

ABREVIATURAS .....	XVII
INTRODUCCION .....	XIX

**PARTE PRIMERA  
COMUNIDAD Y ACCION DIVISORIA**

**CAPITULO I**

**LA CONCEPCION CLASICA DE LA COMUNIDAD**

1. Caracteres de la comunidad .....	3
1.1. Carácter individua .....	3
1.2. Carácter negativo .....	4
1.3. Carácter precario .....	7
2. Caracteres de la facultad de dividir .....	8
2.1. Carácter absoluto .....	8
2.2. Carácter imprescriptible .....	10
2.3. Carácter irrenunciable .....	11

**CAPITULO II**

**CRITICA A LA CONCEPCION CLASICA**

1. Crítica al carácter individualista de la comunidad .....	13
2. Crítica al carácter negativo de la comunidad .....	14
3. Crítica al presunto disfavor legislativo .....	15
4. Crítica al carácter absoluto de la facultad divisoria .....	15
5. Crítica a la supuesta naturaleza declarativa del acto divisorio .....	16
6. Posición favorable a la existencia de comunidades estables .....	17
7. Posición favorable a una modificación legal .....	19
8. Posición favorable a un cambio jurisprudencial .....	20

## CAPITULO III

**HISTORIA DE LA COMUNIDAD Y DE LA ACCION DIVISORIA**

1. Derecho romano .....	21
1.1. El <i>consortium ercto non cito</i> .....	21
1.2. La <i>societas</i> .....	22
1.3. La <i>communio</i> .....	23
1.4. Las acciones divisorias .....	24
1.5. La exclusión de la acción divisoria .....	26
1.6. Las acciones divisorias y los <i>iura in re aliena</i> .....	27
2. Edad Media .....	29
2.1. La propiedad comunal .....	29
2.2. El condominio .....	31
2.3. La comunidad doméstica .....	33
3. La comunidad de la Francia prerrevolucionaria .....	33
4. La Revolución y la legislación anticomunitaria .....	35
5. La legislación anticomunitaria en España .....	36
6. La Codificación .....	39
6.1. El <i>Code</i> .....	39
6.2. La codificación europea .....	40
6.2.1. Los códigos civiles italianos .....	41
6.2.2. El B.G.B. y el A.B.G.B. ....	42
6.2.3. La legislación belga que modificó el <i>Code Napoléon</i> .....	42
6.2.4. El Código civil suizo (Z.G.B.) .....	43
6.2.5. El Código civil español .....	43
6.3. Evolución de la legislación .....	44
6.3.1. Evolución de la legislación en Francia .....	44
6.3.2. Evolución de la legislación en España .....	51

## CAPITULO IV

**LIMITES GENERALES A LA FACULTAD DIVISORIA**

1. El abuso del derecho .....	53
2. La buena fe .....	57
3. La oportunidad .....	60

## PARTE SEGUNDA

### LA INDIVISIBILIDAD

#### CAPITULO V

#### UNIDAD, DIVISION E INDIVISIBILIDAD

1. La unidad .....	65
1.1. La unidad de la cosa .....	66
1.1.1. La unidad real .....	66
a) La simplicidad .....	66
b) La unidad artificial .....	66
b.1) La cosa compuesta .....	67
b.2) La cosa principal y la pertenencia .....	67
b.3) La finca discontinua .....	67
1.1.2. La unidad ideal .....	68
1.1.3. La vinculación <i>ob rem</i> .....	69
1.2. La unidad del derecho .....	69
2. La división y la disolución .....	70
2.1. La división material .....	71
2.2. La división económica .....	71
2.3. La pretendida división en el tiempo .....	72
2.4. Procedimientos divisorios: la división convencional, la división arbitral y la división judicial .....	72
3. La indivisibilidad y la indisolubilidad .....	73
3.1. La indivisibilidad. Introducción .....	73
3.1.1. La indivisibilidad material .....	73
3.1.2. La indivisibilidad económica .....	74
3.2. Fuentes de la indivisibilidad .....	76
3.2.1. La ley .....	76
3.2.2. La voluntad de los comuneros .....	77
a) El pacto de indivisión temporal .....	77
a.1) El pacto de indivisión como contrato .....	78
a.1.1. Naturaleza contractual .....	78
a.1.2. Causa del contrato .....	79
a.1.3. Forma del contrato .....	81
a.1.4. Partes contratantes .....	81
a.2) El plazo de la indivisión .....	82
a.3) Alcance de la obligación nacida del pacto .....	83
b) El pacto de destino .....	84
c) La renuncia a la acción de división .....	85
3.2.3. La voluntad del testador, del donante o del fundador .....	88
a) La indivisión impuesta por el testador .....	88
b) La indivisión impuesta por el donante .....	88
c) La indivisión impuesta por el fundador .....	89
3.3. Causas de la indivisibilidad .....	89

