

Persevera

AL ALCANCE DE QUIEN ESTUDIA

Tema 4

La posesión, el usufructo, las servidumbres y la comunidad de bienes

Cuerpo Técnico de Hacienda

INGRESO LIBRE · EDICIÓN 2026

perseveraoposiciones.com

AL ALCANCE DE QUIEN ESTUDIA

Cada año, mucha gente perfectamente capaz de aprobar una oposición no llega a intentarlo en serio. Y casi nunca es por falta de cabeza: es por la vida. El trabajo que te deja sin fuerzas justo cuando ibas a ponerte, las cargas familiares, no saber bien por dónde empezar o, simplemente, no poder dedicarle el día entero ni pagar una buena academia. Cosas que poco tienen que ver con lo que uno valdría sentado delante del examen.

Persevera nace de ahí: de la idea de que opositar debería depender de que estudies, y de nada más.

Prepararse bien no debería depender de cosas ajenas a tu esfuerzo. Hay muchísima gente que sacaría la plaza por su cuenta si tuviera las herramientas adecuadas a mano. El problema es que casi siempre se ven solo dos caminos: una academia, con sus horarios y su ritmo, o hacerlo del todo en solitario, sin nada ni nadie que te guíe. Persevera quiere ser un tercer camino: la libertad de ir por tu cuenta, pero con herramientas de verdad para hacerlo en serio.

Ese tercer camino empieza por lo esencial: el temario, completo y gratuito, sin registrarte. Descárgalo, guárdalo, imprímelo, compártelo con quien quieras: es tuyo, sin compromisos y para siempre.

Y las herramientas de verdad están en nuestra app. Porque, como quienes hemos pasado por ahí, sabemos que tener el temario es solo el principio: en la app el temario cobra vida, con tests para ponerte a prueba, fichas de repaso, esquemas y un seguimiento que te muestra por dónde vas y dónde flojeas. Todo pensado para exprimir cada hora de estudio. Y da lo mismo cómo te prepares: por tu cuenta o como refuerzo de una academia, aquí siempre tienes con qué practicar más.

Opositar es, sobre todo, perseverar: madrugones, días en que no entra nada, semanas en que dudas de si merece la pena. Y es en esa parte —la de aguantar— donde queremos estar a tu lado, dándote las herramientas que a nosotros nos habrían hecho el camino más fácil.

— *El equipo de Persevera*

ÍNDICE

Epígrafe 1 — La posesión	5
1. El concepto de posesión (arts. 430, 431 y 437)	5
2. Las clases de posesión	6
3. La adquisición de la posesión (arts. 438 a 445)	10
4. Los efectos de la posesión (arts. 446 a 459)	13
5. La protección posesoria: la tutela sumaria	20
6. La pérdida de la posesión (arts. 460 a 462 y 466)	22
Epígrafe 2 — El usufructo	25
1. El usufructo: concepto y caracteres	25
2. Constitución del usufructo	26
3. Los derechos del usufructuario	27
4. Las obligaciones del usufructuario: inventario y fianza	30
5. La extinción del usufructo	34
6. El uso y la habitación	35
Epígrafe 3 — La servidumbre	37
1. Concepto y caracteres	37
2. Clases de servidumbres	38
3. Constitución y extinción	39
4. Las servidumbres legales	41
5. Las servidumbres voluntarias	45
Epígrafe 4 — Comunidad de bienes	47

1. Concepto de comunidad y la comunidad romana por cuotas (arts. 392 y 393)	· 47
2. Derechos y deberes de los comuneros: uso, gastos, alteraciones y administración (arts. 394, 395, 397 y 398)	49
3. El retracto de comuneros (arts. 1521 a 1525)	55
4. La división de la cosa común: la «actio communi dividundo» (arts. 400 a 406)	· 57
5. La propiedad horizontal: una comunidad especial (art. 396 CC y Ley 49/1960)	· · · 63

TEMA 4

Epígrafe 1 — La posesión

1. El concepto de posesión (arts. 430, 431 y 437)

El Título V del Libro II del Código Civil (arts. 430 a 466) regula la **posesión** sin definirla en abstracto: la describe por sus dos modalidades. Y esa forma de empezar ya revela lo esencial de la figura, porque la posesión no es primariamente un derecho, sino una **situación de hecho** —el señorío efectivo sobre una cosa, un animal o un derecho— a la que el ordenamiento anuda consecuencias jurídicas de mucho peso: la protección frente a quien la perturba, la presunción de titularidad, la adquisición de los frutos y, con el tiempo, la propia adquisición del dominio por usucapión.

Artículo 430 del Código Civil · Posesión natural y posesión civil

Posesión **natural** es la **tenencia** de una cosa o animal, o el **disfrute** de un derecho por una persona. Posesión **civil** es esa misma tenencia o disfrute unidos a la **intención de haber la cosa, animal o derecho como suyos**.

La distinción descansa en un elemento añadido. En ambas hay un componente material —el *corpus*, la tenencia o el disfrute efectivo—, pero solo en la civil concurre además el componente intencional —el *animus*, la voluntad de tener la cosa **como propia**—. El inquilino que ocupa un piso tiene su tenencia material y es, por tanto, poseedor natural. El que compró ese mismo piso y vive en él sumando a la tenencia la intención de tenerlo por suyo es poseedor civil. La consecuencia práctica de la distinción no es teórica: solo la posesión civil, la que se disfruta *en concepto de dueño*, sirve de base a la usucapión (arts. 447 y 1941).

El ejercicio de la posesión no exige contacto físico permanente ni personal.

Artículo 431 del Código Civil · Ejercicio de la posesión

La posesión se ejerce en las cosas, en los animales o en los derechos por la **misma persona** que los tiene y los disfruta, o por **otra en su nombre**.

Este inciso final —«o por otra en su nombre»— deriva en nuestro Derecho la posesión **por medio de otro**, que la doctrina desarrolla como posesión **mediata e inmediata** y que se examina más adelante.

Finalmente, no todo es susceptible de posesión.

Artículo 437 del Código Civil · Objeto de la posesión

Sólo pueden ser objeto de posesión las **cosas y derechos** que sean *susceptibles de apropiación*. También pueden ser objeto de posesión los **animales**, con las limitaciones establecidas en las leyes.

Quedan fuera, pues, las cosas extra commercium y los derechos personalísimos. La mención expresa de los animales —igual que la de los arts. 430, 431, 432, 460 y 465— procede de la reforma que introdujo en el Código el régimen de los animales como **seres dotados de sensibilidad**, y no como simples cosas, con el efecto de someter su posesión a las limitaciones que imponen las leyes protectoras.

2. Las clases de posesión

2.1 En concepto de dueño y en concepto de tenedor (art. 432)

El primer criterio clasificatorio que el propio Código formula es el del **concepto posesorio**, es decir, el título con el que se posee frente a los demás.

Artículo 432 del Código Civil · Conceptos posesorios

La posesión en los bienes, en los animales y en los derechos puede tenerse en uno de dos conceptos: o en el de **dueño**, o en el de **tenedor** de la cosa,

animal o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el **dominio a otra persona**.

Poseer *en concepto de dueño* no significa ser dueño, ni siquiera creerse dueño en su fuero interno: significa comportarse externamente como tal, de modo que la comunidad perciba esa posesión como la de un propietario. Poseer *en concepto de tenedor* implica el reconocimiento del dominio ajeno: es la posición del arrendatario, del depositario, del comodatario, del usufructuario o del acreedor pignoraticio.

La relevancia de la distinción es máxima, porque de ella depende la aptitud de la posesión para convertirse con el tiempo en propiedad.

Artículo 447 del Código Civil · Posesión hábil para usucapir

Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta **en concepto de dueño** puede servir de título para adquirir el dominio.

En la misma línea, el art. 1941 exige, para la prescripción adquisitiva, que la posesión sea «en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida». El arrendatario que ocupa una finca durante cuarenta años no la usucape *jamás*, porque su posesión es de tenedor y no de dueño.

2.2 Posesión de buena y de mala fe (arts. 433 a 435)

El segundo criterio atiende al **estado subjetivo** del poseedor respecto de la validez de su adquisición.

Artículo 433 del Código Civil · Buena y mala fe

Se reputa poseedor de **buena fe** al que **ignora** que en su **título o modo de adquirir** exista **vicio que lo invalide**.

Se reputa poseedor de **mala fe** al que se halla en el caso contrario.

La buena fe posesoria se construye, así, en términos **negativos**: no es una creencia positiva y entusiasta en el propio derecho, sino la **ignorancia del vicio**. Y esa ignorancia se refiere a algo concreto —el título o el modo de adquirir—, no a cualquier circunstancia.

Artículo 434 del Código Civil · Presunción de buena fe

La **buena fe se presume siempre**, y al que **afirma la mala fe** de un poseedor corresponde la **prueba**.

Es una presunción *iuris tantum* que invierte por completo la carga probatoria: quien pretenda los efectos desfavorables de la mala fe deberá acreditarla. Esta presunción tiene notable trascendencia práctica en el régimen posesorio.

Artículo 435 del Código Civil · Conversión de la buena fe en mala fe

La posesión adquirida de buena fe **no pierde** este carácter *sino* en el caso y **desde el momento** en que existan **actos que acrediten** que el poseedor **no ignora** que posee la cosa indebidamente.

