



**CURSO/GUÍA PRÁCTICA  
COMUNIDAD  
INMOBILIARIA  
COPROPIEDAD  
COMUNIDAD DE GANANCIALES  
COMUNIDAD HEREDITARIA  
HERENCIA YACENTE**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>18</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>19</b>
<b>Comunidad de bienes inmuebles o copropiedad inmobiliaria.</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo 1. Comunidad de bienes inmuebles o copropiedad inmobiliaria.</b>	<b>19</b>
<b>1. Concepto de la comunidad de bienes o copropiedad.</b>	<b>19</b>
<b>2. Características de la comunidad inmobiliaria.</b>	<b>20</b>
a. Denominación C.B.	20
b. Número de partícipes o comuneros.	20
c. Diferencia con la sociedad civil.	20
d. Formalidades de constitución.	21
e. Duración.	21
f. Falta de personalidad jurídica.	21
g. Responsabilidad solidaria de los comuneros.	21
<b>3. Clases de comunidades de bienes o copropiedades.</b>	<b>22</b>
a. La comunidad en mano común (la sociedad de gananciales y la comunidad hereditaria).	22
b. La comunidad por cuotas.	22
<b>4. La libertad de pactos en las copropiedades.</b>	<b>22</b>
<b>5. Derechos y obligaciones de los comuneros.</b>	<b>22</b>
a. Uso del bien común	22
b. Derechos y obligaciones.	23
b. La contribución de cada comunero a las cargas y gastos.	23
c. Pérdidas y Ganancias.	23
d. Responsabilidad.	23
<b>6. La administración de los bienes comunes.</b>	<b>24</b>
a. Régimen de mayoría de las participaciones (cuotas)	24
b. Administrador de la comunidad.	24
c. Representación de la comunidad inmobiliaria.	24
<b>7. Venta del bien común o imposición de cargas.</b>	<b>25</b>
<b>8. Venta de la cuota por uno de los comuneros.</b>	<b>25</b>
Retracto de comuneros	25
<b>9. Extinción del la comunidad inmobiliaria.</b>	<b>26</b>
<b>10. División del bien común.</b>	<b>27</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>29</b>
<b>La copropiedad o condominio.</b>	<b>29</b>
<b>1. Naturaleza jurídica de la copropiedad o condominio</b>	<b>29</b>
<b>2. Régimen de la copropiedad en el Código Civil.</b>	<b>30</b>
<b>3. Derechos de los comuneros o copropietarios.</b>	<b>30</b>
a. Derechos de los comuneros en relación a la cosa común.	30
Derechos relativos al uso de la cosa común.	30
Derechos relativos al disfrute y conservación de la cosa común.	30
Derechos relativos a la administración.	31
Derechos relativos a la defensa en juicio de la comunidad y reivindicación de la cosa común.	31
31	
Limitaciones en la alteración de la cosa común.	31



Derechos de división de la cosa común.	32
b. Derechos de los comuneros con relación a su cuota.	32
<b>4. Extinción de la comunidad inmobiliaria o copropiedad.</b>	<b>33</b>
a. Causas de extinción.	33
b. División de la cosa común.	33
c. Temporalidad en la petición de división de la cosa común.	33
d. Formas de efectuarse la división de la cosa común.	35
e. Efectos de la división de la cosa común.	35
<b>Capítulo 2. Derechos relativos a la división de la cosa común.</b>	<b>37</b>
1. Todo copropietario tiene el derecho de pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común.	37
2. ¿Qué hacer para dejar de ser copropietarios?	37
3. Extinción de la copropiedad	38
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>40</b>
Los pactos de indivisión en la copropiedad.	40
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>42</b>
¿Cómo se administra un inmueble en proindiviso?	42
¿Qué se entiende por administrar un proindiviso?	42
¿Qué sucede si se no alcanza la mayoría para administrar el proindiviso?	43
¿Quién paga los gastos del proindiviso?	43
¿Quién representa a la comunidad de bienes, copropiedad o proindiviso de cara al exterior?	43
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>45</b>
Derecho de adquisición preferente de cuotas en proindivisos. Retracto de comuneros.	45
1. Retracto de comunero	45
2. Supuesto en que ejerce el retracto más de un comunero.	46
3. ¿Cuándo y cómo se ejerce el retracto entre comuneros?	46
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>47</b>
Doctrinal. La acción de retracto entre comuneros en la jurisprudencia.	47
1. Concepto acción de retracto	47
2. Regulación legal	51
3. Forma de ejercitar el derecho de retracto	52
4. Clases de retracto	53
a. Retracto convencional	53
b. Retracto legal.	56
Retracto entre comuneros	58
Retracto entre colindantes	60
Retracto entre coherederos	64
Retratos arrendatarios	65
Arrendamientos Urbanos	65
Arrendamientos rústicos	70
Retracto enfitéutico	72
5. Problemática en el procedimiento judicial.	73
a. Falta de consignación del precio	73