3.3.1. La función económica .....	90
3.3.2. La función familiar o personal .....	91
3.3.3. La función social .....	91
3.4. Clases de indivisibilidad .....	93
3.4.1. La indivisibilidad material .....	93
a) Supuesto general (art. 404 C.c.) .....	93
b) Indivisibilidad por desmerecimiento .....	94
c) Indivisibilidad por incomodidad .....	95
3.4.2. La indivisibilidad económica .....	95
a) Los primeros intérpretes del artículo 401 de Código civil ..	97
b) La doctrina mayoritaria .....	98
c) La jurisprudencia mayoritaria .....	99
d) El camino hacia la comunidad forzosa .....	100
e) Cierta jurisprudencia favorable a la comunidad forzosa ..	109
f) El distinto origen de los artículos 401 (pfo. 1.º) y 404 del Código civil .....	111
g) Nuestra postura .....	113
3.5. Medios para la disolución de la comunidad sin división de la cosa y para su continuidad .....	113
3.5.1. Medios para la disolución de la comunidad sin división material .....	113
a) La adjudicación preferencial .....	113
b) La adjudicación no preferencial .....	114
c) La licitación entre comuneros .....	114
d) La subasta con admisión de licitadores extraños .....	114
3.5.2. Medios para la continuidad de la comunidad .....	115
a) La atribución eliminatoria .....	115
b) El mantenimiento de la comunidad por un tiempo ...	115
c) La suspensión de la división .....	116

## CAPITULO VI

### LA INDIVISIBILIDAD MATERIAL. COSAS INDIVISIBLES

1. El piso o local .....	117
2. La parcela del complejo urbano .....	118
3. El edificio .....	119
3.1. Divisibilidad material .....	119
3.2. Divisibilidad en propiedad horizontal .....	120
4. La unidad mínima de cultivo .....	121
5. La unidad mínima de monte .....	125
6. El suelo .....	127
6.1. El suelo urbano y el suelo urbanizable programado .....	127
6.2. El suelo no urbanizable y el suelo urbanizable no programado ..	128
7. Acciones y participaciones societarias .....	130

7.1. La acción .....	130
7.2. La participación .....	130
8. La patente y la solicitud de patente .....	131
9. La marca .....	131
10. La obra literaria, científica o artística .....	132
10.1. En comunidad de autores .....	132
10.2. En comunidad de no autores .....	134
11. El bien del Patrimonio Histórico español .....	135

## CAPITULO VII

### LA INDIVISIBILIDAD ECONOMICA. COMUNIDADES SIN ACCION DIVISORIA

1. En virtud de un destino familiar .....	139
1.1. La comunidad matrimonial de bienes .....	139
1.2. La comunidad matrimonial continuada .....	141
1.3. La sociedad familiar de conquistas navarra .....	142
1.4. Los bienes de los convivientes <i>more uxorio</i> .....	142
1.5. La vivienda familiar en comunidad ordinaria .....	146
1.6. Los recuerdos de familia .....	149
2. En virtud de un destino lucrativo .....	152
2.1. La comunidad destinada a una actividad .....	152
2.1.1. Preliminar: comunidad y sociedad .....	152
2.1.2. Comunidad y sociedad no personificada .....	156
a) La explotación de una empresa en comunidad .....	158
b) La comunidad de sucesores <i>mortis causa</i> del empresario .....	162
b.1) En fase de herencia yacente .....	162
b.2) En fase de comunidad hereditaria .....	163
b.3) La comunidad definitiva de sucesores .....	164
c) La comunidad de buque .....	164
2.1.3. Comunidad y sociedad personificada .....	167
a) Comunidad presocietaria .....	167
b) Comunidad postsocietaria .....	168
b.1) Entre la disolución y la liquidación de la sociedad .....	168
b.2) Después de la liquidación de la sociedad .....	169
2.2. Los fondos de gestión .....	170
2.2.1. Los fondos de inversión mobiliaria .....	170
2.2.2. Los fondos de inversión en activos del mercado monetario .....	173
2.2.3. Los fondos de inversión inmobiliaria .....	173
2.2.4. Los fondos de capital-riesgo .....	174
2.2.5. Los fondos de pensiones .....	174
3. En virtud de un destino económico no lucrativo .....	176
3.1. La comunidad <i>ad aedificandum</i> .....	177
3.1.1. Supuesto general .....	177

