



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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
Introducción	20
PARTE PRIMERA.	22
Comunidad de bienes inmuebles o copropiedad inmobiliaria.	22
Capítulo 1. Comunidad de bienes inmuebles o copropiedad inmobiliaria.	22
1. Concepto de la comunidad de bienes o copropiedad.	22
2. Características de la comunidad inmobiliaria.	23
a. Denominación C.B.	23
b. Número de partícipes o comuneros.	23
c. Diferencia con la sociedad civil.	23
d. Formalidades de constitución.	24
e. Duración.	24
f. Falta de personalidad jurídica.	24
g. Responsabilidad solidaria de los comuneros.	24
3. Clases de comunidades de bienes o copropiedades.	25
a. La comunidad en mano común (la sociedad de gananciales y la comunidad hereditaria).	25
b. La comunidad por cuotas.	25
4. La libertad de pactos en las copropiedades.	25
5. Derechos y obligaciones de los comuneros.	25
a. Uso del bien común	25
b. Derechos y obligaciones.	26
b. La contribución de cada comunero a las cargas y gastos.	26
c. Pérdidas y Ganancias.	26
d. Responsabilidad.	26
6. La administración de los bienes comunes.	27
a. Régimen de mayoría de las participaciones (cuotas)	27
b. Administrador de la comunidad.	27
c. Representación de la comunidad inmobiliaria.	27
7. Venta del bien común o imposición de cargas.	28
8. Venta de la cuota por uno de los comuneros.	28
Retracto de comuneros	28
9. Extinción de la comunidad inmobiliaria.	29
10. División del bien común.	30
TALLER DE TRABAJO	32
La copropiedad o condominio.	32
1. Naturaleza jurídica de la copropiedad o condominio	32
2. Régimen de la copropiedad en el Código Civil.	33
3. Derechos de los comuneros o copropietarios.	33
a. Derechos de los comuneros en relación a la cosa común.	33
Derechos relativos al uso de la cosa común.	33
Derechos relativos al disfrute y conservación de la cosa común.	33
Derechos relativos a la administración.	34
Derechos relativos a la defensa en juicio de la comunidad y reivindicación de la cosa común.	



Limitaciones en la alteración de la cosa común. _____	34
Derechos de división de la cosa común. _____	35
b. Derechos de los comuneros con relación a su cuota. _____	35
4. Extinción de la comunidad inmobiliaria o copropiedad. _____	36
a. Causas de extinción. _____	36
b. División de la cosa común. _____	36
c. Temporalidad en la petición de división de la cosa común. _____	36
d. Formas de efectuarse la división de la cosa común. _____	38
e. Efectos de la división de la cosa común. _____	38
Capítulo 2. Derechos relativos a la división de la cosa común. _____	40
1. Todo copropietario tiene el derecho de pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común. _____	40
2. ¿Qué hacer para dejar de ser copropietarios? _____	40
3. Extinción de la copropiedad _____	41
TALLER DE TRABAJO _____	43
Los pactos de indivisión en la copropiedad. _____	43
TALLER DE TRABAJO _____	45
¿Cómo se administra un inmueble en proindiviso? _____	45
¿Qué se entiende por administrar un proindiviso? _____	45
¿Qué sucede si se no alcanza la mayoría para administrar el proindiviso? _____	46
¿Quién paga los gastos del proindiviso? _____	46
¿Quién representa a la comunidad de bienes, copropiedad o proindiviso de cara al exterior? _____	46
TALLER DE TRABAJO _____	48
Derecho de adquisición preferente de cuotas en proindivisos. Retracto de comuneros. _____	48
1. Retracto de comunero _____	48
2. Supuesto en que ejerce el retracto más de un comunero. _____	49
3. ¿Cuándo y cómo se ejerce el retracto entre comuneros? _____	49
TALLER DE TRABAJO _____	50
Doctrinal. La acción de retracto entre comuneros en la jurisprudencia. _____	50
1. Concepto acción de retracto _____	50
2. Regulación legal _____	54
3. Forma de ejercitar el derecho de retracto _____	55
4. Clases de retracto _____	56
a. Retracto convencional _____	56
b. Retracto legal. _____	59
Retracto entre comuneros _____	61
Retracto entre colindantes _____	63
Retracto entre coherederos _____	67
Retratos arrendatarios _____	68
Arrendamientos Urbanos _____	68
Arrendamientos rústicos _____	73
Retracto enfitéutico _____	75
5. Problemática en el procedimiento judicial. _____	76