b. Juicio de retracto _____	77
<b>Capítulo 3. Procedimiento judicial de división de la cosa común.</b> _____	<b>80</b>
1. En caso de tener que ir a subasta judicial del bien en común, antes hay que acreditar fehacientemente la imposibilidad de llegar a un acuerdo. _____	80
2. El procedimiento judicial de división de la cosa común. _____	80
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>84</b>
Proindiviso y conflictos con copropietarios de inmueble. El acto de conciliación en vía judicial. _____	84
1. Concepto de proindiviso _____	84
2. El gran problema del proindiviso: el copropietario se niega a vender el proindiviso. _____	85
3. Procedimiento judicial del acto de conciliación. _____	85
<b>Capítulo 4. Comunidades de bienes en la promoción de viviendas.</b> _____	<b>87</b>
El Régimen de Comunidad de viviendas. _____	87
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>89</b>
Problemática doctrinal sobre la promoción de viviendas mediante “comunidades de construcción” (comunidad ordinaria) y la situación interina durante la construcción hasta que se constituya en comunidad de propiedad horizontal. _____	89
<b>Capítulo 5. La comunidad inmobiliaria en Cataluña.</b> _____	<b>101</b>
1. El régimen legal de la comunidad inmobiliaria en Cataluña. _____	101
2. Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. _____	102
Situaciones de comunidad _____	102
Regulación _____	103
Concepto _____	103
Constitución _____	103
Derechos individuales sobre la comunidad _____	104
Disposición _____	104
Derechos de adquisición _____	104
Renuncia _____	105
Derechos y deberes sobre el objeto de la comunidad _____	105
Uso y disfrute _____	105
Administración y régimen de adopción de acuerdos _____	105
Participación en los gastos _____	106
Extinción _____	106
Disolución _____	106
Facultad de pedir la división _____	106
Procedimiento de la división _____	107
Efectos de la división _____	107
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>109</b>
División del bien común en Cataluña _____	109
<b>PARTE SEGUNDA</b> _____	<b>111</b>
Fiscalidad de la comunidad de bienes (copropiedad). _____	111
<b>Capítulo 6. Declaración catastral. Declaración de alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles.</b> _____	<b>111</b>
1. Declaración de alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles. _____	111



Modelo 901N	111
Modelos 901-N: Declaración de alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles.	111
<b>2. ¿Quién debe realizarla?</b>	<b>111</b>
<b>3. ¿Cuándo debe presentarse?</b>	<b>111</b>
<b>4. ¿Cómo debe presentarse?</b>	<b>112</b>
<b>5. Documentación a presentar</b>	<b>112</b>
<b>6. ¿Dónde debe presentarse?</b>	<b>113</b>
<b>7. Modelo de Declaración Catastral Alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles.</b>	<b>113</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>116</b>
<b>Fiscalidad de la Comunidad de Bienes</b>	<b>116</b>
<b>1. Trámites fiscales de la Comunidad de Bienes</b>	<b>116</b>
<b>2. Impuestos de la Comunidad de Bienes</b>	<b>117</b>
a. Impuesto sobre la Renta	117
b. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	117
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>118</b>
<b>Formalidades fiscales de la disolución de una comunidad de bienes.</b>	<b>118</b>
<b>1. Acuerdo de disolución de una comunidad de bienes. Contrato de Disolución de Comunidad de Bienes con reparto de bienes entre los socios, y firmado por todos ellos.</b>	<b>118</b>
¿Cómo proceder a la disolución y liquidación de comunidad de bienes?	118
¿Es necesario realizar escritura pública para la disolución?	118
¿Qué impuestos habría que liquidar?	118
<b>2. Liquidación del impuesto Actos Jurídicos Documentados.</b>	<b>119</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>121</b>
<b>Fiscalidad de la extinción de los proindivisos.</b>	<b>121</b>
<b>1. La disolución de proindivisos de distinto origen y sus efectos en el ITPAJD y en el IIVTNU.</b>	<b>121</b>
<b>2. Pluralidad de comunidades o copropiedades. ITP y AJD, IIVTNU y en el IRPF.</b>	<b>122</b>
Pluralidad de comunidades. Criterio de la DGT.	122
Caso práctico.	123
<b>3. Plusvalía municipal. IIVTNU.</b>	<b>125</b>
Caso práctico	127
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>128</b>
<b>Caso práctico fiscal. Extinción de proindiviso. Copropiedad proveniente de una donación.</b>	<b>128</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>130</b>
<b>Fiscalidad de la disolución de la comunidad hereditaria que se transforma en comunidad de bienes.</b>	<b>130</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>131</b>
<b>Fiscalidad de las adjudicaciones realizadas en virtud de la partición hereditaria.</b>	<b>131</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>133</b>
<b>Nuevo criterio de la DGT en relación a la base imponible en las disoluciones de</b>	