La buena fe, por tanto, **persiste** mientras no se demuestre lo contrario, y su cese no se retrotrae: opera *desde el momento* en que consta la ciencia del vicio, no desde el inicio de la posesión. La consecuencia práctica es que el poseedor conserva íntegros los frutos percibidos hasta ese instante.

MATIZ

El momento en que cesa la buena fe se fija por «actos que acrediten» el conocimiento del vicio. La jurisprudencia entiende que la **interposición de la demanda** —o, más exactamente, el **emplazamiento** del poseedor— es el hito típico que marca ese cese, sin perjuicio de que el conocimiento pueda acreditarse antes por otros medios (un requerimiento notarial, una comunicación fehaciente).

2.3 La continuidad del concepto posesorio (art. 436)

Artículo 436 del Código Civil · Presunción de continuidad en el concepto

Se **presume** que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, *mientras no se pruebe lo contrario*.

Quien empezó a poseer como arrendatario se presume que sigue poseyendo como tal. Es la base de la máxima según la cual **nadie puede cambiar por sí mismo la causa de su posesión**: la transformación del concepto de tenedor en concepto de dueño —la llamada *interversión* del título— exige actos externos e inequívocos de oposición al dueño, y quien la alegue tendrá que probarla.

2.4 Posesión mediata e inmediata

Esta clasificación no está nominada en el Código, pero se deduce con naturalidad de los arts. 431, 432 y 463. Cuando una cosa se entrega en arrendamiento, en depósito o en prenda, coexisten **dos posesiones sobre la misma cosa y en distinto concepto**: el arrendatario es **poseedor inmediato** —tiene el contacto directo, la tenencia material— y el arrendador es **poseedor mediato**, porque posee *a través de* aquel, en virtud de la relación jurídica que los une.

Esa convivencia no contradice la regla de exclusividad posesoria del art. 445, que se refiere a posesiones **del mismo concepto y contrapuestas**, no a las escalonadas. Y explica por qué los actos del poseedor inmediato no comprometen al mediato.

Artículo 463 del Código Civil · Actos del mero tenedor

Los actos relativos a la posesión, ejecutados o consentidos por el que posee una cosa ajena como **mero tenedor** para disfrutarla o retenerla en cualquier concepto, **no obligan ni perjudican al dueño**, a no ser que éste hubiese otorgado a aquél **facultades expresas** para ejecutarlos o **los ratificare** con posterioridad.

3. La adquisición de la posesión (arts. 438 a 445)

El Capítulo II del Título V se ocupa de cómo se llega a ser poseedor. El art. 438 enumera los **modos**.

Artículo 438 del Código Civil · Modos de adquirir la posesión

La posesión se adquiere por la **ocupación material** de la cosa, animal o derecho poseído, o por el hecho de quedar **estos sujetos a la acción de nuestra voluntad**, o por los **actos propios y formalidades legales** establecidas para adquirir tal derecho.

Se recogen así tres vías: la **aprehensión material** (tomar físicamente la cosa), el **sometimiento a la propia voluntad** (que permite adquirir sin contacto físico, como cuando el vendedor pone las llaves del almacén a disposición del comprador) y los **actos formales** legalmente previstos, entre los que destaca la llamada *traditio* instrumental del art. 1462, párrafo segundo, por el otorgamiento de escritura pública.

En cuanto a **quién** puede adquirirla, el art. 439 admite tanto la adquisición personal como la realizada por otro.

Artículo 439 del Código Civil · Sujetos que pueden adquirir la posesión

Puede adquirirse la posesión por la **misma persona** que va a disfrutarla, por su **representante legal**, por su **mandatario** y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso **no se entenderá adquirida** la posesión *hasta que* la persona en cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio **lo ratifique**.

La gestión sin mandato, por tanto, no basta por sí sola: queda pendiente de **ratificación**, que actúa como condición para que la adquisición se entienda producida.

Un supuesto singular es la **posesión civilísima** del heredero.

Artículo 440 del Código Civil · Posesión de los bienes hereditarios

La posesión de los bienes hereditarios se entiende **transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante**, en el caso de que llegue a adirse la herencia.

El que válidamente **repudia** una herencia se entiende que **no la ha poseído en ningún momento**.

El heredero que acepta se considera poseedor desde el instante mismo del fallecimiento, aunque no haya tocado los bienes: es una ficción que evita el vacío posesorio entre la muerte y la aceptación, y que se aplica **retroactivamente**. La repudiación produce el efecto simétrico.

Ahora bien, el heredero no hereda un estado de buena fe que no tenía el causante, ni carga con los vicios que ignoraba.

Artículo 442 del Código Civil · Sucesión en la posesión viciosa

El que suceda por **título hereditario no sufrirá** las consecuencias de una **posesión viciosa de su causante**, *si no se demuestra* que tenía **conocimiento de los vicios** que la afectaban; pero los **efectos de la posesión de buena fe** no le aprovecharán *sino desde la fecha de la muerte del causante*.

El precepto tiene dos partes: el heredero de buena fe se libera de los vicios del causante, pero **no puede computar como propia** la buena fe anterior al fallecimiento.

Frente a la adquisición pacífica, el Código cierra la puerta a la vía de hecho.

Artículo 441 del Código Civil · Prohibición de la adquisición violenta

En ningún caso puede adquirirse **violentamente** la posesión *mientras* exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con **acción o derecho** para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor **resista la entrega**, deberá **solicitar el auxilio de la Autoridad competente**.

Es la proscripción de la autotutela: ni siquiera el verdadero propietario puede recuperar por la fuerza lo que le pertenece si el tenedor se opone. Ha de acudir a la Autoridad. En esa prohibición está la raíz de toda la protección posesoria.

Tampoco alteran la situación posesoria ciertos actos.

Artículo 444 del Código Civil · Actos que no afectan a la posesión

Los actos **meramente tolerados**, y los ejecutados **clandestinamente y sin conocimiento** del poseedor de una cosa, o **con violencia**, **no afectan a la posesión**.

Quien deja pasar al vecino por su finca por pura condescendencia no pierde nada, porque la tolerancia no genera posesión (en el mismo sentido, el art. 1942 niega valor prescriptivo a los actos ejecutados «en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño»).

Sobre la **capacidad** para poseer, el art. 443 es deliberadamente amplio.

Artículo 443 del Código Civil · Capacidad para adquirir la posesión

Toda persona puede adquirir la posesión de las cosas.

Los **menores** necesitan de la **asistencia de sus representantes legítimos** para *usar de los derechos* que de la posesión nazcan a su favor.

Las **personas con discapacidad** a cuyo favor se hayan establecido **medidas de apoyo** pueden usar de los derechos derivados de la posesión conforme a lo que resulte de estas.

La clave está en separar dos planos: **adquirir** la posesión, que es un hecho al alcance de cualquiera, y **usar de los derechos** que de ella nacen, que sí exige capacidad o el complemento correspondiente. El párrafo tercero procede de la reforma de 2021 en materia de apoyo a las personas con discapacidad, y sustituye el antiguo régimen de incapacitación por el modelo de medidas de apoyo.

Por último, la posesión no admite duplicidad en el mismo concepto.

Artículo 445 del Código Civil · Exclusividad posesoria y criterios de preferencia

La posesión, como hecho, no puede reconocerse en dos personalidades distintas, fuera de los casos de **indivisión**. Si surgiere **contienda** sobre el hecho de la posesión, será preferido el poseedor actual; si resultaren dos poseedores, el más antiguo; si las fechas de las posesiones fueren las mismas, el que presente título; y, si todas estas condiciones fuesen iguales, se constituirá en **depósito o guarda judicial** la cosa, mientras se decide sobre su posesión o propiedad por los trámites correspondientes.

El precepto fija cuatro criterios de preferencia que se aplican en orden sucesivo: poseedor actual → más antiguo → el que presente título → depósito judicial. Es una regla de resolución de conflictos cuyo orden no es intercambiable.

4. Los efectos de la posesión (arts. 446 a 459)

4.1 Las presunciones posesorias

El Capítulo III arranca con el efecto primario —el derecho a ser respetado (art. 446)— y despliega después un conjunto de **presunciones** que hacen de la posesión una posición jurídica extraordinariamente cómoda.

Artículo 448 del Código Civil · Presunción de justo título

El poseedor **en concepto de dueño** tiene a su favor la **presunción legal** de que **posee con justo título**, y **no se le puede obligar a exhibirlo**.

Esta es la llamada **presunción de titularidad** o de buen derecho, y su segundo inciso es decisivo: el poseedor no tiene que enseñar papel alguno. Es quien lo discute el que debe destruir la presunción. Junto a ella operan otras tres.

Artículo 449 del Código Civil · Posesión de cosa raíz y de lo que contiene

La posesión de una **cosa raíz** supone la de los **muebles y objetos que se hallen dentro de ella**, mientras **no conste o se acredite** que deben ser excluidos.

Artículo 459 del Código Civil · Presunción de posesión intermedia

El **poseedor actual** que demuestre su posesión **en época anterior**, se presume que ha poseído **durante el tiempo intermedio**, *mientras no se pruebe lo contrario*.

Basta, pues, con acreditar dos puntos —uno pasado y el presente— para que se presuma cubierto todo el tramo entre ambos. Es una presunción de enorme utilidad en materia de usucapión, donde lo que se discute son plazos.