a. Falta de consignación del precio _____	76
b. Juicio de retracto _____	80
Capítulo 3. Procedimiento judicial de división de la cosa común. _____	83
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. _____	83
2. El procedimiento judicial de división de la cosa común. _____	83
TALLER DE TRABAJO _____	87
Proindiviso y conflictos con copropietarios de inmueble. El acto de conciliación en vía judicial. _____	87
1. Concepto de proindiviso _____	87
2. El gran problema del proindiviso: el copropietario se niega a vender el proindiviso. _____	88
3. Procedimiento judicial del acto de conciliación. _____	88
Capítulo 4. Comunidades de bienes en la promoción de viviendas. _____	90
El Régimen de Comunidad de viviendas. _____	90
TALLER DE TRABAJO. _____	92
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. _____	92
Capítulo 5. La comunidad inmobiliaria en Cataluña. _____	104
1. El régimen legal de la comunidad inmobiliaria en Cataluña. _____	104
2. Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. _____	105
Situaciones de comunidad _____	105
Regulación _____	106
Concepto _____	106
Constitución _____	106
Derechos individuales sobre la comunidad _____	107
Disposición _____	107
Derechos de adquisición _____	107
Renuncia _____	108
Derechos y deberes sobre el objeto de la comunidad _____	108
Uso y disfrute _____	108
Administración y régimen de adopción de acuerdos _____	108
Participación en los gastos _____	109
Extinción _____	109
Disolución _____	109
Facultad de pedir la división _____	109
Procedimiento de la división _____	110
Efectos de la división _____	110
TALLER DE TRABAJO _____	112
División del bien común en Cataluña _____	112
1. El procedimiento de división del objeto de la comunidad en la legislación catalana _____	112
2. La comunidad ordinaria indivisa y la cuota _____	113
3. División de la comunidad _____	114
4. ¿Cómo hacer la división de bienes inmuebles indivisibles? _____	114
a. Bienes inmuebles que pueden someterse a la propiedad horizontal. _____	115
b. Adjudicación a uno de los cotitulares. _____	116



c. Finca divisible urbanísticamente pero que económicamente implican una gran devaluación. 116

PARTE SEGUNDA. _____ **117**

Promoción inmobiliaria en régimen de autopromoción en Comunidad. _____ 117

Capítulo 6. Promoción inmobiliaria en régimen de autopromoción en Comunidad. _____ **117**

1. Promoción inmobiliaria en régimen de Comunidad. _____ 117

2. Las comunidades de bienes no son comunidades de propietarios. _____ 117

3. Las comunidades de bienes no son cooperativas de vivienda. _____ 118

4. La fiscalidad de la comunidad y su independencia respecto a los socios. _____ 118

5. ¿Quién gestiona la Comunidad? Los poderes de la gestora. _____ 118

a. Gestora de la comunidad. _____ 119

b. Poder notarial a la gestora _____ 119

c. Informes de la Gestora del desarrollo de la promoción. _____ 119

6. ¿Quién es considerado promotor inmobiliario a efectos de la responsabilidad que atribuye la Ley de Ordenación de la Edificación? _____ 119

7. Procedimiento para incorporarse a una promoción inmobiliaria en régimen de comunidad. _____ 120

8. Régimen jurídico de una Comunidad. _____ 120

9. Fijación de cuotas de participación en la Comunidad de cada comunero. _____ 120

10. Fijación del precio de la vivienda, garaje y trastero. _____ 121

11. Fiscalidad precio de venta e IVA. _____ 121

12. Entrega de la vivienda promovida en régimen de cooperativa. _____ 121

13. Disolución de la Comunidad de bienes. _____ 122

Capítulo 7. Diferencia entre comunidad para construir vivienda, cooperativa de viviendas y comunidades de vecinos. _____ **123**

1. Diferencia entre comunidad para construir vivienda y cooperativa de viviendas. 123

2. Diferencia entre cooperativa de viviendas y comunidad de vecinos (Ley de Propiedad Horizontal). _____ 124

3. El Régimen de Comunidad de viviendas. _____ 124

4. La forma de constitución de las comunidades para construir vivienda. _____ 126

TALLER DE TRABAJO _____ **128**

Ventajas y desventajas de la Comunidad de bienes frente a la Cooperativa de viviendas. _____ 128

