

INDICE

Abreviaturas	XVII
Introducción	XIX
Parte primera Comunidad y acción divisora Capítulo I La concepción clásica de a comunidad	3
1. Caracteres individual	
1.1 Carácter individual	
1.2 Carácter negativo	4
1.3 Carácter precario	7
2. Caracteres de la facultad de dividir	
2.1 Carácter absoluto	8
2.2 Carácter imprescriptible	10
2.3 Carácter irrenunciable	11
Capítulo II	
Crítica a la concepción clásica	13
1. Crítica al carácter individualista de la comunidad	
2. Crítica al carácter negativo de la comunidad	14
3. Crítica al presunto disfavor legislativo	
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
Capítulo III	
Historia de la comunidad y de la acción	21
1. Derecho romano	
1.1. El consortium ercto non cito	
1.2. Las societates	22
1.3. La communio	23
1.4. Las acciones divisorias	24
1.5. La exclusión de la acción divisoria	26
1.6. Las acciones divisorias y los iura i re aliena	27
2. Edad media	
2.1. La propiedad comunal	29
2.2 El condominio	31
2.3. La comunidad doméstica	33
3. La comunidad de La Francia prerrevolucionaria	
4. La revolución y la legislación anticomunitaria	35
5. La legislación anticomunitaria en España	36
6. La codificación	
6.1 El Code	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	
6.2.3. La legislación Belga que modificó el Code Napoleón	42
6.2.4. El código civil suizo (Z.G.B)	43

6.2.5. El código civil español	
6.3 Evolución de la legislación	
6.3.1 Evolución de la legislación en Francia	44
6.3.2 Evolución de la legislación en España	51
Capítulo IV Limites generales a la facultad divisoria	53
1. El abuso del derecho	
2. La buena fe	57
3. La oportunidad	60
Parte segunda La invisibilidad Capítulo V Unidad, División e indivisibilidad	65
1. La unidad	
1.1. La unidad de la cosa	
1.1.1. La unidad real	
a) Simplicidad	66
b) La unidad artificial	
b.1) La cosa compuesta	
b.2) La cosa principal y la pertenencia	67
b.3) La finca discontinua	
1.1.2. La unidad real	68
1.1.3 La vinculación ideal	
1.2 La unidad del derecho	69
2. La división y la disolución	70
2.1. La división material	
2.2. La división económica	71
2.3 La pretendida división en el tiempo	
2.4 Procedimientos divisorios: la división convencional, la división arbitral y la división judicial	72
3. La indivisibilidad y la indisolubilidad	
3.1. La indivisibilidad. Introducción	73
3.1.1. La indivisibilidad material	
3.1.2. La indivisibilidad económica	74
3.2 Fuentes de La indivisibilidad	
3.2.1 La ley	76
3.2.2. La voluntad de los comuneros	
a) El pacto de indivisión temporal	77
a.1) El pacto de indivisión como contrato	
a.1.1.) Naturaleza contractual	78
a.1.2. Causa del contrato	79
a.1.3. Forma del contrato	
a.1.4. Partes contrastantes	81
a.2.) El plazo de la indivisión	82
a.3) Alcance de la obligación nacida del pacto	83
b) El pacto destino	84
c) La renuncia a la acción de división	85
3.2.3 La voluntad del testador, del donante o del fundador	
a) La división impuesta por el testador	88

b) La indivisión impuesta por el donante	
c) La indivisión impuesta por el Fundador	
3.3. Causas de la indivisibilidad	89
3.3.1. La función económica	90
3.3.2. La función familiar o personal	
3.3.3. La función social	91
3.4. Clases de indivisibilidad	
3.4.1. La indivisibilidad material	93
a) Supuesto general Art. 404 C.c	
b) Indivisibilidad por decrecimiento	94
c) Indivisibilidad por incomodidad	
3.4.2. La indivisibilidad por económica	95
a) Los primeros interpretes 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. 1º. y 404 del código civil	111
g) Nuestra postura	
3.5. Medios para la disolución de la comunidad sin división material	113
a) La adjudicación preferencial	
b) La adjudicación no preferencial	
c) La licitación entre comuneros	114
d) la subasta con admisión de licitadores extraños	
3.5.2 medios para la continuidad de la comunidad	
a) La atribución eliminatoria	115
b) el mantenimiento de la comunidad por un tiempo	
c) La superación de la división	116
Capítulo VI	
La indivisibilidad material. Cosas indivisibles	
1. El piso o local	
2. La parcela del complejo urbano	118
3. El edificio	
3.1. Divisibilidad material	119
3.2. Divisibilidad en propiedad horizontal	120
4. La unidad mínima en cultivo	121
5. La unidad mínima de monte	125
6. El suelo	
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	
7.1. La acción	130
7.2. La participación	
8. La patente y al solicitud de patente	
9. La marca	131
10. La obra literaria o artística	
10.1. En comunidad de autores	132
10.2 En comunidad de no autores	134
11. El bien patrimonio histórico español	135