Artículo 450 del Código Civil · Posesión en común y división

Cada uno de los **partícipes** de una cosa que se posea **en común**, se entenderá que ha poseído **exclusivamente la parte que al dividirse le cupiere** durante **todo el tiempo que duró la indivisión**. La **interrupción** en la posesión del todo o de parte de una cosa poseída en común **perjudicará por igual a todos**.

Todas estas presunciones son *iuris tantum*: admiten prueba en contrario, aunque solo algunos de los preceptos lo digan expresamente.

4.2 Los frutos (arts. 451, 452 y 455)

Aquí se concentra el efecto económicamente más visible de la buena fe.

Artículo 451 del Código Civil · Frutos del poseedor de buena fe

El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos *mientras* no sea interrumpida legalmente la posesión.

Se entienden percibidos los frutos naturales e industriales desde que se alzan o separan.

Los frutos civiles se consideran producidos por días, y pertenecen al poseedor de buena fe en esa proporción.

Tres reglas, por tanto: el poseedor de buena fe **retiene** los frutos ya percibidos; en los naturales e industriales la percepción se produce con la **separación** física del fruto; y los civiles —rentas, alquileres, intereses— se devengan **día a día** y se reparten proporcionalmente. La interrupción legal es la que marca el corte.

Para los frutos que quedan a medio camino, el art. 452 arbitra un reparto equitativo.

Artículo 452 del Código Civil · Frutos pendientes al cesar la buena fe

Si al tiempo en que **cesare la buena fe** se hallaren **pendientes** algunos frutos naturales o industriales, tendrá el poseedor derecho a los gastos que hubiere hecho para su producción, y además a la **parte del producto líquido** de la cosecha proporcional al tiempo de su posesión.

Las **cargas se prorratarán** del mismo modo entre los dos poseedores.

El propietario de la cosa **puede, si quiere**, conceder al poseedor de buena fe la facultad de **concluir el cultivo y la recolección** de los frutos pendientes, como indemnización de la parte de gastos de cultivo y del producto líquido que le pertenece; el poseedor de buena fe que **por cualquier motivo no quiera aceptar** esta concesión, **perderá el derecho a ser indemnizado de otro modo**.

La sanción del párrafo tercero es la siguiente: si el propietario ofrece la opción de terminar la cosecha y el poseedor la rechaza, este **pierde toda indemnización**. No es una alternativa neutra.

El régimen del poseedor de mala fe es exactamente el inverso.

Artículo 455 del Código Civil · Frutos y gastos del poseedor de mala fe

El **poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir**, y **sólo** tendrá derecho a ser reintegrado de los **gastos necesarios** hechos para la conservación de la cosa. Los gastos hechos en **mejoras de lujo y recreo no se abonarán** al poseedor de mala fe; pero podrá éste **llevarse los objetos** en que esos gastos se hayan invertido, *siempre que* la cosa **no sufra deterioro** y el poseedor legítimo **no prefiera quedarse con ellos** abonando el valor que tengan en el momento de entrar en la posesión.

El criterio es severo: no devuelve solo lo que cobró, sino también **lo que el titular legítimo habría podido percibir** y él no percibió por desidia. La mala fe se paga con el rendimiento potencial de la cosa.

EJEMPLO

- ① **Buena fe y frutos: la finca comprada a un falso heredero.** Doña Marta compra en enero una finca rústica a quien se presenta como único heredero del titular fallecido, con escritura aparentemente correcta. Toma posesión, la explota y arrienda la casa por 600 € al mes. En **julio** aparece el verdadero heredero, requiere notarialmente a doña Marta y, en **septiembre**, sentencia firme declara nula la venta. La cosecha de cereal está aún **en pie**.
- **Hasta julio hay buena fe.** Doña Marta ignoraba el vicio del título (art. 433) y la buena fe se presume, correspondiendo al verdadero heredero probar lo contrario (art. 434). Por tanto, **hace suyos los frutos percibidos**: la cosecha del año anterior ya recolectada y las rentas devengadas hasta el requerimiento

(art. 451). Los **frutos civiles se computan por días**, de modo que los 600 €/mes le pertenecen en proporción exacta al tiempo poseído de buena fe.

- **En julio cesa la buena fe.** El requerimiento notarial es un acto que acredita que ya **no ignora** que posee indebidamente, y la buena fe cesa *desde ese momento*, sin retroactividad (art. 435).
- **La cosecha pendiente.** Como el cereal estaba sin segar al cesar la buena fe, no se entiende percibido (art. 451, párrafo segundo). Se aplica el art. 452: doña Marta tiene derecho a los **gastos de producción** (semilla, laboreo, abonado) y a la **parte del producto líquido proporcional** al tiempo que poseyó, prorrateándose las cargas del mismo modo. Si el heredero le ofrece **terminar la siega** como indemnización y ella lo rechaza, se queda **sin indemnización alguna**.
- **De julio en adelante hay mala fe.** Deberá abonar los frutos percibidos desde entonces y, además, los que el heredero **hubiera podido percibir** (art. 455).

4.3 Gastos y mejoras (arts. 453, 454, 456 y 458)

El Código distingue tres categorías de gastos y les aplica tres regímenes distintos.

Artículo 453 del Código Civil · Gastos necesarios y gastos útiles

Los **gastos necesarios** se abonan a todo poseedor; pero **sólo el de buena fe** podrá **retener la cosa** hasta que se le satisfagan.

Los **gastos útiles** se abonan al **poseedor de buena fe** con el mismo **derecho de retención**, pudiendo **optar el que le hubiese vencido en su posesión** por **satisfacer el importe de los gastos** o por **abonar el aumento de valor** que por ellos haya adquirido la cosa.

Los **necesarios** —los indispensables para la conservación— se abonan siempre, a poseedores de buena y de mala fe, porque de lo contrario el titular se enriquecería a costa de quien evitó la ruina de la cosa. Lo que solo tiene el poseedor de buena fe es el **derecho de retención**, una garantía potentísima que le permite no entregar la cosa hasta cobrar. Los

útiles —los que aumentan el valor o la productividad— solo se abonan al de buena fe, y aquí el vencedor **elige** entre pagar el coste o pagar la plusvalía, quedándose lógicamente con la cifra menor.

Artículo 454 del Código Civil · Gastos de puro lujo o mero recreo

Los gastos de **puro lujo o mero recreo no son abonables** al poseedor de buena fe; pero podrá **llevarse los adornos** con que hubiese embellecido la cosa principal *si no sufriere deterioro*, y si el **sucesor en la posesión no prefiere abonar** el importe de lo gastado.

Los suntuarios, pues, no se pagan, aunque cabe el llamado *ius tollendi*, la facultad de retirar los adornos, doblemente condicionada: que la cosa no se deteriore y que el sucesor no prefiera pagarlos. Idéntica solución da el art. 455 al poseedor de mala fe.

Dos reglas de cierre completan el cuadro.

Artículo 456 del Código Civil · Mejoras naturales

Las mejoras provenientes de la **naturaleza o del tiempo** ceden **siempre en beneficio** del que haya vencido en la posesión.

Artículo 458 del Código Civil · Mejoras desaparecidas

El que obtenga la posesión **no está obligado a abonar mejoras que hayan dejado de existir** al adquirir la cosa.

4.4 Deterioro y pérdida de la cosa (art. 457)

Artículo 457 del Código Civil · Responsabilidad por deterioro o pérdida

El **poseedor de buena fe no responde** del deterioro o pérdida de la cosa poseída, *fuera de los casos* en que se justifique haber procedido con **dolo**. El **poseedor de mala fe responde** del deterioro o pérdida **en todo caso**, y

aun de los ocasionados por fuerza mayor cuando **maliciosamente** haya **retrasado la entrega** de la cosa a su poseedor legítimo.

La asimetría es máxima: el de buena fe solo responde si actuó con **dolo** —ni siquiera por culpa—, mientras que el de mala fe responde **en todo caso** y, si además retrasó maliciosamente la entrega, incluso de los daños de **fuerza mayor**.

4.5 La posesión de bienes muebles y de animales (arts. 464 y 465)

Artículo 464 del Código Civil · Posesión de bienes muebles adquirida de buena fe

La **posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título**. *Sin embargo*, el que hubiese **perdido** una cosa mueble o hubiese sido **privado de ella ilegalmente** podrá **reivindicarla** de quien la posea.

Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en **venta pública**, no podrá el propietario obtener la restitución **sin reembolsar el precio** dado por ella.

Tampoco podrá el dueño de cosas **empeñadas en los Montes de Piedad** establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin **reintegrar antes** al Establecimiento la **cantidad del empeño y los intereses vencidos**.

En cuanto a las adquiridas en **Bolsa, feria o mercado**, o de **comerciante legalmente establecido** y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el **Código de Comercio**.

El primer inciso es una de las reglas más discutidas del Código. Su lectura mayoritaria es que la posesión de buena fe del mueble **hace las veces de título** frente a terceros, sin perjuicio de la reivindicación por quien perdió la cosa o fue privado ilegalmente de ella. El art. 1955 lo completa en sede de usucapión: tres años con buena fe, seis sin necesidad de ninguna otra condición.

Artículo 465 del Código Civil · Posesión de animales

Los **animales salvajes o silvestres** sólo se poseen mientras se hallan en nuestro poder; los **domesticados** se asimilan a los **domésticos o de compañía** si **conservan la costumbre de volver** a la casa del poseedor o si han sido **identificados** como tales.