3.1.2. Autopromoción de viviendas de Protección Oficial en comunidad .....	181
a) En fase de «calificación provisional» .....	181
b) En fase de «calificación definitiva» .....	183
3.2. La comunidad de garaje .....	183
3.2.1. Local de garaje ubicado en edificio sometido al régimen de propiedad horizontal .....	184
a) El local como elemento privativo .....	184
a.1) Destinado a uso (aparcamiento) propio .....	184
a.1.1. En comunidad ordinaria .....	184
a.1.2. En subrégimen de propiedad horizontal .....	187
a.1.3. Local perteneciente a una sociedad que tiene atribuido el uso a los socios .....	189
a.2) Destinado a actividad empresarial .....	189
b) El local como elemento común .....	189
b.1) Como elemento común general .....	190
b.2) Como elemento común restringido .....	190
c) El local como elemento procomunal .....	190
d) El local como anejo en proindivisión de los departamentos (pisos y locales) .....	191
e) El local como conjunto de anejos de otros tantos departamentos .....	192
f) Cada plaza de garaje como elemento separado del conjunto del edificio, junto con los pisos y locales .....	192
3.2.2. Edificio o solar íntegramente destinado a garaje .....	194
a) Destinado a uso propio .....	194
a.1) En comunidad ordinaria .....	194
a.2) En propiedad horizontal .....	195
a.3) Perteneciente a una sociedad que tiene atribuido el uso a los socios .....	195
b) Destinado a actividad empresarial .....	195
3.3. La multipropiedad .....	195
3.3.1. La multipropiedad como comunidad <i>pro indiviso</i> .....	196
3.3.2. La multipropiedad: comunidad sin acción divisoria .....	197
a) Pacto de indivisión entre los copropietarios .....	198
b) Indivisibilidad por destino .....	199
c) La cuestión en los borradores de anteproyectos de ley de Conjuntos Inmobiliarios y de Tiempo Compartido .....	200
3.4. La comunidad de medios de profesionales .....	200
4. En virtud del destino de la cosa común a otras principales de titularidad individual .....	202
4.1. Elementos comunes, procomunales y anejos en proindivisión de los conjuntos inmobiliarios .....	205
4.1.1. Elementos comunes de la propiedad horizontal .....	205
a) Elementos comunes necesarios .....	206
b) Elementos comunes no necesarios .....	206

4.1.2. Elementos comunes de las urbanizaciones privadas o complejos urbanos .....	207
a) Elementos comunes necesarios .....	208
b) Elementos comunes no necesarios .....	208
4.1.3. Elementos procomunales .....	209
4.1.4. Anejos en proindivisión .....	210
4.2. El vano .....	211
4.3. La medianería .....	211
4.4. El muro del agro .....	212
4.5. Las conducciones de agua .....	212
4.6. Algunos supuestos de garaje colectivo ya examinados .....	213
5. En virtud del destino a la liquidación .....	213
5.1. La comunidad postganancial .....	213
5.2. La comunidad hereditaria .....	216
5.3. La comunidad entre concedente y aparcero sobre los frutos separados .....	217
6. Otros posibles supuestos .....	217
6.1. La vivienda de Protección Oficial .....	217
6.2. El patrimonio familiar .....	220
6.3. La explotación agraria .....	220

## PARTE TERCERA

### LA INDIVISIBILIDAD DE DERECHOS

#### CAPITULO VIII

#### LA INDIVISIBILIDAD DE DERECHOS

1. La cotitularidad de derechos reales .....	225
2. El cousufructo .....	227
2.1. La indivisibilidad del usufructo en Derecho romano. Pruebas ...	228
2.1.1. La irreductibilidad del legado de usufructo en la Jurisprudencia clásica .....	228
2.1.2. La inaplicabilidad de la <i>actio communi dividundo</i> al cousufructo .....	229
2.1.3. El <i>ius adcrescendi</i> como prueba de la indivisibilidad ...	229
2.2. El usufructo indivisible en el Código civil .....	231
2.2.1. La no reducción en el usufructo inoficioso .....	232
2.2.2. El acrecimiento en el cousufructo .....	233
3. El aprovechamiento por turnos de carácter real no dominical .....	236
3.1. La comunidad de aprovechamiento por turno .....	236
3.2. El usufructo por períodos .....	236
4. Los censos .....	237

4.1. La división del dominio pleno o menos plenos .....	237
4.2. La división del derecho a percibir la pensión .....	238
5. Las servidumbres .....	238
5.1. Las servidumbres prediales .....	238
5.2. Las servidumbres personales .....	240
6. El uso y la habitación .....	240
7. La prenda y la hipoteca .....	240
7.1. Indivisibilidad en varios derechos .....	242
7.2. Imposibilidad de ejercicio parcial de la acción hipotecaria .....	242
8. El coarrendamiento .....	243

## PARTE CUARTA

### LA IMPOSIBILIDAD DE DIVIDIR

#### CAPITULO IX

##### LA IMPOSIBILIDAD DE DIVIDIR

1. Por tratarse de comunidad germánica .....	247
1.1. Comunidades vecinales .....	247
1.2. Aprovechamientos comunales .....	248
2. Por tratarse de propiedad dividida .....	248
3. Por tratarse de persona jurídica .....	250
4. Por ser diversos los derechos que concurren sobre la cosa .....	251
5. Por existir un solo propietario .....	253
5.1. El pacto de tontina .....	253
5.2. La usucapción por uno de los comuneros .....	254
5.3. Las cuentas en participación .....	255
6. Por no pertenecer el fondo a los partícipes .....	255
INDICE CRONOLOGICO DE JURISPRUDENCIA CITADA .....	257
BIBLIOGRAFIA .....	261