comunidades de bienes. _____	133
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>135</b>
Fiscalidad en caso de disolución parcial de la comunidad de bienes. _____	135
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>149</b>
Las comunidades con objeto mercantil y su tributación conforme al impuesto de sociedades. _____	149
1. Instrucciones de la agencia tributaria: sociedades civiles y comunidades de bienes de nueva creación. _____	149
2. Distinción entre sociedad civil y comunidades de bienes _____	150
3. Figuras mixtas _____	151
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>152</b>
Ventajas y desventajas de una comunidad inmobiliaria o copropiedad desde la perspectiva fiscal, mercantil y laboral. _____	152
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>155</b>
Comunidades de bienes con actividad mercantil. Procedimientos administrativos, fiscales y laborales. _____	155
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>202</b>
Formularios de comunidades de bienes (copropiedad) _____	202
<b>Precauciones. _____</b>	<b>202</b>
<b>Formalidades de la comunidad de bienes: formalización de la constitución. _____</b>	<b>202</b>
Cuando se aporten a la sociedad bienes inmuebles o derechos reales, se hará mediante escritura pública de constitución otorgada ante Notario/a. _____	202
<b>1. Contrato constitutivo de una comunidad de bienes (copropiedad). _____</b>	<b>203</b>
Modelo a _____	203
Constitución y régimen jurídico _____	203
Finalidad _____	204
Duración _____	204
Aportaciones _____	204
Participaciones _____	204
Domicilio _____	204
Administración _____	204
Disolución _____	205
Modelo b _____	207
Primera.- Denominación. _____	207
Segunda.- Domicilio. _____	208
Tercera.- Objeto. _____	208
Cuarta.- Aportación y participación. _____	208
Quinta.- Imputación de cuentas. _____	208
Sexta.- Duración. _____	208
Séptima.- Representación. _____	209
Octava.- Toma de decisiones. _____	209
Novena.- Regulación. _____	209
Décima.- Transmisión inter vivos. _____	209
Décimo primera.- Transmisión mortis causa. _____	209
Décimo segunda.- Sumisión. _____	210
<b>2. Estatutos de la comunidad de bienes. _____</b>	<b>211</b>
Modelo a _____	211
Constitución _____	212
Objeto _____	212
Domicilio. _____	212



Duración.	212
Aportaciones.	213
Derechos y obligaciones.	213
Administración de la comunidad.	213
División de las cosas comunes.	213
Modelo b	215
<b>3. Modelo de Documento en el que se plasma el Acuerdo de los Copropietarios de transmitir sus partes a uno de ellos, dando por disuelta la comunidad.</b>	<b>221</b>
<b>4. Modelo de constitución de comunidad de bienes con fines asociativos lucrativos.</b>	<b>223</b>
Constitución de la Comunidad de bienes	225
Objeto	225
Denominación	225
Domicilio	225
Duración	225
Aportaciones	225
Beneficios y pérdidas	226
Derechos y obligaciones	226
Disposición y gravamen	226
Derecho de tanteo y retracto	226
Derecho de uso	227
Arrendamiento	227
Contribución a gastos	227
Mejoras	227
Fallecimiento y subrogación	228
Disolución	228
Gastos	228
Ley aplicable	228
Jurisdicción	228
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>231</b>
<b>La comunidad de bienes gananciales.</b>	<b>231</b>
<b>Capítulo 7. La comunidad de bienes gananciales.</b>	<b>231</b>
<b>1. ¿Qué es una comunidad de bienes gananciales?</b>	<b>231</b>
<b>2. ¿Cómo se constituye la comunidad de gananciales?</b>	<b>231</b>
<b>3. Con el régimen de gananciales hay que diferenciar 3 patrimonios.</b>	<b>232</b>
<b>4. ¿Qué son los bienes privativos?</b>	<b>232</b>
<b>5. Bienes gananciales. &gt; Efectos de estar casado en régimen de gananciales: se hacen comunes entre los cónyuges las ganancias obtenidas durante la vigencia del matrimonio.</b>	<b>233</b>
<b>6. La comunidad o sociedad de gananciales no tiene cuotas, sino participaciones indisponibles, intransmisibles e irrenunciables.</b>	<b>233</b>
<b>7. Cargas de la comunidad ganancial.</b>	<b>234</b>
<b>8. Administración de la comunidad o sociedad de gananciales.</b>	<b>235</b>
<b>9. Disposición por los cónyuges de los bienes gananciales.</b>	<b>236</b>
a. Disposición a título oneroso	236
b. Disposición a título gratuito	236
• Inter vivos	236
• Mortis causa	236
<b>10. ¿Cuándo se extingue la comunidad o sociedad de gananciales?</b>	<b>237</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>239</b>
<b>Bienes privativos de los cónyuges y bienes gananciales</b>	<b>239</b>