5. La protección posesoria: la tutela sumaria

El efecto capital de la posesión es que **se protege por sí misma**, con independencia de que el poseedor sea o no titular del derecho. Es la contrapartida lógica de la prohibición de autotutela del art. 441.

Artículo 446 del Código Civil · Derecho a ser respetado en la posesión

Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere **inquietado** en ella, deberá ser **amparado o restituido** en dicha posesión por los **medios que las leyes de procedimiento establecen**.

Tres notas del precepto merecen subrayarse. Primera, el sujeto protegido es **todo poseedor**: también el de mala fe, también el mero tenedor, incluso frente al propietario que actúa por la fuerza. Segunda, se distinguen dos remedios según la intensidad del ataque —el **amparo** frente a la perturbación (acción de *retener*) y la **restitución** frente al despojo (acción de *recobrar*)—. Y tercera, el Código **remite a la ley procesal** los cauces concretos. Esos cauces eran los antiguos **interdictos** de retener y de recobrar. La Ley de Enjuiciamiento Civil vigente suprimió el nombre, pero conservó la figura bajo la denominación de **tutela sumaria de la posesión**: el art. 250.1.4.º LEC canaliza por los trámites del **juicio verbal** las demandas que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido **despojado** de ellas o **perturbado** en su disfrute. Las notas del régimen procesal son cuatro:

- **Sumariedad.** El proceso se ciñe al **hecho posesorio**, sin entrar a discutir la propiedad ni el mejor derecho. Por eso la sentencia **carece de fuerza de cosa juzgada** (art. 447.2 LEC) y deja abierta la vía del juicio plenario posterior.
- **Legitimación pasiva amplia.** Puede dirigirse contra cualquiera que perturbe o despoje, **incluido el propietario**, porque lo que se juzga no es el título sino la vía de hecho.
- **Plazo de un año.** La acción para **recobrar o retener** la posesión **prescribe por el transcurso de un año** (art. 1968.1.º del Código Civil), plazo que corre desde el despojo o la perturbación y que se corresponde con el año del art. 460.4.

EJEMPLO

② **Protección posesoria: el propietario que cambia la cerradura.** Don Luis es dueño de un local arrendado a una sociedad que lleva cuatro meses sin pagar la renta. Harto de esperar, un domingo entra en el local con un cerrajero, **cambia la cerradura** y almacena dentro material propio. La sociedad arrendataria acude al juzgado.

- **¿Está legitimada la arrendataria, siendo mera tenedora?** Sí. El art. 446 protege a **todo poseedor**, y el arrendatario es poseedor inmediato en concepto de tenedor (art. 432). El impago de la renta no le quita la posesión, solo da al arrendador una **acción de desahucio**.
- **¿Puede dirigirse contra el propietario?** Sí. El art. 441 prohíbe adquirir violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga, y ordena a quien se crea con derecho **solicitar el auxilio de la Autoridad competente**. Don Luis tenía acción, pero eligió la vía de hecho.
- **Cauce y plazo.** Juicio verbal de **tutela sumaria** de la posesión (art. 250.1.4.º LEC), con la pretensión de ser **restituido** en la posesión del local. La acción debe ejercitarse **dentro del año** siguiente al despojo (art. 1968.1.º del Código Civil).
- **Alcance de la sentencia.** Si prospera, se repone a la arrendataria en el local, **sin que ello prejuzgue** quién tiene derecho a permanecer en él: la sentencia no produce cosa juzgada (art. 447.2 LEC) y don Luis conserva íntegra su

acción de desahucio por falta de pago, que deberá ejercitar por el cauce que le corresponde.

6. La pérdida de la posesión (arts. 460 a 462 y 466)

El tramo final del Capítulo III cierra el Título con las causas de extinción.

Artículo 460 del Código Civil · Causas de pérdida de la posesión

El poseedor puede **perder su posesión**:

1. Por **abandono** de la cosa o del animal.
2. Por **cesión** hecha a otro por título **oneroso o gratuito**.
3. Por **destrucción o pérdida total** de la cosa, por **muerte o pérdida del animal**, o por quedar la cosa o el animal **fuera del comercio**.
4. Por la **posesión de otro**, aun **contra la voluntad** del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese **durado más de un año**.

Las dos primeras son **voluntarias** y responden a un acto del propio poseedor: el abandono (que exige *animus derelinquendi*, no un simple descuido) y la cesión. La tercera es **objetiva**: desaparece el objeto o sale del comercio. La cuarta es la más relevante: la **posesión ajena mantenida más de un año** desplaza al antiguo poseedor **aunque este se oponga**. Ese año no es casual, sino que engarza con el plazo anual de la acción para recobrar (art. 1968.1.º) y con la interrupción natural de la posesión del art. 1944: mientras corre el año, el despojado puede recuperar por la vía sumaria; transcurrido, pierde la posesión y solo le quedan las acciones plenarias sobre el derecho.

Dos preceptos matizan la pérdida según la naturaleza del bien.

Artículo 461 del Código Civil · Cosas muebles de paradero ignorado

La posesión de la **cosa mueble no se entiende perdida** *mientras* se halle **bajo el poder del poseedor**, aunque éste ignore accidentalmente su paradero.

Extraviar unas gafas dentro de casa no hace perder su posesión: el objeto sigue en la esfera de control del poseedor y la ignorancia es meramente *accidental*.

Artículo 462 del Código Civil · Inmuebles y derechos reales

La posesión de las **cosas inmuebles y de los derechos reales no se entiende perdida, ni transmitida** para los efectos de la **prescripción en perjuicio de tercero**, *sino* con **sujeción a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria**.

Aquí el Código cede el paso al **Registro de la Propiedad**: frente a tercero, y a efectos de prescripción, lo que decide es la publicidad registral.

Finalmente, la recuperación legítima borra el paréntesis.

Artículo 466 del Código Civil · Efecto retroactivo de la recuperación

El que **recupera, conforme a derecho**, la posesión **indebidamente perdida**, se entiende **para todos los efectos que puedan redundar en su beneficio** que la ha **disfrutado sin interrupción**.

Es la contrapartida del art. 460.4: quien reacciona a tiempo y recupera por el cauce legal se considera poseedor **ininterrumpido**, con la retroactividad limitada —y esto es importante— a los efectos que le **beneficien**. El tiempo del despojo computa, así, para la usucapión que estuviera corriendo.

RECUERDA

Cinco reglas numéricas del Título V: la buena fe **se presume siempre** y su prueba en contra corresponde a quien la niega (art. 434); solo la posesión **en concepto de dueño** sirve para usucapir (art. 447); los **gastos necesarios** se abonan a **todo** poseedor, pero el **derecho de retención** es exclusivo del de buena fe (art. 453); la posesión se pierde por la posesión ajena mantenida **más de un año** (art. 460.4), plazo que coincide con el de prescripción de la acción para **recobrar o retener** (art. 1968.1.º); y el orden de preferencia del art. 445 es **actual → más antiguo → con título → depósito judicial**.

TEMA 4

Epígrafe 2 — El usufructo

1. El usufructo: concepto y caracteres

Tras la posesión y la propiedad, el Código Civil regula en su Libro II, Título VI (arts. 467 a 529) los llamados **derechos reales de goce sobre cosa ajena**: el usufructo, el uso y la habitación. Todos ellos comparten una misma estructura: sobre un bien que pertenece a otro, un tercero recibe la facultad de **disfrutarlo**, quedando el titular dominical reducido a lo que la doctrina llama **nuda propiedad** —la propiedad despojada temporalmente del disfrute—. El propietario conserva la sustancia y la facultad de disponer; el usufructuario se lleva el aprovechamiento.

Artículo 467 del Código Civil · Concepto de usufructo

El **usufructo** da derecho a **disfrutar los bienes ajenos** con la obligación de **conservar su forma y sustancia**, *a no ser que* el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

En esa definición caben los cuatro rasgos esenciales de la figura. Es un **derecho real**, oponible frente a todos y no un simple derecho de crédito frente al dueño. Recae **sobre cosa ajena**, de modo que si usufructo y propiedad coinciden en la misma persona el derecho se extingue por consolidación. Atribuye un **poder de goce amplio**, que abarca el uso y la percepción de los frutos. Y está sujeto al **límite de la *salva rerum substantia***: el usufructuario ha de devolver la cosa siendo la misma cosa, sin haber alterado su forma ni su sustancia.

Ese límite, sin embargo, no es absoluto. El propio art. 467 admite que *el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa*, y de ahí nacen las modalidades en que el disfrute implica necesariamente consumir o transformar el objeto: el usufructo de cosas deteriorables (art. 481), el de cosas consumibles o **cuasiusufructo** (art. 482) y el usufructo de derechos.

Otro rasgo capital es la **temporalidad**. El usufructo nunca es perpetuo: o se extingue con la muerte del usufructuario, o expira el plazo por el que se constituyó. Es, además, un derecho **transmisible**, salvo que se haya constituido con carácter personalísimo.

Toda la materia se gobierna por una regla de jerarquía normativa que explica por qué casi todo lo que sigue es **derecho dispositivo**.