1. Diferencia entre una Comunidad de bienes y una Cooperativa de viviendas. ____ 128

2. Autopromoción en Comunidad de bienes para conseguir financiación. _____ 128

3. Autopromoción a precio de coste + gastos de gestora. _____ 129

4. El miedo a la responsabilidad solidaria del resto de comuneros por impago de uno. _____ 129

5. Precio cerrado y diferencia "para la gestora". _____ 130

TALLER DE TRABAJO. _____ **131**

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. _____	131
CHECK-LIST _____	143
Desarrolle dos supuestos que partan de una asociación de antiguos alumnos que quieren promover vivienda. En uno es aconsejable la comunidad y en otro la cooperativa. _____	143
PARTE TERCERA _____	144
Fiscalidad de la comunidad de bienes (copropiedad). _____	144
Capítulo 8. Declaración catastral. Declaración de alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles. _____	144
1. Declaración de alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles. _____	144
Modelo 901N _____	144
Modelos 901-N: Declaración de alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles. _____	144
2. ¿Quién debe realizarla? _____	144
3. ¿Cuándo debe presentarse? _____	144
4. ¿Cómo debe presentarse? _____	145
5. Documentación a presentar _____	145
6. ¿Dónde debe presentarse? _____	146
7. Modelo de Declaración Catastral Alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles. _____	146
TALLER DE TRABAJO _____	149
Fiscalidad de la Comunidad de Bienes _____	149
1. Trámites fiscales de la Comunidad de Bienes _____	149
2. Impuestos de la Comunidad de Bienes _____	150
a. Impuesto sobre la Renta _____	150
b. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. _____	150
TALLER DE TRABAJO _____	151
Formalidades fiscales de la disolución de una comunidad de bienes. _____	151
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. _____	151
¿Cómo proceder a la disolución y liquidación de comunidad de bienes? _____	151
¿Es necesario realizar escritura pública para la disolución? _____	151
¿Qué impuestos habría que liquidar? _____	151
2. Liquidación del impuesto Actos Jurídicos Documentados. _____	152
TALLER DE TRABAJO _____	154
Fiscalidad de la extinción de los proindivisos. _____	154
1. La disolución de proindivisos de distinto origen y sus efectos en el ITPAJD y en el IIVTNU. _____	154
2. Pluralidad de comunidades o copropiedades. ITP y AJD, IIVTNU y en el IRPF. _____	155
Pluralidad de comunidades. Criterio de la DGT. _____	155
Caso práctico. _____	156
3. Plusvalía municipal. IIVTNU. _____	158
Caso práctico _____	160



TALLER DE TRABAJO	161
Caso práctico fiscal. Extinción de proindiviso. Copropiedad proveniente de una donación.	161
TALLER DE TRABAJO	163
Fiscalidad de la disolución de la comunidad hereditaria que se transforma en comunidad de bienes.	163
TALLER DE TRABAJO	164
Fiscalidad de las adjudicaciones realizadas en virtud de la partición hereditaria.	164
TALLER DE TRABAJO	166
Nuevo criterio de la DGT en relación a la base imponible en las disoluciones de comunidades de bienes.	166
TALLER DE TRABAJO	168
Fiscalidad en caso de disolución parcial de la comunidad de bienes.	168
TALLER DE TRABAJO	182
Las comunidades con objeto mercantil y su tributación conforme al impuesto de sociedades.	182
1. Instrucciones de la agencia tributaria: sociedades civiles y comunidades de bienes de nueva creación.	182
2. Distinción entre sociedad civil y comunidades de bienes	183
3. Figuras mixtas	184
TALLER DE TRABAJO	185
Ventajas y desventajas de una comunidad inmobiliaria o copropiedad desde la perspectiva fiscal, mercantil y laboral.	185
TALLER DE TRABAJO	188
Comunidades de bienes con actividad mercantil. Procedimientos administrativos, fiscales y laborales.	188
PARTE CUARTA	235
Formularios de comunidades de bienes (copropiedad)	235
Precauciones.	235
Formalidades de la comunidad de bienes: formalización de la constitución.	235
Cuando se aporten a la sociedad bienes inmuebles o derechos reales, se hará mediante escritura pública de constitución otorgada ante Notario/a.	235
1. Contrato constitutivo de una comunidad de bienes (copropiedad).	236
Modelo a	236
Constitución y régimen jurídico	236
Finalidad	237
Duración	237
Aportaciones	237
Participaciones	237
Domicilio	237
Administración	237
Disolución	238
Modelo b	240
Primera.- Denominación.	240
Segunda.- Domicilio.	241



Tercera.- Objeto. _____	241
Cuarta.- Aportación y participación. _____	241
Quinta.- Imputación de cuentas. _____	241
Sexta.- Duración. _____	241
Séptima.- Representación. _____	242
Octava.- Toma de decisiones. _____	242
Novena.- Regulación. _____	242
Décima.- Transmisión inter vivos. _____	242
Décimo primera.- Transmisión mortis causa. _____	242
Décimo segunda.- Sumisión. _____	243
2. Estatutos de la comunidad de bienes. _____	244
Modelo a _____	244
Constitución _____	245
Objeto _____	245
Domicilio. _____	245
Duración. _____	245
Aportaciones. _____	246
Derechos y obligaciones. _____	246
Administración de la comunidad. _____	246
División de las cosas comunes. _____	246
Modelo b _____	248
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. _____	254
4. Modelo de constitución de comunidad de bienes con fines asociativos lucrativos. _____	256
Constitución de la Comunidad de bienes _____	258
Objeto _____	258
Denominación _____	258
Domicilio _____	258
Duración _____	258
Aportaciones _____	258
Beneficios y pérdidas _____	259
Derechos y obligaciones _____	259
Disposición y gravamen _____	259
Derecho de tanteo y retracto _____	259
Derecho de uso _____	260
Arrendamiento _____	260
Contribución a gastos _____	260
Mejoras _____	260
Fallecimiento y subrogación _____	261
Disolución _____	261
Gastos _____	261
Ley aplicable _____	261
Jurisdicción _____	261
PARTE QUINTA _____	264
La comunidad de bienes gananciales. _____	264
Capítulo 9. La comunidad de bienes gananciales. _____	264
1. ¿Qué es una comunidad de bienes gananciales? _____	264
2. ¿Cómo se constituye la comunidad de gananciales? _____	264
3. Con el régimen de gananciales hay que diferenciar 3 patrimonios. _____	265
4. ¿Qué son los bienes privativos? _____	265
5. Bienes gananciales. > Efectos de estar casado en régimen de gananciales: se hacen comunes entre los cónyuges las ganancias obtenidas durante la vigencia del matrimonio. _____	266