<b>1. Bienes privativos de la comunidad de gananciales.</b>	<b>239</b>
<b>2. Bienes gananciales</b>	<b>241</b>
<b>3. La alteración del carácter privativo o ganancial de los bienes.</b>	<b>243</b>
a. La confesión de privatividad	243
b. La atribución inicial de ganancialidad	243
c. La transmisión entre cónyuges	244
<b>Capítulo 8. Fiscalidad en la comunidad de gananciales.</b>	<b>245</b>
<b>1. Fiscalidad de la disolución del régimen económico matrimonial (bienes gananciales / separación de bienes)</b>	<b>245</b>
a. Liquidación del régimen económico matrimonial	245
b. Impuestos aplicables en caso de disolución de la sociedad de gananciales, así como cuando hay separación de bienes.	246
<b>2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).</b>	<b>246</b>
<b>3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza urbana (Plusvalía)</b>	<b>247</b>
<b>4. Liquidación de Bienes privativos y gananciales.</b>	<b>247</b>
Deudas	247
<b>5. Disolución de régimen matrimonial en bienes gananciales</b>	<b>248</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>249</b>
Caso práctico de fiscalidad en caso liquidación de una sociedad gananciales con adjudicación de vivienda y compensación en efectivo tras fallecimiento.	249
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>252</b>
Caso práctico de fiscalidad en caso de divorcio matrimonial con dos viviendas (habitual y segunda vivienda).	252
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>255</b>
<b>Fiscalidad en caso de disolución de régimen matrimonial en separaciones de bienes.</b>	<b>255</b>
La exención prevista en el artículo 45.I.B).3 del T.R. de la Ley del ITP y AJD no será aplicable a las adjudicaciones de bienes comunes practicadas con motivo de la disolución de un matrimonio sujeto al régimen de separación de bienes, por no haber en este caso una sociedad conyugal (como en el caso de la sociedad de gananciales) que se disuelve.	255
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>257</b>
<b>Fiscalidad en caso de liquidación de una sociedad conyugal en el que hay una vivienda con hipoteca y por su antigüedad hay deducción en el IRPF.</b>	<b>257</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>259</b>
<b>Los excesos de adjudicación en caso de liquidación de gananciales con excesos de adjudicación</b>	<b>259</b>
Se pueden producir "excesos de adjudicación cuando uno de los cónyuges recibe el bien por un importe superior a la cuota de su titularidad.	259
<b>A. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE SOCIEDAD DE GANANCIALES.</b>	<b>259</b>
<b>1. Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD)</b>	<b>259</b>
<b>2. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)</b>	<b>260</b>
<b>3. El impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. (Plusvalía municipal).</b>	<b>261</b>
<b>B. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE SEPARACIÓN DE BIENES:</b>	<b>261</b>





<b>1. Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD) _____</b>	<b>261</b>
<b>2. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) _____</b>	<b>262</b>
<b>3. El impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. (Plusvalía municipal). _____</b>	<b>262</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>263</b>
<b>Caso práctico de liquidación de gananciales con excesos de adjudicación _____</b>	<b>263</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>267</b>
<b>Ejemplos prácticos de casuística de separaciones matrimoniales con excesos de adjudicación cuando existen viviendas. _____</b>	<b>267</b>
<b>Ejemplo 1. Adjudicación simple del 50% de la vivienda a cada cónyuge. _____</b>	<b>268</b>
IRPF _____	268
ITP _____	268
ISD. Donaciones. _____	269
<b>Ejemplo 2. Adjudicación a uno de los cónyuges del 60% o más de la vivienda con compensación al otro cónyuge con bienes que no son dinero o con dinero de fuera del matrimonio. _____</b>	<b>269</b>
IRPF _____	269
ITP _____	269
ISD. Donaciones. _____	269
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	270
<b>Ejemplo 3. Adjudicación a uno de los cónyuges el 60% o más de la vivienda sin compensación al otro cónyuge. _____</b>	<b>270</b>
IRPF _____	270
ITP _____	270
ISD. Donaciones. _____	270
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	270
<b>Ejemplo 4. Adjudicación por mitad de la vivienda adquirida por ambos cónyuges pero ANTES del matrimonio. _____</b>	<b>270</b>
IRPF _____	271
ITP _____	271
ISD. Donaciones. _____	271
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	271
<b>Ejemplo 5. Adjudicación del 60% o más de la vivienda adquirida por ambos cónyuges pero ANTES del matrimonio. _____</b>	<b>271</b>
IRPF _____	271
ITP _____	272
ISD. Donaciones. _____	272
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	272
<b>Ejemplo 6. Adjudicación del 60% o más de la vivienda adquirida por ambos cónyuges pero ANTES del matrimonio sin compensación al otro cónyuge. _____</b>	<b>272</b>
IRPF _____	272
ITP _____	272
ISD. Donaciones. _____	272
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	272
<b>Ejemplo 7. Adjudicación de vivienda con hipoteca. _____</b>	<b>273</b>
IRPF _____	273
ITP _____	273
ISD. Donaciones. _____	273
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	273
<b>Ejemplo 8. Adjudicación de más del 60% de la vivienda con compensación con</b>	



<b>dinero.</b>	<b>274</b>
IRPF	274
ITP	274
ISD. Donaciones.	274
IIVTNU. Plusvalía municipal.	274

<b>Ejemplo 9. Adjudicación de más del 60% de la vivienda sin compensación con dinero.</b>	<b>274</b>
IRPF	274
ITP	274
ISD. Donaciones.	275
IIVTNU. Plusvalía municipal.	275

## **PARTE QUINTA** **276**

### **Formularios de la comunidad matrimonial.** **276**

<b>1. Modelo de escritura de capitulaciones matrimoniales.</b>	<b>276</b>
Modelo a	276
Modelo b	278
<b>2. Convenio regulador matrimonial.</b>	<b>286</b>
Modelo a	286
Modelo b	288
Modelo c.	295
Modelos para diferentes supuestos específicos de la sociedad conyugal.	295