Capítulo VII	
La indivisibilidad económica. Comunidades sin acción divisoria	
1. En virtud de un destino familiar	139
1.1. La comunidad matrimonial de bienes	
1.2. La comunidad matrimonial continuada	141
1.3. La sociedad familiar de conquistas Navarra	
1.4. Los bienes de los convivientes more uxorio	142
1.5. La vivienda familiar en comunidad ordinaria	149
1.6. Los recuerdos de familia	149
2. En virtud de un destino lucrativo	
2.1. La comunidad destinada a una actividad	152
2.1. Preliminar: comunidad y sociedad	
2.1.2. Comunidad y sociedad no personificada	156
a) La explotación de una empresa en comunidad	158
b) La comunidad de sucesores mortis causa del empresario	
b.1) En fase de gerencia yacente	162
b.2.) En fase de comunidad hereditaria	163
b.3.) La comunidad definitiva de sucesores	
c) La comunidad de buque	164
2.1.7. Comunidad y sociedad personificada	
a) Comunidad presocietaria	167
b) Comunidad postsocietaria	
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	
2.2.1. Los fondos de inversión mobiliaria	170
2.2.2. Los fondos de inversión en activos del mercado monetario	
2.2.3 Los fondos de inversión inmobiliaria	173
2.2.4. Los fondos de capital-riesgo	
2.2.5. Los fondos de pensiones	174
3. En virtud de un destino no lucrativo	176
3.1. La comunidad ad aedificandum	
3.1.1. Supuesto general	177
3.1.2. Autopromoción de viviendas de protección en comunidad	
a) En fase de calificación provisional	181
b) En fase de calificación definitiva	
3.2. La comunidad garaje	183
3.2.1. Local de garaje ubicado en edificio sometido al régimen de propiedad horizontal	
a) El local como elemento privativo	184
a.1.) Destinado a uso aparcamiento propio	
a.1.1. En comunidad ordinaria	
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	
a.2) Destinado a actividad empresarial	189
b.) El local como elemento común	
b.1.) Como elemento común general	
b.2.) Como elemento común restringido	190

c.) El local como elemento procomunal	
d.) El local como ajeno en proindivisión de los departamentos pisos y locales	191
e) El local como conjunto de anejos de otros tantos departamentos	
f) Cada plaza de garaje como elemento separado del conjunto de edificio, juntos con los pisos y locales	192
3.2.2. Edificio solar íntegramente destinado a garaje	
a) Destinado a uso propio	194
a.1.) En comunidad ordinaria	
a.2.) En propiedad horizontal	
a.3.) Pertenciente a una sociedad que tiene atribuido el uso los socios	195
b) Destinado a actividad empresarial	
3.3. La multipropiedad	
3.3.1. La multipropiedad como comunidad Pro indiviso	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 Timeo compartido	200
3.4. La comunidad de medios de profesionales	
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	
a) Elementos comunes, necesarios	
b) Elementos comunes, no necesarios	206
4.1.2. Elementos comunes de las urbanizaciones privadas o complejos urbanos	207
a)Elementos comunes necesarios	
b) Elementos comunes necesarios	208
4.1.3. Elementos procomunales	209
4.1.4. Anejos en prodivisión	210
4.2. El vano	
4.3. La medianería	211
4.4. El muro del agro	
4.5. las condiciones de agua	212
4.6. algunos supuestos de garaje colectivo ya examinados	
5. En virtud de destino a la liquidación	213
5.1. La comunidad postganancial	
5.2. .La comunidad hereditaria	216
5.3. La comunidad entre concedente y aparcero sobre los frutos separados	
6. otros posibles supuestos	217
6.1. La vivienda de protección oficial	
6.2. El patrimonio familiar	
6.3. La explotación agraria	220
Parte tercera La indivisibilidad de derechos	225

Capitulo VIII La indivisibilidad de derechos	
1. La cotitularidad derechos reales	
2. el cousufructo	227
2.1. La indivisibilidad del usufructo en derecho romano. Pruebas	
2.1.1. La irreductibilidad del legado de usufructo en la jurisprudencia clásica	228
2.1.2. La inaplicabilidad de la actio communi dividendo al cousufructo	
2.1.3. El ius adscrescendi 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	
3.1. La comunidad de aprovechamiento por turno	236
3.2. El usufructo por periodos	
4. Los censos	
4.1. La división del dominio pleno o menos pleno	237
4.2. La división del derecho a percibir a pensión	
5. Las servidumbres	238
5.1. Las servidumbres prediales	
5.2. Las servidumbres personales	
6. El uso y la habitación	240
7. La prenda y la hipoteca	
7.1. indivisibilidad en varios derechos	
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	
1.1. Comunidades vecinales	
1.2. Aprovechamientos comunales	
2. Por tratarse de propiedad dividida	248
3. Por tratarse de personas jurídica	250
4. Por ser diversos los derechos que concurren sobre la cosa	251
5. Por existir un solo propietario	
5.1. El pacto de tontina	253
5.2. La usucapión por uno de los comuneros	254
5.3. Las cuentas en participación	255
Índice cronológico de jurisprudencia citadas	257
Bibliografía	261