6. La comunidad o sociedad de gananciales no tiene cuotas, sino participaciones indisponibles, intransmisibles e irrenunciables. _____	266
7. Cargas de la comunidad ganancial. _____	267
8. Administración de la comunidad o sociedad de gananciales. _____	268
9. Disposición po los cónyuges de los bienes gananciales. _____	269
a. Disposición a título oneroso _____	269
b. Disposición a título gratuito _____	269
• Inter vivos _____	269
• Mortis causa _____	269
10. ¿Cuándo se extingue la comunidad o sociedad de gananciales? _____	270
TALLER DE TRABAJO _____	272
Bienes privativos de los cónyuges y bienes gananciales _____	272
1. Bienes privativos de la comunidad de gananciales. _____	272
2. Bienes gananciales _____	274
3. La alteración del carácter privativo o ganancial de los bienes. _____	276
a. La confesión de privatividad _____	276
b. La atribución inicial de ganancialidad _____	276
c. La transmisión entre cónyuges _____	277
Capítulo 10. Fiscalidad en la comunidad de gananciales. _____	278
1. Fiscalidad de la disolución del régimen económico matrimonial (bienes gananciales / separación de bienes) _____	278
a. Liquidación del régimen económico matrimonial _____	278
b. Impuestos aplicables en caso de disolución de la sociedad de gananciales, asi como cuando hay separación de bienes. _____	279
2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). _____	279
3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza urbana (Plusvalía) _____	280
4. Liquidación de Bienes privativos y gananciales. _____	280
Deudas _____	280
5. Disolución de régimen matrimonial en bienes gananciales _____	281
TALLER DE TRABAJO _____	282
Caso práctico de fiscalidad en caso liquidación de una sociedad gananciales con adjudicación de vivienda y compensación en efectivo tras fallecimiento. _____	282
TALLER DE TRABAJO _____	285
Caso práctico de fiscalidad en caso de divorcio matrimonial con dos viviendas (habitual y segunda vivienda). _____	285
TALLER DE TRABAJO _____	288
Fiscalidad en caso de disolución de régimen matrimonial en separaciones de bienes.288	
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. _____	288
TALLER DE TRABAJO _____	290
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. _____	290



TALLER DE TRABAJO	292
Los excesos de adjudicación en caso de liquidación de gananciales con excesos de adjudicación	292
Se pueden producir "excesos de adjudicación cuando uno de los cónyuges recibe el bien por un importe superior a la cuota de su titularidad.	292
A. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE SOCIEDAD DE GANANCIALES.	292
1. Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD)	292
2. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)	293
3. El impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. (Plusvalía municipal).	294
B. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE SEPARACIÓN DE BIENES:	294
1. Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD)	294
2. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)	295
3. El impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. (Plusvalía municipal).	295
TALLER DE TRABAJO	296
Caso práctico de liquidación de gananciales con excesos de adjudicación	296
TALLER DE TRABAJO	300
Ejemplos prácticos de casuística de separaciones matrimoniales con excesos de adjudicación cuando existen viviendas.	300
Ejemplo 1. Adjudicación simple del 50% de la vivienda a cada cónyuge.	301
IRPF	301
ITP	301
ISD. Donaciones.	302
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.	302
IRPF	302
ITP	302
ISD. Donaciones.	302
IIVTNU. Plusvalía municipal.	303
Ejemplo 3. Adjudicación a uno de los cónyuges el 60% o más de la vivienda sin compensación al otro cónyuge.	303
IRPF	303
ITP	303
ISD. Donaciones.	303
IIVTNU. Plusvalía municipal.	303
Ejemplo 4. Adjudicación por mitad de la vivienda adquirida por ambos cónyuges pero ANTES del matrimonio.	303
IRPF	304
ITP	304
ISD. Donaciones.	304
IIVTNU. Plusvalía municipal.	304
Ejemplo 5. Adjudicación del 60% o más de la vivienda adquirida por ambos cónyuges pero ANTES del matrimonio.	304
IRPF	304
ITP	305



ISD. Donaciones. _____	305
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	305

Ejemplo 6. Adjudicación del 60% o más de la vivienda adquirida por ambos cónyuges pero ANTES del matrimonio sin compensación al otro cónyuge. _____ 305

IRPF _____	305
ITP _____	305
ISD. Donaciones. _____	305
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	305

Ejemplo 7. Adjudicación de vivienda con hipoteca. _____ 306

IRPF _____	306
ITP _____	306
ISD. Donaciones. _____	306
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	306