Artículo 470 del Código Civil · Primacía del título constitutivo

Los derechos y las obligaciones del usufructuario serán los que determine el **título constitutivo** del usufructo; en su defecto, o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones contenidas en las dos secciones siguientes.

RECUERDA

El régimen legal del usufructo (arts. 471 a 512) es **supletorio**. Manda el título; el Código solo entra en escena cuando el título calla o resulta insuficiente. Esta regla del art. 470 se repite casi con las mismas palabras para el uso y la habitación en el art. 523.

2. Constitución del usufructo

El art. 468 enumera las fuentes de las que puede nacer el derecho.

Artículo 468 del Código Civil · Modos de constitución

El usufructo se constituye por la **ley**, por la **voluntad de los particulares** manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por **prescripción**.

Son, por tanto, tres los orígenes posibles. El **usufructo legal** es el que impone directamente la norma —el supuesto paradigmático es la **cuota legal usufructuaria del cónyuge viudo** en la sucesión—. El **usufructo voluntario** procede de un negocio jurídico, que puede ser *inter vivos* (una compraventa o una donación con reserva de usufructo) o *mortis*

causa (un legado de usufructo). Y el **usufructo adquirido por prescripción** o usucapión responde a las reglas generales de los arts. 1930 y siguientes.

El objeto y la configuración interna del derecho admiten una notable flexibilidad.

Artículo 469 del Código Civil · Objeto y modalidades

Podrá constituirse el usufructo en **todo o en parte de los frutos** de la cosa, a favor de **una o varias personas, simultánea o sucesivamente**, y en todo caso **desde o hasta cierto día**, puramente o bajo condición. También puede constituirse **sobre un derecho**, *siempre que no* sea personalísimo o intransmisible.

De aquí se extraen las modalidades clásicas: el usufructo **total o parcial** según abarque todos los frutos o solo algunos; el usufructo **simultáneo**, cuando varios cotitulares disfrutan a la vez, o **sucesivo**, cuando se van llamando uno tras otro; el usufructo **puro, a plazo o condicional**, y el usufructo **de derechos**, cuyo único límite es que el derecho gravado no sea personalísimo ni intransmisible.

3. Los derechos del usufructuario

La Sección 2.^a (arts. 471 a 490) desgrana el contenido activo del derecho. El núcleo es el **derecho a los frutos**.

Artículo 471 del Código Civil · Percepción de los frutos

El usufructuario tendrá derecho a percibir **todos los frutos naturales, industriales y civiles** de los bienes usufructuados. Respecto de los **tesoros** que se hallaren en la finca será considerado como **extraño**.

La segunda frase precisa que, frente al tesoro oculto, el usufructuario no es dueño del predio, sino descubridor extraño, con la consecuencia que de ello deriva en el régimen del art. 351. El reparto temporal de los frutos se resuelve con dos reglas distintas según su naturaleza.

Artículo 472 del Código Civil · Frutos naturales e industriales pendientes

Los frutos naturales o industriales, **pendientes al tiempo de comenzar el usufructo**, pertenecen al **usufructuario**.

Los **pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo** pertenecen al **propietario**.

En los precedentes casos, el usufructuario, al comenzar el usufructo, *no* tiene obligación de abonar al propietario ninguno de los gastos hechos; pero el propietario está obligado a abonar al fin del usufructo, con el producto de los frutos pendientes, los **gastos ordinarios de cultivo, simientes y otros semejantes**, hechos por el usufructuario.

Lo dispuesto en este artículo **no perjudica los derechos de tercero**, adquiridos al comenzar o terminar el usufructo.

Artículo 474 del Código Civil · Frutos civiles

Los **frutos civiles** se entienden percibidos **día por día**, y pertenecen al usufructuario **en proporción al tiempo** que dure el usufructo.

La contraposición es nítida: los frutos naturales e industriales se atribuyen **en bloque** a quien sea titular en el momento de la separación (regla de la percepción), mientras que los civiles se **prorratean por días**. El art. 475 extiende ese tratamiento de fruto civil a las rentas, pensiones periódicas, intereses de obligaciones o títulos al portador y beneficios de participaciones en explotaciones industriales o mercantiles.

EJEMPLO

③ **Frutos pendientes, prorrateo y gastos de cultivo.** Doña Teresa es usufructuaria vitalicia de una finca de olivar y de un local arrendado por **12.000 € anuales**. Fallece el **31 de marzo**, con la aceituna aún sin recoger y habiendo desembolsado **4.000 €** en labores, abonos y tratamientos de esa campaña.

- **La cosecha pendiente (fruto natural).** Al extinguirse el usufructo, los frutos pendientes pertenecen al **nudo propietario** (art. 472, párrafo segundo). La aceituna es suya.
- **Los gastos de cultivo.** El propietario debe abonar a los herederos, **con el producto de esos mismos frutos**, los 4.000 € de gastos ordinarios de cultivo y semillas (art. 472, párrafo tercero). Si la cosecha se vende en 10.000 €, el propietario ingresa 10.000 y reintegra 4.000.
- **La renta del local (fruto civil).** Se entiende percibida día por día: del 1 de enero al 31 de marzo hay **90 días**, luego a la herencia le corresponden $12.000 \times 90/365 = 2.958,90$ €, y el resto al propietario (art. 474).

Misma finca y mismo día, dos reglas distintas: el fruto natural va entero a una parte, el civil se parte por días.

Junto a los frutos, el usufructuario disfruta del **aumento por accesión**, de las servidumbres activas y, en general, de todos los beneficios inherentes a la cosa (art. 479). Y, sobre todo, dispone de un amplio **poder de disposición sobre su propio derecho**.

Artículo 480 del Código Civil · Aprovechamiento, arrendamiento y enajenación

Podrá el usufructuario **aprovechar por sí mismo** la cosa usufructuada, **arrendarla** a otro y **enajenar su derecho** de usufructo, *aunque sea* a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario **se resolverán al fin del usufructo**, *salvo* el arrendamiento de las **fincas rústicas**, el cual se considerará subsistente durante el **año agrícola**.

Lo que se transmite es el derecho de usufructo, no la propiedad, y por eso los contratos celebrados por el usufructuario tienen la misma duración máxima que su derecho: caen con él. La única excepción es la del arrendamiento rústico, que se respeta hasta terminar el año agrícola en curso para no malograr la cosecha.

Dos modalidades merecen mención aparte. El **usufructo de cosas deteriorables** faculta a servirse de ellas según su destino, restituyéndolas *en el estado en que se encuentren* y respon-

diendo solo del deterioro causado por dolo o negligencia (art. 481). El **usufructo de cosas consumibles** o cuasiusufructo transforma la obligación de restituir.

Artículo 482 del Código Civil · Usufructo de cosas consumibles (cuasiusufructo)

Si el usufructo comprendiera cosas que **no se puedan usar sin consumirlas**, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas con la obligación de **pagar el importe de su avalúo** al terminar el usufructo *si se hubiesen dado estimadas*. *Cuando no se hubiesen estimado*, tendrá el derecho de **restituir las en igual cantidad y calidad**, o pagar su **precio corriente** al tiempo de cesar el usufructo.

En materia de **mejoras**, el criterio del Código es restrictivo con el usufructuario.

Artículo 487 del Código Civil · Mejoras útiles o de recreo

El usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las **mejoras útiles o de recreo** que tuviere por conveniente, con tal que *no* altere su forma o su sustancia; pero **no tendrá por ello derecho a indemnización**. Podrá, no obstante, **retirar dichas mejoras**, *si fuere posible* hacerlo sin detrimento de los bienes.

Puede mejorar, pero a su costa y sin reclamar nada; su único consuelo es el *ius tollendi* — retirar lo puesto si no daña la cosa— y la facultad de **compensar los desperfectos con las mejoras** que hubiese hecho (art. 488). En el lado opuesto, el nudo propietario **puede enajenar** los bienes, pero *no* alterar su forma ni sustancia ni hacer nada que perjudique al usufructuario (art. 489).

4. Las obligaciones del usufructuario: inventario y fianza

La Sección 3.^a (arts. 491 a 512) se abre con las dos obligaciones **previas** a la entrada en el goce, que operan como garantía del nudo propietario.

Artículo 491 del Código Civil · Inventario y fianza

El usufructuario, **antes de entrar en el goce** de los bienes, está obligado:

1.º A formar, **con citación del propietario** o de su legítimo representante, **inventario** de todos ellos, haciendo **tasar los muebles y describiendo el estado** de los inmuebles.

2.º A prestar **fianza**, comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan con arreglo a esta sección.

El **inventario** fija la identidad y el estado inicial de los bienes, para poder contrastarlos con el estado en que se devuelvan; la **fianza** asegura el cumplimiento de las obligaciones del usufructuario. Ninguna de las dos es inderogable. El art. 493 permite **dispensar** de una y otra *cuando de ello no resultare perjuicio a nadie*, y el art. 492 exime de la fianza —solo de ella— en tres supuestos legales.

Artículo 492 del Código Civil · Dispensa legal de la fianza

La disposición contenida en el número segundo del precedente artículo *no* es aplicable al **vendedor o donante** que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados ni a los **padres usufructuarios** de los bienes de los hijos, ni al **cónyuge sobreviviente** respecto de la **cuota legal usufructuaria**, *si no contrajeran* los padres o el cónyuge **ulterior matrimonio**.