## **PARTE SEXTA** **319**

### **La comunidad hereditaria** **319**

#### **Capítulo 9. La comunidad hereditaria** **319**

<b>1. Concepto de comunidad hereditaria.</b>	<b>319</b>
<b>2. Características de la comunidad hereditaria.</b>	<b>319</b>
<b>3. Contenido de la comunidad hereditaria.</b>	<b>320</b>
<b>4. Régimen legal de la comunidad hereditaria.</b>	<b>320</b>
<b>5. Derechos de los coherederos o partícipes.</b>	<b>320</b>
<b>a. Derechos sobre la cosa común (la herencia indivisa).</b>	<b>320</b>
Beneficios y cargas de la comunidad.	321
Posesión de la cosa común.	321
Uso de la cosa común.	321
Conservación de la cosa o derecho común.	321
Alteración de la cosa común.	321
Administración de la cosa común.	321
Comparecencia en juicio.	321
Prescripción.	321
Enajenación de bienes particulares de la herencia.	321
División de la cosa común	321
<b>b. Derechos sobre la propia cuota</b>	<b>322</b>
b1. Enajenación y gravamen.	322
¿Qué repercusión tiene la cesión de cuota hereditaria en la situación del cedente y cesionario en la comunidad hereditaria?	322
Gravamen.	322
b2. Facultades de aseguramiento y garantía	322
Facultades procesales.	322
Facultades registrales.	322
b3. Derechos sobre la cuota de los demás. Retracto.	322
Legitimación activa.	322
Hereditario de cosa cierta. Diferencia con el legatario.	323
Legatario de parte alícuota.	323



Heredero bajo condición suspensiva. _____	323
Cesionario de cuota. _____	323
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>324</b>
<b>Las formas de sucesión _____</b>	<b>324</b>
<b>1. La sucesión testamentaria. Límites a la voluntad del testador. _____</b>	<b>324</b>
<b>2. La sucesión intestada. Cuando no se ha hecho el testamento. _____</b>	<b>325</b>
<b>3. La sucesión contractual. La excepción a los pactos o contratos como la donaciones a futuro en caso de muerte. _____</b>	<b>326</b>
<b>4. Aceptación y adquisición de la herencia _____</b>	<b>326</b>
a. Apertura de la sucesión _____	327
b. Vocación o determinar quienes son los herederos. _____	327
<b>5. Delación u ofrecimiento de la herencia al heredero. _____</b>	<b>328</b>
<b>6. Aceptación y adquisición de la herencia _____</b>	<b>329</b>
a. Modalidades de aceptación de la herencia. La aceptación por una pluralidad de herederos _____	329
b. Modalidades de aceptación (aceptación pura o a beneficio de inventario). _____	330
c. Relación de comunidad hereditaria Aceptación por una pluralidad de herederos. _____	331
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>333</b>
<b>¿Qué es la comunidad hereditaria? _____</b>	<b>333</b>
<b>2. Naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>334</b>
<b>3. Régimen de funcionamiento interno de la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>335</b>
<b>4. Extinción de la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>336</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>337</b>
<b>La comunidad hereditaria _____</b>	<b>337</b>
<b>1. Concepto de comunidad hereditaria. _____</b>	<b>337</b>
<b>2. Efectos de la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>339</b>
<b>3. Comienzo de la comunidad hereditaria _____</b>	<b>340</b>
<b>4. Función de la comunidad hereditaria _____</b>	<b>342</b>
<b>5. Naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria _____</b>	<b>344</b>
<b>6. Caracteres de la comunidad hereditaria _____</b>	<b>345</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>351</b>
<b>Esquemas de la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>351</b>
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>376</b>
<b>La comunidad hereditaria _____</b>	<b>376</b>
<b>1. ¿Qué es la comunidad hereditaria? _____</b>	<b>376</b>
<b>2. ¿Quiénes forman parte de la comunidad hereditaria? _____</b>	<b>377</b>
<b>3. ¿Qué es el activo hereditario? _____</b>	<b>377</b>
<b>4. ¿Cuál es el régimen jurídico de la comunidad hereditaria? _____</b>	<b>377</b>
a. Disposiciones de la cuota hereditaria y de bienes comunes _____	378
b. Administración, disfrute y conservación de los bienes hereditarios _____	379
<b>5. Extinción o continuación de la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>380</b>
<b>6. Responsabilidad de los herederos. _____</b>	<b>380</b>
a. Responsabilidad por deudas _____	380



