Tol 1664897), 26 febrero 2008 (Tol 1311955), 23 marzo 2012 (Tol 2498225) y 28 marzo 2012 (Tol 2503388)], parece contrastar con la tesis unánimemente admitida por la doctrina y la jurisprudencia de que la venta de cosa ajena es válida. Parece, en efecto, absurdo considerar válido el contrato por el que una persona vende una cosa que en su totalidad pertenece a otra distinta y considerar, en cambio, nulo el contrato por el que una persona vende una cosa de la que en parte es propietaria.

Es, por ello, que, tras muchas vacilaciones, la jurisprudencia parece haber sentado de manera definitiva la doctrina de que la venta de cosa común realizada por uno solo de los comuneros es, estructuralmente, un contrato válido, que produce entre las partes que lo celebran sus efectos obligacionales típicos; y ello, sin perjuicio de que, obviamente, el comunero no pueda transmitir al comprador las cuotas de las que no es titular y sobre las que, en consecuencia, carece de poder de disposición, lo que afecta, exclusivamente, a la eficacia de la transmisión de dichas cuotas, pero no a la de la que le pertenece [STS 15 enero 2013 (Tol 3407803)].

La STS 26 febrero 2008 (Tol 1311955) afirma, así, que la venta por un comunero de una cuota mayor de la que le corresponde debe ser tratada como un caso de enajenación de cosa ajena por lo que se refiere al exceso, con la consecuencia de que el contrato es justo título, que sirve para la usucapión ordinaria.

7. La jurisprudencia admite que cada comunero pueda actuar en beneficio de la comunidad, bien ejercitando acciones, bien oponiendo excepciones [SSTS 3 julio 1981 (Tol 1739575), 14 marzo 1994 (Tol 1665312) y 6 junio 1997 (Tol 215359)], pero siempre que no exista oposición judicial de los demás comuneros [SSTS 8 abril 1965 (RAJ 1965, 2150) y 31 enero 1973 (RAJ 1973, 100)], por lo que no requiere un litisconsorcio activo necesario.

La STS 3 marzo 1998 (Tol 171461) precisa que “la legitimación activa del comunero se determinará por su fundamento en el derecho material y el resultado provechoso pretendido, sin que sea imprescindible la expresión en la demanda de que actúa en nombre e interés de la comunidad, de manera que basta el ejercicio de una pretensión que, en caso de prosperar, redundará en provecho de la comunidad y siempre que no se demuestre una actuación en beneficio exclusivo del actor”.

La STS 18 noviembre 2000 (Tol 10977) negó legitimación para ejercitar la acción de nulidad de contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria a seis comuneros de un total de cien, por considerar que no habían actuado en beneficio del resto de comuneros. La STS 13 diciembre 2006 (Tol 1023009) denegó también legitimación activa al comunero, porque solicitó una indemnización de daños y perjuicios, “no en beneficio de la comunidad, sino para sí exclusivamente”, según resultaba de los términos en que había planteado la demanda reconvenzional.

La sentencia beneficia a todos los comuneros, en lo que les sea favorable, pero no les perjudica en lo que no lo sea [SSTS 3 julio 1981 (Tol 1739575), 28 octubre 1991 (Tol 1728072) y 8 julio 1997 (Tol 215260)].

Se admite que un comunero pueda, en beneficio de los demás, resolver el contrato de arrendamiento urbano [SSTS 31 enero 1973 (RAJ 1973, 100) y 7 febrero 1981 (RAJ 1981, 384); STSJ Navarra 26 junio 2007 (Tol 1222773)], pero no, en cambio, resolver el contrato de compraventa de la cosa común, por asimilar dicha actuación

Qué es lo que un comunero puede y no puede hacer, vigente la comunidad de bienes.

a un acto de disposición, que requiere actuación conjunta de todos los partícipes [SSTS 28 febrero 1980 (RAJ 1980, 1015), 18 noviembre 2000 (Tol 10977) y 13 de noviembre de 2001 (Tol 133275)]. La RDGRN 30 octubre 1984 (RAJ 1984, 5201) admite que pueda inmatricularse una finca a petición de alguno de sus condueños.

8. Por el contrario, en el que caso de que la demanda se dirija contra la comunidad, deberán ser demandados todos los comuneros, dándose una situación de litisconsorcio pasivo necesario [SSTS 22 noviembre 1993 (Tol 1663523), 2 diciembre 1994 (Tol 1665499) y 16 febrero 1998 (Tol 169683)].