

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