Ejemplo 8. Adjudicación de más del 60% de la vivienda con compensación con dinero. _____ 307

IRPF _____	307
ITP _____	307
ISD. Donaciones. _____	307
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	307

Ejemplo 9. Adjudicación de más del 60% de la vivienda sin compensación con dinero. _____ 307

IRPF _____	307
ITP _____	307
ISD. Donaciones. _____	308
IIVTNU. Plusvalía municipal. _____	308

PARTE SEXTA _____ 309

Formularios de la comunidad matrimonial. _____ 309

1. Modelo de escritura de capitulaciones matrimoniales. _____ 309

Modelo a _____	309
Modelo b _____	311

2. Convenio regulador matrimonial. _____ 319

Modelo a _____	319
Modelo b _____	321
Modelo c. _____	328
Modelos para diferentes supuestos específicos de la sociedad conyugal. _____	328

PARTE SÉPTIMA _____ 352

La comunidad hereditaria _____ 352

Capítulo 11. La comunidad hereditaria _____ 352

1. Concepto de comunidad hereditaria. _____ 352

2. Características de la comunidad hereditaria. _____ 352

3. Contenido de la comunidad hereditaria. _____ 353

4. Régimen legal de la comunidad hereditaria. _____ 353

5. Derechos de los coherederos o partícipes. _____ 353

a. Derechos sobre la cosa común (la herencia indivisa). _____	353
Beneficios y cargas de la comunidad. _____	354
Posesión de la cosa común. _____	354
Uso de la cosa común. _____	354
Conservación de la cosa o derecho común. _____	354
Alteración de la cosa común. _____	354
Administración de la cosa común. _____	354



Comparecencia en juicio. _____	354
Prescripción. _____	354
Enajenación de bienes particulares de la herencia. _____	354
División de la cosa común _____	354
b. Derechos sobre la propia cuota _____	355
b1. Enajenación y gravamen. _____	355
¿Qué repercusión tiene la cesión de cuota hereditaria en la situación del cedente y cesionario en la comunidad hereditaria? _____	355
Gravamen. _____	355
b2. Facultades de aseguramiento y garantía _____	355
Facultades procesales. _____	355
Facultades registrales. _____	355
b3. Derechos sobre la cuota de los demás. Retracto. _____	355
Legitimación activa. _____	355
Hereditario de cosa cierta. Diferencia con el legatario. _____	356
Legatario de parte alícuota. _____	356
Hereditario bajo condición suspensiva. _____	356
Cesionario de cuota. _____	356
TALLER DE TRABAJO _____	357
Las formas de sucesión _____	357
1. La sucesión testamentaria. Límites a la voluntad del testador. _____	357
2. La sucesión intestada. Cuando no se ha hecho el testamento. _____	358
3. La sucesión contractual. La excepción a los pactos o contratos como la donaciones a futuro en caso de muerte. _____	359
4. Aceptación y adquisición de la herencia _____	359
a. Apertura de la sucesión _____	360
b. Vocación o determinar quienes son los herederos. _____	360
5. Delación u ofrecimiento de la herencia al heredero. _____	361
6. Aceptación y adquisición de la herencia _____	362
a. Modalidades de aceptación de la herencia. La aceptación por una pluralidad de herederos _____	362
b. Modalidades de aceptación (aceptación pura o a beneficio de inventario). _____	363
c. Relación de comunidad hereditaria Aceptación por una pluralidad de herederos. _____	364
TALLER DE TRABAJO _____	366
¿Qué es la comunidad hereditaria? _____	366
2. Naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria. _____	367
3. Régimen de funcionamiento interno de la comunidad hereditaria. _____	368
4. Extinción de la comunidad hereditaria. _____	369
TALLER DE TRABAJO _____	370
La comunidad hereditaria _____	370
1. Concepto de comunidad hereditaria. _____	370
2. Efectos de la comunidad hereditaria. _____	372
3. Comienzo de la comunidad hereditaria _____	373
4. Función de la comunidad hereditaria _____	375
5. Naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria _____	377
6. Caracteres de la comunidad hereditaria _____	378
TALLER DE TRABAJO _____	384
Esquemas de la comunidad hereditaria. _____	384