Antes de la partición. _____	380
Después de la partición. _____	381
b. Responsabilidad por legados _____	381
<b>7. Acciones entre coherederos por deudas pagadas por uno de ellos. _____</b>	<b>381</b>
<b>Capítulo 10. Elementos de la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>383</b>
<b>1. Elementos personales de la comunidad hereditaria. Sujetos incluidos y excluidos</b>	<b>383</b>
a. Comunidad de los herederos y comunidad de los partícipes por cuotas _____	383
b. Sujetos incluidos y excluidos de la comunidad hereditaria. _____	384
Situación del heredero _____	384
Situación del legatario _____	385
Situación del legatario de parte alícuota _____	386
Situación del heredero de cosa cierta y su diferencia con el legatario. _____	386
Situación del cónyuge viudo _____	387
El heredero a condición o a término. _____	388
El heredero a término _____	389
El heredero modal _____	389
<b>2. Elementos reales en la comunidad hereditaria _____</b>	<b>390</b>
a. Confusión de patrimonios (del causante y del propio heredero). _____	390
b. Las deudas y cargas en la herencia. _____	390
c. Concepción de la herencia residual _____	391
d. Bienes incluidos y no incluidos en la comunidad _____	391
<b>3. Elementos formales de la comunidad hereditaria. La protección registral del derecho de los coherederos durante la indivisión. _____</b>	<b>392</b>
a. La anotación preventiva del derecho hereditario. _____	392
b. Legitimación para solicitar la práctica de la anotación preventiva _____	396
c. Efectos de la anotación preventiva del derecho hereditario. _____	397
d. Extinción de la anotación preventiva de derecho hereditario. _____	398
e. Inscripción a favor de la comunidad hereditaria sin determinación de cuotas. _____	400
f. Cancelación de inscripciones o anotaciones extendidas en el Registro de la Propiedad a favor del causante. _____	401
<b>Capítulo 11. La administración de la comunidad hereditaria _____</b>	<b>402</b>
<b>1. La voluntad del testador o el acuerdo unánime de los coherederos _____</b>	<b>402</b>
<b>2. Actos de administración de disposición en la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>403</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>405</b>
<b>El representante de la comunidad hereditaria no es administrador _____</b>	<b>405</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>407</b>
<b>Uso y disfrute de los bienes de la comunidad hereditaria _____</b>	<b>407</b>
<b>1. La facultad de uso y disfrute. _____</b>	<b>407</b>
<b>2. Limitaciones al uso solidario de los bienes comunes. _____</b>	<b>409</b>
<b>3. Gastos necesarios y útiles en interés de la herencia. _____</b>	<b>410</b>
<b>4. Actos de administración propiamente dichos _____</b>	<b>410</b>
<b>5. Administración testamentaria y administración por acuerdo de los coherederos o partícipes. _____</b>	<b>411</b>
a. Régimen supletorio del Código Civil en la aplicación del principio de mayoría de cuotas _____	411
<b>6. La administración judicial de la herencia _____</b>	<b>413</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>416</b>
<b>Posesión de los bienes hereditarios _____</b>	<b>416</b>
<b>1. La posesión de los bienes hereditarios _____</b>	<b>416</b>



2. Posesión en concepto de cosa común o coposesión (artículo 450 Cc)	417
3. Cuestión del uso de la vivienda común y viabilidad del desahucio por precario.	418
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>420</b>
Deudas de la herencia y responsabilidad de los coherederos.	420
1. Integración de las deudas hereditarias en la comunidad	420
2. Deudas de la herencia y responsabilidad de los coherederos	421
3. Acreedores frente a la comunidad hereditaria	421
a. Acreedores de la herencia	421
b. Acreedores personales del heredero	422
c. Coheredero que es acreedor del causante	423
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>424</b>
¿Existe solidaridad activa entre los coherederos durante la comunidad hereditaria?	
El problema de la reclamación de los créditos	424
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>426</b>
El concurso de herencia se ha contemplado en la Ley Concursal	426
1. Supuestos contemplados en la Ley Concursal	426
2. La declaración concursal de la herencia	428
3. La continuidad del concurso tras el fallecimiento del concursado	428
4. Administración y disposición del caudal relicto en situación de concurso de la herencia	429
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>432</b>
Legitimación para la defensa de los bienes comunes en la Comunidad hereditaria.	432
1. Siempre que se haga en beneficio de la comunidad.	432
2. Cuestión del litisconsorcio activo necesario.	433
3. Restricciones a la legitimación individual para la defensa judicial de los bienes.	433
4. Supuesto especial: la legitimación para la denegación de la prórroga forzosa en el arrendamiento de vivienda o local de negocio común.	436
5. La legitimación para representar a la comunidad en una sociedad, ejerciendo los derechos de socio.	436
<b>Capítulo 12. El retracto de coherederos del artículo 1067 del Código Civil.</b>	<b>439</b>
1. Régimen legal del retracto de coherederos.	439
2. Presupuestos para su ejercicio régimen legal del retracto de coherederos.	441
a. Que la herencia se encuentre en situación de indivisión	441
b. Que se produzca una transmisión onerosa por parte de alguno de los coherederos	441
3. Requisitos del régimen legal del retracto de coherederos.	441
a. Una transmisión consumada.	442
b. Una transmisión que no incluya prestaciones personalísimas esenciales al contrato.	442
c. Una transmisión onerosa.	442
d. Momento de ejercicio	443
4. Legitimación activa y pasiva	444
5. Plazo para su ejercicio	444
6. Procedimiento para su ejercicio judicial o extrajudicialmente.	447
7. Efectos del ejercicio del retracto legal de coherederos	448