MATIZ

El art. 492 dispensa de la **fianza**, *no* del **inventario**. La exención del inventario solo puede venir por la vía del art. 493 (dispensa sin perjuicio para nadie) o del propio título. Y en los casos de los padres y del cónyuge viudo la dispensa está condicionada: el **ulterior matrimonio** hace renacer la obligación de afianzar.

¿Qué ocurre si el usufructuario no presta la fianza debiendo hacerlo? La consecuencia **no** es que pierda el usufructo, sino que su ejercicio queda intervenido.

Artículo 494 del Código Civil · Efectos de la falta de fianza

No *prestando* el usufructuario la fianza en los casos en que deba darla, podrá el propietario exigir que los **inmuebles se pongan en administración**, que los **muebles se vendan**, que los efectos públicos, títulos de crédito nominativos o al portador **se conviertan en inscripciones o se depositen** en un banco o establecimiento público, y que los capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles **se inviertan en valores seguros**.

El interés del precio de las cosas muebles y de los efectos públicos y valores, y los productos de los bienes puestos en administración, **pertenecen al usufructuario**.

También podrá el propietario, si lo prefiere, mientras el usufructuario no preste fianza o quede dispensado de ella, **retener en su poder los bienes** del usufructo, en calidad de **administrador**, y con la obligación de entregar al usufructuario su **producto líquido** [...].

El usufructuario sin fianza no pierde el rendimiento —los productos siguen siendo suyos—, pero pierde la **gestión directa**. Y una vez prestada la fianza, el art. 496 retrotrae sus efectos: tendrá derecho a todos los productos *desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos*.

Entrado ya en el goce, pesan sobre él las obligaciones de conducta y de gasto. La cláusula general es la **diligencia**.

Artículo 497 del Código Civil · Deber de diligencia

El usufructuario deberá **cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia**.

El reparto de los gastos de conservación responde a un criterio sencillo —lo ordinario al usufructuario, lo extraordinario al propietario— y es, con el de los frutos, uno de los ejes del régimen del usufructo.

Artículo 500 del Código Civil · Reparaciones ordinarias

El usufructuario está obligado a hacer las **reparaciones ordinarias** que necesiten las cosas dadas en usufructo.

Se considerarán **ordinarias** las que exijan los **deterioros o desperfectos que procedan del uso natural** de las cosas y sean **indispensables para su conservación**. *Si no* las hiciere después de **requerido** por el propietario, podrá éste hacerlas **por sí mismo a costa del usufructuario**.

Artículo 501 del Código Civil · Reparaciones extraordinarias

Las **reparaciones extraordinarias** serán de cuenta del **propietario**. El usufructuario está obligado a **darle aviso** *cuando fuere urgente* la necesidad de hacerlas.

El art. 502 completa el cuadro con un doble juego de compensaciones: si el propietario hace la reparación extraordinaria, puede exigir al usufructuario el **interés legal** de lo invertido mientras dure el usufructo; y *si no las hiciere cuando fuesen indispensables para la subsistencia de la cosa*, podrá hacerlas el usufructuario, con derecho a exigir al final el **aumento de valor** que la finca haya experimentado y, si se le niega, con **derecho de retención** hasta reintegrarse con los productos.

Paralelamente, el reparto tributario sigue la misma lógica: las **cargas y contribuciones anuales** y las que gravan los frutos son de cuenta del **usufructuario** todo el tiempo que el usufructo dure (art. 504), mientras que las contribuciones que se impongan **directamente sobre el capital** corren a cargo del **propietario** (art. 505). Cierran la sección los deberes de **comunicar al propietario** cualquier acto de tercero lesivo para la propiedad, respondiendo de los daños si calla (art. 511), y de soportar los **gastos, costas y condenas de los pleitos** sostenidos sobre el usufructo (art. 512).

5. La extinción del usufructo

Artículo 513 del Código Civil · Causas de extinción

El usufructo se extingue:

- 1.º Por **muerte del usufructuario**.
- 2.º Por **expirar el plazo** por el que se constituyó, o **cumplirse la condición resolutoria** consignada en el título constitutivo.
- 3.º Por la **reunión del usufructo y la propiedad** en una misma persona.
- 4.º Por la **renuncia** del usufructuario.
- 5.º Por la **pérdida total** de la cosa objeto del usufructo.
- 6.º Por la **resolución del derecho del constituyente**.
- 7.º Por **prescripción**.

La primera causa confirma la temporalidad esencial de la figura: la **muerte** del usufructuario extingue el derecho aunque nada se hubiera pactado, y el llamado usufructo vitalicio no es sino el ordinario. Cuando son varios los usufructuarios simultáneos, el art. 521 establece que el usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución *no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere*. Y como las personas jurídicas no mueren, el Código les impone un tope temporal.

Artículo 515 del Código Civil · Límite temporal a favor de personas jurídicas

*No podrá constituirse el usufructo a favor de un **pueblo o corporación o sociedad** por más de **treinta años**. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la corporación o la sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo.*

Varias reglas matizan la causa 5.ª. La **pérdida parcial** no extingue nada: el derecho *continuará en la parte restante* (art. 514). Si perece el **edificio** que forma parte de la finca, el usufructuario conserva el disfrute *del suelo y de los materiales* (art. 517). Por su parte, el

art. 520 aclara que el usufructo *no se extingue por el mal uso* de la cosa, aunque el abuso que infiera considerable perjuicio permite al propietario pedir que se le entregue, pagando anualmente al usufructuario el producto líquido.

Artículo 522 del Código Civil · Restitución final

Terminado el usufructo, se **entregará al propietario** la cosa usufructuada, *salvo* el **derecho de retención** que compete al usufructuario o a sus herederos por los **desembolsos** de que deban ser reintegrados. Verificada la entrega, se **cancelará la fianza o hipoteca**.

6. El uso y la habitación

El Capítulo II (arts. 523 a 529) regula dos derechos reales de goce **menores** que el usufructo, definidos por su carácter **restringido** —solo alcanzan lo necesario— y **personalísimo**.

Artículo 524 del Código Civil · Contenido del uso y de la habitación

El **uso** da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena **los que basten a las necesidades del usuario y de su familia**, *aunque* ésta se aumente.

La **habitación** da a quien tiene este derecho la facultad de **ocupar en una casa ajena las piezas necesarias** para sí y para las personas de su familia.

La diferencia con el usufructo es doble. Primero, el **objeto**: el usufructo abarca todos los frutos y el uso solo los necesarios; la habitación se ciñe además a una casa y a las piezas precisas para habitarla. Segundo, y sobre todo, la **indisponibilidad**.

Artículo 525 del Código Civil · Carácter personalísimo

Los derechos de **uso y habitación** *no* se pueden arrendar ni traspasar a otro por **ninguna clase de título**.

MATIZ

Compárese con el art. 480: el usufructuario **sí** puede arrendar la cosa y enajenar su derecho, incluso a título gratuito. El usuario y el habitacionista, **no**. Ahí está la frontera práctica entre las figuras: el usufructo es un derecho patrimonial negociable, el uso y la habitación son derechos concedidos *intuitu personae*.

El régimen de gastos del art. 527 se gradúa según la intensidad del disfrute: quien consume **todos** los frutos u ocupa **toda** la casa soporta los gastos de cultivo, los reparos ordinarios de conservación y las contribuciones del mismo modo que el usufructuario; quien solo percibe parte *no deberá contribuir con nada*, siempre que al propietario le quede una parte bastante para cubrir gastos y cargas —y, si no fuere bastante, *suplirá aquél lo que falte*—. Como cláusula de cierre, el art. 528 declara aplicables al uso y la habitación las disposiciones del usufructo *en cuanto no se opongan* a lo ordenado en el capítulo.

Artículo 529 del Código Civil · Extinción del uso y de la habitación

Los derechos de **uso y habitación** se extinguen **por las mismas causas que el usufructo** y además por **abuso grave** de la cosa y de la habitación.

Nótese el contraste con el art. 520: el abuso **no** extingue el usufructo, pero **sí** extingue el uso y la habitación.

TEMA 4

Epígrafe 3 — La servidumbre

1. Concepto y caracteres

El Título VII (arts. 530 a 604) regula el otro gran derecho real sobre cosa ajena, esta vez de contenido limitado y al servicio, por regla general, de otra finca.

Artículo 530 del Código Civil · Concepto y predios

La **servidumbre** es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, **predio sirviente**.

La definición describe la **servidumbre predial**: una relación entre fincas, no entre personas, en la que el beneficio se adhiere al predio dominante y la carga al sirviente, con independencia de quién sea su dueño en cada momento. La exigencia de que pertenezcan a **distinto dueño** explica que la consolidación extinga la servidumbre (art. 546.1.º): nadie tiene servidumbre sobre lo propio. Junto a ella, el art. 531 admite las **servidumbres personales**, establecidas *en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada*.

De esa vinculación al fundo derivan los dos caracteres estructurales que fija el Código: la **inseparabilidad** —las servidumbres *son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen*, art. 534— y la **indivisibilidad**.

Artículo 535 del Código Civil · Indivisibilidad

Las servidumbres son **indivisibles**. Si el **predio sirviente** se divide entre dos o más, la servidumbre *no* se modifica y **cada uno de ellos tiene que tolerarla** en la parte que le corresponda.

Si es el **predio dominante** el que se divide entre dos o más, **cada porcionero puede usar por entero** de la servidumbre, *no alterando* el lugar de su uso, *ni agravándola* de otra manera.