CHECK-LIST	409
La comunidad hereditaria	409
1. ¿Qué es la comunidad hereditaria?	409
2. ¿Quiénes forman parte de la comunidad hereditaria?	410
3. ¿Qué es el activo hereditario?	410
4. ¿Cuál es el régimen jurídico de la comunidad hereditaria?	410
a. Disposiciones de la cuota hereditaria y de bienes comunes	411
b. Administración, disfrute y conservación de los bienes hereditarios	412
5. Extinción o continuación de la comunidad hereditaria.	413
6. Responsabilidad de los herederos.	413
a. Responsabilidad por deudas	413
Antes de la partición.	413
Después de la partición.	414
b. Responsabilidad por legados	414
7. Acciones entre coherederos por deudas pagadas por uno de ellos.	414
Capítulo 12. Elementos de la comunidad hereditaria.	416
1. Elementos personales de la comunidad hereditaria. Sujetos incluidos y excluidos	416
a. Comunidad de los herederos y comunidad de los partícipes por cuotas	416
b. Sujetos incluidos y excluidos de la comunidad hereditaria.	417
Situación del heredero	417
Situación del legatario	418
Situación del legatario de parte alícuota	419
Situación del heredero de cosa cierta y su diferencia con el legatario.	419
Situación del cónyuge viudo	420
El heredero a condición o a término.	421
El heredero a término	422
El heredero modal	422
2. Elementos reales en la comunidad hereditaria	423
a. Confusión de patrimonios (del causante y del propio heredero).	423
b. Las deudas y cargas en la herencia.	423
c. Concepción de la herencia residual	424
d. Bienes incluidos y no incluidos en la comunidad	424
3. Elementos formales de la comunidad hereditaria. La protección registral del derecho de los coherederos durante la indivisión.	425
a. La anotación preventiva del derecho hereditario.	425
b. Legitimación para solicitar la práctica de la anotación preventiva	429
c. Efectos de la anotación preventiva del derecho hereditario.	430
d. Extinción de la anotación preventiva de derecho hereditario.	431
e. Inscripción a favor de la comunidad hereditaria sin determinación de cuotas.	433
f. Cancelación de inscripciones o anotaciones extendidas en el Registro de la Propiedad a favor del causante.	434
Capítulo 13. La administración de la comunidad hereditaria	435
1. La voluntad del testador o el acuerdo unánime de los coherederos	435
2. Actos de administración de disposición en la comunidad hereditaria.	436
TALLER DE TRABAJO	438
El representante de la comunidad hereditaria no es administrador	438
TALLER DE TRABAJO	440
Uso y disfrute de los bienes de la comunidad hereditaria	440



1. La facultad de uso y disfrute.	440
2. Limitaciones al uso solidario de los bienes comunes.	442
3. Gastos necesarios y útiles en interés de la herencia.	443
4. Actos de administración propiamente dichos	443
5. Administración testamentaria y administración por acuerdo de los coherederos o partícipes.	444
a. Régimen supletorio del Código Civil en la aplicación del principio de mayoría de cuotas	444
6. La administración judicial de la herencia	446
TALLER DE TRABAJO	449
Posesión de los bienes hereditarios	449
1. La posesión de los bienes hereditarios	449
2. Posesión en concepto de cosa común o coposesión (artículo 450 Cc)	450
3. Cuestión del uso de la vivienda común y viabilidad del desahucio por precario.	451
TALLER DE TRABAJO	453
Deudas de la herencia y responsabilidad de los coherederos.	453
1. Integración de las deudas hereditarias en la comunidad	453
2. Deudas de la herencia y responsabilidad de los coherederos	454
3. Acreedores frente a la comunidad hereditaria	454
a. Acreedores de la herencia	454
b. Acreedores personales del heredero	455
c. Coheredero que es acreedor del causante	456
TALLER DE TRABAJO	457
¿Existe solidaridad activa entre los coherederos durante la comunidad hereditaria?	
El problema de la reclamación de los créditos	457
TALLER DE TRABAJO	459
El concurso de herencia se ha contemplado en la Ley Concursal	459
1. Supuestos contemplados en la Ley Concursal	459
2. La declaración concursal de la herencia	461
3. La continuidad del concurso tras el fallecimiento del concursado	461
4. Administración y disposición del caudal relicto en situación de concurso de la herencia	462
TALLER DE TRABAJO	465
Legitimación para la defensa de los bienes comunes en la Comunidad hereditaria.	465
1. Siempre que se haga en beneficio de la comunidad.	465
2. Cuestión del litisconsorcio activo necesario.	466
3. Restricciones a la legitimación individual para la defensa judicial de los bienes.	466
4. Supuesto especial: la legitimación para la denegación de la prórroga forzosa en el arrendamiento de vivienda o local de negocio común.	469
5. La legitimación para representar a la comunidad en una sociedad, ejerciendo los derechos de socio.	469
Capítulo 14. El retracto de coherederos del artículo 1067 del Código Civil.	472