a. Efecto adquisitivo del retracto. _____	448
b. La subrogación en lugar del comprador. _____	448
<b>8. La obligación de reembolso. _____</b>	<b>449</b>
a. El pago del precio de la venta. _____	449
b. El pago de los gastos del contrato y otros legítimos. _____	450
c. Reembolso de gastos de conservación. _____	451
<b>Capítulo 13. Causas de extinción de la comunidad hereditaria _____</b>	<b>452</b>
<b>Capítulo 14. La partición hereditaria. _____</b>	<b>460</b>
<b>1. Partición de la herencia. _____</b>	<b>460</b>
a. Concepto de la partición hereditaria. _____	460
b. Derecho a pedir la partición: capacidad para ejercerlo. _____	462
c. Excepciones a la partición hereditaria. _____	462
c1) Que el testador la prohíba. _____	462
c2) Pacto de indivisión entre coherederos. _____	462
c.3) Suspensión de la partición _____	463
d. Personas legitimadas para pedir la partición _____	463
<b>2. Intervención de los acreedores en la partición _____</b>	<b>465</b>
a. Responsabilidad de los herederos por las deudas hereditarias. _____	465
b. Intervención de los acreedores en la partición _____	466
b1. Acreedores de la herencia _____	466
b2. Acreedores de los herederos _____	467
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>469</b>
<b>La facultad de instar la división de la comunidad hereditaria del artículo 1051 Cc _____</b>	<b>469</b>
<b>1. Capacidad y legitimación para el ejercicio de la acción de división _____</b>	<b>469</b>
<b>2. Legitimación activa _____</b>	<b>470</b>
a. Artículos 1052 y 1053 Cc _____	470
b. Los partícipes y la comunidad hereditaria. _____	471
Los herederos. _____	471
Legatarios de parte alícuota. _____	472
Cesionario de un heredero o de un legatario de parte alícuota. _____	472
Cónyuge viudo. _____	473
Acreedores de los herederos. _____	474
Acreedores del causante. _____	474
<b>3. Legitimación pasiva _____</b>	<b>474</b>
<b>4. Límites al ejercicio de la facultad divisoria _____</b>	<b>475</b>
a. Facultad de instar la división como facultad vinculada a la situación del copartícipe en la comunidad _____	475
b. Límites generales y específicos al ejercicio de dicha facultad _____	475
<b>5. Abuso del derecho en el ejercicio de la acción de división de la herencia _____</b>	<b>478</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>480</b>
<b>La prórroga de la situación de indivisión en la comunidad hereditaria _____</b>	<b>480</b>
<b>1. Convenio de indivisión entre coherederos _____</b>	<b>480</b>
a. Supuestos de ineficacia del pacto de indivisión _____	481
b. Efectos del incumplimiento del pacto de indivisión _____	481
<b>2. Prohibición expresa de dividir impuesta por el testador _____</b>	<b>482</b>
a. Heredero condicional _____	483
b. Ausencia legal de un coheredero _____	484
c. Obligación o no de colacionar del art. 1050 Cc _____	485
d. Caso del fallecimiento del concursado _____	485
e. Disposición de la autoridad judicial como medida de protección de menores o incapaces. _____	485



3. El límite temporal en los supuestos de indivisión hereditaria _____	485
4. La extinción de la comunidad hereditaria por división del caudal _____	486
5. Diferencia entre el régimen divisorio del artículo 400 Cc y el de la división hereditaria _____	489
6. La transformación de las cuotas de los coherederos en derechos concretos objeto de la partición. _____	491
7. La disolución de la sociedad de gananciales previa a la partición _____	492
8. Posición de los acreedores ante la partición de la herencia _____	492
a. Acreedores del causante _____	493
b. Acreedores particulares de los herederos _____	494
9. La división de la comunidad con cuotas gravadas con usufructos y servidumbres. _____	494
10. Efectos de la división de la comunidad hereditaria por medio de la partición _____	495
11. La adjudicación de los lotes y la entrega de los títulos _____	496
12. Supuestos en que la partición no supone la extinción de la comunidad _____	497
13. La partición parcial. _____	498
14. Formas de llevar a cabo la partición en atención a la persona o personas que la practican _____	499
a. La partición practicada por el propio testador _____	499
b. Las disposiciones testamentarias del modo en que realizar la partición. _____	502
15. La impugnación de la partición realizada por el testador sigue reglas especiales. _____	504
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>506</b>
El contador partidor. _____	506
1. La partición por el contador-partidor o albacea designado por el testador. _____	506
2. Función y obligaciones del contador-partidor. Límites a su función _____	507
3. Extralimitación en sus funciones por el contador partidor. _____	509
4. La partición por contador partidor dativo designado por la autoridad judicial. _____	510
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>512</b>
La partición arbitral _____	512
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>514</b>
La partición realizada por los coherederos _____	514
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>517</b>
Contador-partidor designado por los coherederos. _____	517
1. Los coherederos nombran entre ellos un contador partidor. _____	517
2. Partición realizada en parte por los coherederos y en parte por el contador partidor _____	519
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>521</b>
La división judicial de la herencia _____	521
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>523</b>
¿Pueden los coherederos partir prescindiendo del contador partidor o albacea? _____	523
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>526</b>
Esperar a que fallezcan los dos cónyuges para hacer la partición. Partición conjunta	