2. Clases de servidumbres

El Código maneja cuatro clasificaciones, y las tres primeras se concentran en dos artículos consecutivos.

Artículo 532 del Código Civil · Continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes

Las servidumbres pueden ser **continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes**.

Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser **incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre**.

Discontinuas son las que se usan **a intervalos** más o menos largos y **dependen de actos del hombre**.

Aparentes, las que **se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores**, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas.

No aparentes, las que *no* presentan **indicio alguno exterior** de su existencia.

Artículo 533 del Código Civil · Positivas o negativas

Las servidumbres son además **positivas o negativas**.

Se llama **positiva** a la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de **dejar hacer** alguna cosa o de **hacerla por sí mismo**, y **negativa** la que **prohíbe** al dueño del predio sirviente **hacer algo que le sería lícito** sin la servidumbre.

Artículo 536 del Código Civil · Legales y voluntarias

Las servidumbres se establecen **por la ley o por la voluntad de los propietarios**. Aquéllas se llaman **legales** y éstas **voluntarias**.

Las clasificaciones no son ornamentales: la de continuas/discontinuas y aparentes/no aparentes decide **cómo puede adquirirse** la servidumbre, y la de positivas/negativas decide **desde cuándo se cuenta** la prescripción. Ejemplos habituales: el **acueducto** es continua y aparente (y el art. 561 así lo declara *para los efectos legales*, aun cuando el paso del agua no sea constante); la de **paso** es discontinua, por depender de actos del hombre; la de **luces y vistas** es continua, y aparente o no según haya signo exterior; la de **no edificar** o no elevar es continua y negativa.

3. Constitución y extinción

Artículo 537 del Código Civil · Adquisición de las continuas y aparentes

Las servidumbres **continuas y aparentes** se adquieren en virtud de **título o por prescripción de veinte años**.

Artículo 539 del Código Civil · Adquisición de las demás

Las servidumbres **continuas no aparentes** y las **discontinuas**, sean o no aparentes, **sólo** podrán adquirirse en virtud de **título**.

La regla es, pues, que **solo las continuas y aparentes son usucapibles**, y por un plazo único de **veinte años** sin distinción de buena o mala fe. Para computarlo, el art. 538 distingue: en las **positivas**, desde que el dueño del predio dominante *hubiera empezado a ejercerla* sobre el sirviente; en las **negativas**, desde que hubiera *prohibido, por un acto formal*, al del sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre. Cuando la servidumbre no es usucapible y falta el título, este *únicamente se puede suplir* por **escritura de reconocimiento** del dueño del predio sirviente o por **sentencia firme** (art. 540).

Mención propia merece la llamada **servidumbre por destino del padre de familia**.

Artículo 541 del Código Civil · Signo aparente establecido por el dueño de ambas fincas

La existencia de un **signo aparente de servidumbre** entre dos fincas, establecido por el **propietario de ambas**, se considerará, *si se enajenare una*, **como título** para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, *a no ser que*, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, **se exprese lo contrario** en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o **se haga desaparecer aquel signo** antes del otorgamiento de la escritura.

En cuanto al contenido de la relación, el art. 542 presume concedidos todos los derechos necesarios para su uso; el art. 543 permite al dueño del predio dominante ejecutar **a su costa** las obras necesarias para el uso y conservación, *pero sin alterarla ni hacerla más gravosa* y eligiendo el tiempo y forma menos incómodos; y el art. 545 prohíbe al dueño del sirviente **menoscabar** el uso de la servidumbre, aunque le permite **variar el lugar o la forma** a su costa cuando resulte muy incómoda, siempre que ofrezca otro *igualmente cómodos* y sin perjuicio para el dominante.

Artículo 546 del Código Civil · Causas de extinción

Las servidumbres se extinguen:

1.º Por **reunirse en una misma persona** la propiedad del predio dominante y la del sirviente.

2.º Por el **no uso durante veinte años**.

Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera **dejado de usarse** la servidumbre respecto a las discontinuas; y desde el día en que haya tenido lugar un **acto contrario** a la servidumbre respecto a las **continuas**.

3.º *Cuando* los predios vengan a tal estado que **no pueda usarse** de la servidumbre; pero ésta **revivirá** si después el estado de los predios permitiera usar de ella [...].

4.º Por **llegar el día o realizarse la condición**, si la servidumbre fuera temporal o condicional.

5.º Por la **renuncia** del dueño del predio dominante.

6.º Por la **redención convenida** entre el dueño del predio dominante y el del sirviente.

4. Las servidumbres legales

Las servidumbres legales *tienen por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares* (art. 549). Las de **utilidad pública o comunal** se rigen por sus leyes y reglamentos especiales y, en su defecto, por el Código (art. 550). Las de **interés privado** se rigen por el propio título del Código, sin perjuicio de la normativa de policía urbana o rural, y —dato relevante— *podrán ser modificadas por convenio de los interesados cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio a tercero* (art. 551).

a) **Servidumbres en materia de aguas (arts. 552 a 563)**. La primera es la de **vertiente natural**, que no requiere acto alguno de constitución.

Artículo 552 del Código Civil · Servidumbre natural de aguas

Los **predios inferiores** están sujetos a **recibir las aguas** que, **naturalmente y sin obra del hombre**, descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastran en su curso.

Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que **impidan** esta servidumbre, *ni* el del superior obras que la **graven**.

A ella se suman la de **uso público de las riberas** en una zona de **tres metros** y la de **camino de sirga** en ríos navegables o flotables (art. 553), la de **estribo de presa** (art. 554), las forzosas de **saca de agua y abrevadero**, que solo pueden imponerse *por causa de utilidad pública en favor de alguna población o caserío* y previa indemnización (art. 555), y la de **acueducto**, que permite a quien pueda disponer de agua para su finca *hacerla pasar por los predios intermedios*, indemnizando (art. 557). El acueducto **no** puede imponerse, para

interés privado, sobre edificios, patios, dependencias, jardines o huertas ya existentes (art. 559).

b) Servidumbre de paso (arts. 564 a 570). Es la servidumbre legal por excelencia y responde al problema de la finca **enclavada**.

Artículo 564 del Código Civil · Paso por finca enclavada

El propietario de una finca o heredad, **enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público**, tiene derecho a exigir **paso** por las heredades vecinas, **previa la correspondiente indemnización**.

Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser **continuo su uso** para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una **vía permanente**, la indemnización consistirá en el **valor del terreno que se ocupe** y en el importe de los **perjuicios** que se causen en el predio sirviente.

Cuando se limite al **paso necesario para el cultivo** de la finca enclavada entre otras y para la **extracción de sus cosechas** a través del predio sirviente **sin vía permanente**, la indemnización consistirá en el **abono del perjuicio** que ocasione este gravamen.

El trazado se rige por dos criterios sucesivos: debe darse *por el punto menos perjudicial al predio sirviente* y, *en cuanto fuere conciliable con esta regla*, por donde sea **menor la distancia** al camino público (art. 565); y la **anchura** será *la que baste a las necesidades del predio dominante* (art. 566). Dos reglas completan el cuadro: si la finca quedó enclavada **por venta, permuta o partición**, el vendedor, permutante o copartícipe está obligado a dar paso **sin indemnización**, *salvo pacto en contrario* (art. 567), y si el paso **deja de ser necesario** el dueño del sirviente puede pedir la extinción devolviendo lo recibido (art. 568). El art. 569 añade la llamada servidumbre **temporal de andamiaje**, y el art. 570 remite las vías pecuarias — **cañada** de hasta 75 metros, **cordel** de 37 metros 50 centímetros y **vereda** de 20 metros — a sus ordenanzas.

EJEMPLO

④ **Finca enclavada, indemnización y extinción.** Don Ramón divide su finca por herencia entre sus dos hijos. La parcela **A** linda con la carretera; la parcela **B** queda **enclavada** detrás, sin salida.

- **¿Hay servidumbre?** Sí: B tiene derecho a exigir paso por A (art. 564).
- **¿Se indemniza?** No. Como el enclavamiento nace de una **partición**, el copartícipe está obligado a dar paso **sin indemnización**, salvo pacto en contrario (art. 567).
- **Si en lugar de partición hubiera sido una venta a un extraño**, con vía permanente, la indemnización habría comprendido el **valor del terreno ocupado** más los **perjuicios**, sin vía permanente y solo para cultivo y saca de cosechas, únicamente el **perjuicio** causado.
- **Años después se abre un camino público** que da acceso directo a B. El dueño de A puede pedir que se **extinga** la servidumbre, devolviendo lo que hubiera recibido como indemnización (art. 568).

c) **Medianería (arts. 571 a 579).** El Código la trata como servidumbre, aunque técnicamente sea una comunidad. Se **presume** —mientras no haya título, signo exterior o prueba en contrario— en las paredes divisorias de edificios contiguos hasta el punto común de elevación, en las de jardines o corrales, y en las cercas, vallados y setos vivos que dividen predios rústicos (art. 572). El art. 573 enumera siete **signos contrarios** a la presunción, y su consecuencia es que la propiedad se entenderá exclusiva del dueño que tenga el signo a su favor. Los gastos se costean *en proporción al derecho de cada uno*, si bien todo propietario **puede dispensarse renunciando** a la medianería, *salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo* (art. 575).

d) **Luces y vistas (arts. 580 a 585).** La regla de partida es prohibitiva: *ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno* (art. 580). En pared **propia no medianera** contigua a finca ajena sí caben huecos, pero de **luces** y con requisitos tasados.