1. Régimen legal del retracto de coherederos.	472
2. Presupuestos para su ejercicio régimen legal del retracto de coherederos.	474
a. Que la herencia se encuentre en situación de indivisión	474
b. Que se produzca una transmisión onerosa por parte de alguno de los coherederos	474
3. Requisitos del régimen legal del retracto de coherederos.	474
a. Una transmisión consumada.	475
b. Una transmisión que no incluya prestaciones personalísimas esenciales al contrato.	475
c. Una transmisión onerosa.	475
d. Momento de ejercicio	476
4. Legitimación activa y pasiva	477
5. Plazo para su ejercicio	477
6. Procedimiento para su ejercicio judicial o extrajudicialmente.	480
7. Efectos del ejercicio del retracto legal de coherederos	481
a. Efecto adquisitivo del retracto.	481
b. La subrogación en lugar del comprador.	481
8. La obligación de reembolso.	482
a. El pago del precio de la venta.	482
b. El pago de los gastos del contrato y otros legítimos.	483
c. Reembolso de gastos de conservación.	484
Capítulo 15. Causas de extinción de la comunidad hereditaria	485
Capítulo 16. La partición hereditaria.	493
1. Partición de la herencia.	493
a. Concepto de la partición hereditaria.	493
b. Derecho a pedir la partición: capacidad para ejercitarlo.	495
c. Excepciones a la partición hereditaria.	495
c1) Que el testador la prohíba.	495
c2) Pacto de indivisión entre coherederos.	495
c.3) Suspensión de la partición	496
d. Personas legitimadas para pedir la partición	496
2. Intervención de los acreedores en la partición	498
a. Responsabilidad de los herederos por las deudas hereditarias.	498
b. Intervención de los acreedores en la partición	499
b1. Acreedores de la herencia	499
b2. Acreedores de los herederos	500
TALLER DE TRABAJO	502
La facultad de instar la división de la comunidad hereditaria del artículo 1051 Cc	502
1. Capacidad y legitimación para el ejercicio de la acción de división	502
2. Legitimación activa	503
a. Artículos 1052 y 1053 Cc	503
b. Los partícipes y la comunidad hereditaria.	504
Los herederos.	504
Legatarios de parte alícuota.	505
Cesionario de un heredero o de un legatario de parte alícuota.	505
Cónyuge viudo.	506
Acreedores de los herederos.	507
Acreedores del causante.	507
3. Legitimación pasiva	507
4. Límites al ejercicio de la facultad divisoria	508
a. Facultad de instar la división como facultad vinculada a la situación del copartícipe en la	



comunidad	508
b. Límites generales y específicos al ejercicio de dicha facultad	508
5. Abuso del derecho en el ejercicio de la acción de división de la herencia	511
TALLER DE TRABAJO	513
La prórroga de la situación de indivisión en la comunidad hereditaria	513
1. Convenio de indivisión entre coherederos	513
a. Supuestos de ineficacia del pacto de indivisión	514
b. Efectos del incumplimiento del pacto de indivisión	514
2. Prohibición expresa de dividir impuesta por el testador	515
a. Heredero condicional	516
b. Ausencia legal de un coheredero	517
c. Obligación o no de colacionar del art. 1050 Cc	518
d. Caso del fallecimiento del concursado	518
e. Disposición de la autoridad judicial como medida de protección de menores o incapaces.	518
3. El límite temporal en los supuestos de indivisión hereditaria	518
4. La extinción de la comunidad hereditaria por división del caudal	519
5. Diferencia entre el régimen divisorio del artículo 400 Cc y el de la división hereditaria	522
6. La transformación de las cuotas de los coherederos en derechos concretos objeto de la partición.	524
7. La disolución de la sociedad de gananciales previa a la partición	525
8. Posición de los acreedores ante la partición de la herencia	525
a. Acreedores del causante	526
b. Acreedores particulares de los herederos	527
9. La división de la comunidad con cuotas gravadas con usufructos y servidumbres.	527
10. Efectos de la división de la comunidad hereditaria por medio de la partición	528
11. La adjudicación de los lotes y la entrega de los títulos	529
12. Supuestos en que la partición no supone la extinción de la comunidad	530
13. La partición parcial.	531
14. Formas de llevar a cabo la partición en atención a la persona o personas que la practican	532
a. La partición practicada por el propio testador	532
b. Las disposiciones testamentarias del modo en que realizar la partición.	535
15. La impugnación de la partición realizada por el testador sigue reglas especiales.	537
TALLER DE TRABAJO	539
El contador partidor.	539
1. La partición por el contador-partidor o albacea designado por el testador.	539
2. Función y obligaciones del contador-partidor. Límites a su función	540
3. Extralimitación en sus funciones por el contador partidor.	542
4. La partición por contador partidor dativo designado por la autoridad judicial.	543
TALLER DE TRABAJO	545
La partición arbitral	545
TALLER DE TRABAJO	547
La partición realizada por los coherederos	547