de los patrimonios hereditarios de los cónyuges. _____	526
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>529</b>
Cuando los herederos prefieren no hacer partición y seguir como comuneros. ____	529
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>531</b>
Posición de los acreedores ante la transformación o sustitución de la comunidad hereditaria _____	531
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>533</b>
Cuando nunca se llega a dividir la herencia. _____	533
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>539</b>
Conversión de la comunidad hereditaria en ordinaria. _____	539
1. Pactos de régimen interno de la comunidad ordinaria. _____	539
2. Extinción de la comunidad convencional creada por transformación de la comunidad hereditaria. _____	539
<b>Capítulo 15. Comunidad hereditaria y partición en Cataluña. _____</b>	<b>542</b>
1. No es una comunidad convenida, sino accidental. _____	542
2. El derecho de acrecer. _____	544
3. Momento en que se origina la comunidad hereditaria. _____	544
4. Heredero bajo condición. _____	545
5. Régimen aplicable a la comunidad hereditaria durante su vigencia. _____	545
6. La colación (traer bienes a la masa hereditaria). _____	549
7. Extinción de la comunidad. La partición. _____	550
8. Inscripción de las adjudicaciones hereditarias. _____	554
<b>Formularios. _____</b>	<b>556</b>
Caso real. Escritura pública de división de cosa común. Cesación de proindiviso. ____	556
<b>Capítulo 16. Fiscalidad de la comunidad hereditaria. _____</b>	<b>570</b>
Procedimiento de gestión del NIF de una comunidad hereditaria. Herencia yacente.	570
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>577</b>
<b>Supuestos especialidades de fiscalidad en caso de liquidación de una comunidad hereditaria. _____</b>	<b>577</b>
Supuesto 1. Disolución de proindiviso con creación de nuevos. _____	577
Solo en el caso de que se atribuyesen a alguno de los comuneros bienes o derechos por mayor valor que el correspondiente a su cuota de titularidad, existiría una alteración patrimonial en los otros, generándose en estos últimos una ganancia o pérdida patrimonial. _____	581
Supuesto 2. Repercusión Fiscal de la extinción de un condominio _____	582
Repercusión fiscal de la extinción del condominio en dos supuestos: _____	582
1. Si cada propietario se adjudica el 100% del pleno dominio de determinados inmuebles en lugar de su porcentaje sobre la totalidad, siendo el valor de lo adjudicado equivalente al valor de su cuota de participación. _____	582
2. Si hay excesos de adjudicación a favor de alguno de los copropietarios. _____	582
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS _____	582
IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS e IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES. _____	583
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	
586	





<b>PARTE SÉPTIMA</b>	<b>589</b>
<b>Formularios de partición de comunidad hereditaria.</b>	<b>589</b>
<b>1. Documento de partición (cuaderno particional o hijuelas).</b>	<b>589</b>
Modelo de cuaderno particional con bien inmueble.	590
<b>2. Modelo de escritura de partición de herencia con bien inmueble.</b>	<b>597</b>
<b>3. Modelo privado de aceptación de herencia y solicitud de inscripción de bienes a efectos fiscales.</b>	<b>602</b>

## ¿QUÉ APRENDERÁ?

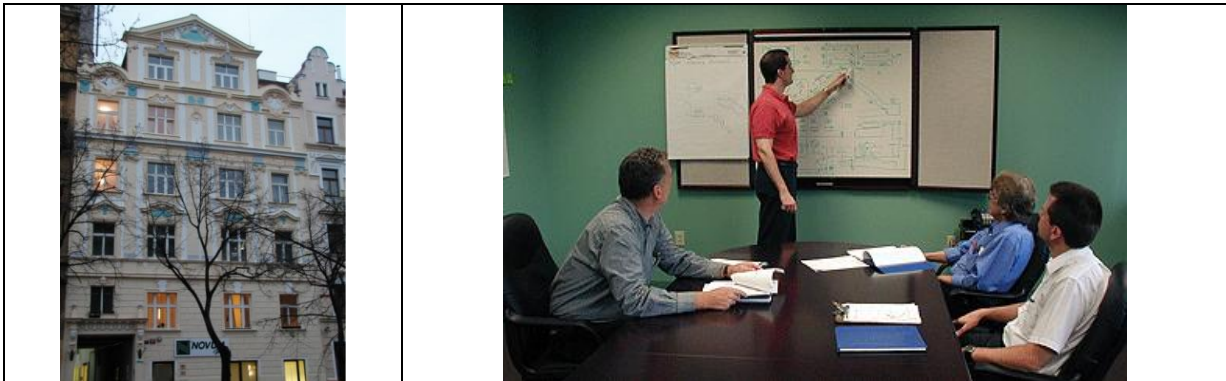


- **Características de la comunidad inmobiliaria.**
- **Clases de comunidades de bienes o copropiedades.**
- **Derechos y obligaciones de los comuneros.**
- **La administración de los bienes comunes.**
- **División del bien común.**
- **Derecho de adquisición preferente de cuotas en proindivisos. Retracto de comuneros.**
- **Procedimiento judicial de división de la cosa común.**
- **Fiscalidad de la comunidad de bienes (copropiedad).**
- **La comunidad de bienes gananciales.**
- **La comunidad hereditaria**

**PARTE PRIMERA.**

*Comunidad de bienes inmuebles o copropiedad inmobiliaria.*

**Capítulo 1. Comunidad de bienes inmuebles o copropiedad inmobiliaria.**



**1. Concepto de la comunidad de bienes o copropiedad.**