TALLER DE TRABAJO	550
Contador-partidor designado por los coherederos.	550
1. Los coherederos nombran entre ellos un contador partidor.	550
2. Partición realizada en parte por los coherederos y en parte por el contador partidor	552
TALLER DE TRABAJO	554
La división judicial de la herencia	554
TALLER DE TRABAJO	556
¿Pueden los coherederos partir prescindiendo del contador partidor o albacea?	556
TALLER DE TRABAJO	559
Esperar a que fallezcan los dos cónyuges para hacer la partición. Partición conjunta de los patrimonios hereditarios de los cónyuges.	559
TALLER DE TRABAJO	562
Cuando los herederos prefieren no hacer partición y seguir como comuneros.	562
TALLER DE TRABAJO	564
Posición de los acreedores ante la transformación o sustitución de la comunidad hereditaria	564
TALLER DE TRABAJO	566
Cuando nunca se llega a dividir la herencia.	566
TALLER DE TRABAJO	572
Conversión de la comunidad hereditaria en ordinaria.	572
1. Pactos de régimen interno de la comunidad ordinaria.	572
2. Extinción de la comunidad convencional creada por transformación de la comunidad hereditaria.	572
Capítulo 17. Comunidad hereditaria y partición en Cataluña.	575
1. No es una comunidad convenida, sino accidental.	575
2. El derecho de acrecer.	577
3. Momento en que se origina la comunidad hereditaria.	577
4. Heredero bajo condición.	578
5. Régimen aplicable a la comunidad hereditaria durante su vigencia.	578
6. La colación (traer bienes a la masa hereditaria).	582
7. Extinción de la comunidad. La partición.	583
8. Inscripción de las adjudicaciones hereditarias.	587
Formularios.	589
Caso real. Escritura pública de división de cosa común. Cesación de proindiviso.	589
Capítulo 18. Fiscalidad de la comunidad hereditaria.	603
Procedimiento de gestión del NIF de una comunidad hereditaria. Herencia yacente.	603
TALLER DE TRABAJO	610
Supuestos especialidades de fiscalidad en caso de liquidación de una comunidad	



hereditaria. _____ **610**

Supuesto 1. Disolución de proindiviso con creación de nuevos. _____ **610**

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. _____ 614

Supuesto 2. Repercusión Fiscal de la extinción de un condominio _____ **615**

Repercusión fiscal de la extinción del condominio en dos supuestos: _____ 615

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. _____ 615

2. Si hay excesos de adjudicación a favor de alguno de los copropietarios. _____ 615

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS _____ 615

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS e

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES. _____ 616

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA
619

PARTE OCTAVA _____ **622**

Formularios de partición de comunidad hereditaria. _____ **622**

1. Documento de partición (cuaderno particional o hijuelas). _____ **622**

Modelo de cuaderno particional con bien inmueble. _____ 623

2. Modelo de escritura de partición de herencia con bien inmueble. _____ **630**

3. Modelo privado de aceptación de herencia y solicitud de inscripción de bienes a efectos fiscales. _____ **635**



¿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**



Introducción



Es muy habitual tener inmuebles en copropiedad o en régimen de comunidad, no solamente en los casos de matrimonio o por herencias, sino por decisión voluntaria de comprar un inmueble entre varios.

Mientras que la convivencia y las relaciones sean buenas no hay problemas, pero cuando hay que disolver la comunidad inmobiliaria y repartir puede haber problemas.

La norma establece que ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, así como cuando es indivisible, como suele suceder con los inmuebles, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá el precio. Todo ello se debe realizar dentro de un procedimiento judicial donde finalizará, a falta de acuerdo entre las partes, en una subasta judicial del inmueble, repartiéndose el precio de adjudicación entre los propietarios.

Mientras dura la comunidad, el Código Civil estipula que cada participe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que se 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. En muchas ocasiones una de las partes se arroga unilateralmente el uso de bien inmueble, obviando los derechos de las demás partes.

En este caso se permite reclamar judicialmente una compensación económica a modo de resarcimiento frente a aquella persona que ejerce tal uso exclusivo.

Ser titular de una parte de la propiedad no es título suficiente para poder hacer uso exclusivo de un bien. Así, la jurisprudencia viene declarando que la utilización de una finca por uno sólo de los partícipes de la comunidad excluyendo el goce de los demás infringe la norma, por lo que se puede instar judicialmente al cese de la posesión y exigir el abandono de la vivienda.

La ventaja de esta modalidad es que se tramita judicialmente dentro de un proceso relativamente rápido.



Cuestión distinta en promover un inmueble en régimen de comunidad, que es diferente a promover en régimen de cooperativa. Este tema lo tratamos en la guía de la comunidad inmobiliaria pero tiene características muy especiales y funcionan con gestoras profesionales.

Mientras que las cooperativas son sociedades con personalidad jurídica propia, las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica propia y se rigen por los artículos 392 a 406 del Código Civil.

Se trata de promociones en las que varias personas deciden comprar en común (normalmente al mismo porcentaje) un terreno con el objetivo de construir y asignarse cada vivienda final.

Estas comunidades no tienen obligación de seguir los sistemas de representación democrática que rigen las cooperativas, y suelen dotarse de unos estatutos que regulan su funcionamiento y , en especial, las consecuencias de la falta de pago de alguno de los copropietarios.

Al igual que sucede con las cooperativas, las comunidades pueden encargar a una sociedad gestora la gestión y coordinación de todas las fases de la construcción.

La diferencia entre comuneros y cooperativistas es que los segundos crean una sociedad, mientras que la relación de los primeros es privada, lo que origina diferencias en el tratamiento fiscal, mucho más ventajoso para la cooperativa.

De todos estos temas se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de la comunidad inmobiliaria. Promoción en comunidad. Copropiedad. Comunidad de gananciales. Comunidad hereditaria. Herencia yacente.



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.