Artículo 581 del Código Civil · Huecos de luces en pared propia

El dueño de una **pared no medianera**, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos **para recibir luces** a la **altura de las carreras**, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de **30 centímetros en cuadro**, y, en todo caso, con **reja de hierro** remetida en la pared y con **red de alambre**. Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos **podrá cerrarlos** *si adquiere la medianería y no se hubiera pactado* lo contrario.

[...]

Artículo 582 del Código Civil · Distancias para las vistas

No se puede abrir ventanas con **vistas rectas**, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, *si no hay* **dos metros** de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse **vistas de costado u oblicuas** sobre la misma propiedad, *si no hay* **60 centímetros** de distancia.

Las distancias se miden como indica el art. 583: en las **rectas**, desde la línea exterior de la pared o, si hay voladizos, desde la línea de estos; en las **oblicuas**, desde la línea de separación de las dos propiedades. La regla del art. 582 **no** se aplica a los edificios separados por una **vía pública** (art. 584). Y cuando ya se hubiere adquirido por cualquier título el derecho a tener vistas directas, balcones o miradores, el dueño del predio sirviente *no podrá edificar a menos de* **tres metros** de distancia (art. 585).

EJEMPLO

⑤ **Un ventanal a 1,20 metros del lindero.** Un propietario abre en su pared — no medianera— una **ventana de un metro de ancho**, a la altura de los ojos y con vista frontal sobre el jardín del vecino, a **1,20 m** de la línea divisoria.

- **¿Vale como hueco de luces?** No: el art. 581 solo ampara huecos de **30 centímetros en cuadro**, a la altura de las carreras o inmediatos a los techos y con reja de hierro y red de alambre. El ventanal excede con mucho esas medidas.
- **¿Vale como vista recta?** Tampoco: harían falta **dos metros** desde la línea exterior de la pared, y solo hay 1,20 (art. 582). El vecino puede exigir su cierre o reducción a hueco de luces reglamentario.
- **¿Y si entre ambos edificios discurriera una calle?** El art. 582 **no se aplica** a los edificios separados por vía pública (art. 584): la ventana sería lícita.

Cierran el capítulo el **desagüe de los edificios** —el propietario debe construir sus tejados de modo que las aguas pluviales *no* caigan sobre el suelo del vecino (art. 586), con la servidumbre forzosa de desagüe del art. 588 para patios enclavados— y las **distancias y obras intermedias** para ciertas construcciones y plantaciones: el art. 590 exige guardar las distancias reglamentarias para pozos, cloacas, hornos, fraguas, establos o depósitos de materias corrosivas, y el art. 591 fija, en defecto de ordenanza o costumbre, **dos metros** de la línea divisoria para árboles altos y **50 centímetros** para arbustos o árboles bajos. El art. 592 permite reclamar el corte de las **ramas** que invadan la finca vecina y **cortar por sí mismo** las **raíces** que se introduzcan en el propio suelo.

MATIZ

El art. 592 encierra una asimetría: frente a las **ramas** solo cabe **reclamar** que se corten —no cortarlas uno mismo—, mientras que las **raíces** el dueño del suelo invadido **puede cortarlas por sí mismo** dentro de su heredad. Es un supuesto excepcional de autotutela admitida por el Código.

5. Las servidumbres voluntarias

El Capítulo III (arts. 594 a 604) consagra el principio de **libertad de constitución**.

Artículo 594 del Código Civil · Libertad para establecer servidumbres

Todo propietario de una finca puede establecer en ella **las servidumbres que tenga por conveniente**, y en el modo y forma que bien le pareciere, *siempre que no* contravenga a las **leyes** ni al **orden público**.

Frente a la tipicidad de las servidumbres legales, aquí rige un sistema de *numerus apertus*: caben las que las partes imaginen, con el doble límite de la ley y el orden público. La legitimación para constituir las se gradúa según la situación del fundo. El **nudo propietario** puede imponer, sin consentimiento del usufructuario, las servidumbres *que no perjudiquen al derecho del usufructo* (art. 595). En la vieja dualidad de dominios, la servidumbre voluntaria **perpetua** exige el consentimiento del titular del **dominio directo y del útil** (art. 596). Y sobre **fundo indiviso** se necesita *el consentimiento de todos los copropietarios*, quedando la concesión de algunos **en suspenso** hasta que la otorgue el último, si bien la hecha por uno separadamente le obliga a él y a sus sucesores *a no impedir el ejercicio del derecho concedido* (art. 597).

El contenido lo determina, ante todo, el **título** y, en su caso, la posesión de la servidumbre adquirida por prescripción; en su defecto, se aplican supletoriamente las disposiciones del Título VII (art. 598). Como singularidad, el art. 599 permite al dueño del sirviente que se hubiera obligado a costear las obras **liberarse de esa carga abandonando su predio** al dueño del dominante.

TEMA 4

Epígrafe 4 — Comunidad de bienes

1. Concepto de comunidad y la comunidad romana por cuotas (arts. 392 y 393)

El Código Civil dedica el **Título III del Libro II** —artículos 392 a 406— a una situación que la vida jurídica produce constantemente: la de un bien o un derecho que no tiene un titular único, sino **varios a la vez**. La definición está en el primer artículo del Título.

Artículo 392 del Código Civil · Concepto de comunidad y régimen supletorio

Hay comunidad cuando la **propiedad** de una cosa o un **derecho** pertenece **pro indiviso** a varias personas.

A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

Del precepto se desprenden dos ideas, que operan por separado.

La primera es el **objeto** de la comunidad. No hay comunidad solo sobre la propiedad: el artículo habla de «una cosa o un **derecho**», de modo que puede haber cotitularidad sobre un usufructo, sobre una servidumbre, sobre un crédito o sobre cualquier otro derecho patrimonial susceptible de pertenecer a varios. Cuando la cotitularidad recae sobre el dominio se habla propiamente de **copropiedad** o **condominio**, cuando recae sobre otro derecho, de **cotitularidad**. El régimen de los arts. 392 y siguientes se aplica a ambas.

La segunda es la expresión **pro indiviso**. Significa que la cosa **no está dividida materialmente**: ningún comunero es dueño de una parte física determinada, sino que **todos son dueños de todo**, aunque en una proporción o **cuota** distinta. La cuota no es un trozo de suelo, sino una **medida ideal o aritmética** del derecho de cada uno.

El segundo párrafo fija el **carácter supletorio** de todo el Título. Antes que las reglas de los arts. 392 a 406 se aplican, por este orden, los **contratos** —el pacto entre los comuneros,

que puede organizar la comunidad casi a su gusto— y las **disposiciones especiales**, entre las que destacan la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Aguas para las comunidades de regantes, la Ley de Montes para los montes vecinales en mano común o las normas de los aprovechamientos comunales. Solo cuando no hay pacto ni ley especial entra en juego el Título III. Esto explica que buena parte de sus preceptos sean **dispositivos** y no imperativos.

La estructura que el Código diseña es la de la llamada **comunidad romana o por cuotas**, heredada del Derecho romano y construida sobre tres notas: la comunidad se organiza en **cuotas**, cada comunero tiene **poder de disposición** sobre la suya y cualquiera puede pedir **en cualquier momento** la disolución. Es una comunidad concebida como situación **transitoria y antieconómica**, que el legislador tolera pero no favorece. Frente a ella se sitúa la **comunidad germánica o en mano común**, sin cuotas, sin poder individual de disposición y sin acción de división, de la que quedan restos en figuras como los montes vecinales en mano común, la sociedad de gananciales o la comunidad hereditaria antes de la partición.

La cuota es, por tanto, la pieza central del sistema, y a ella se refiere el artículo siguiente.

Artículo 393 del Código Civil · Proporcionalidad y presunción de igualdad

El **concurso** de los partícipes, tanto en los **beneficios** como en las **cargas**, será **proporcional** a sus respectivas **cuotas**.

Se **presumirán iguales**, *mientras no se pruebe lo contrario*, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

El primer párrafo enuncia la **regla de proporcionalidad**: la cuota mide simultáneamente lo que se cobra y lo que se paga. Quien tiene el 40 % percibe el 40 % de las rentas del arrendamiento y soporta el 40 % del impuesto sobre bienes inmuebles, de la derrama y del seguro.

El segundo párrafo establece una **presunción de igualdad** de las cuotas. Es una presunción **iuris tantum** —admite prueba en contrario— y opera como regla de cierre cuando el título de adquisición no dice nada.

RECUERDA

La **cuota** cumple tres funciones distintas, que no deben confundirse: **mide** la participación en beneficios y cargas (art. 393), **pondera** el voto en la administración —donde la mayoría es de intereses y no de cabezas (art. 398)— y **constituye el objeto** del poder de disposición individual de cada comunero (art. 399). Sobre esa misma cuota se calculará después el lote que se adjudique en la división.

2. Derechos y deberes de los comuneros: uso, gastos, alteraciones y administración (arts. 394, 395, 397 y 398)

Mientras la comunidad dura hay que resolver un problema práctico continuo: cómo usan la cosa varios dueños a la vez, quién paga lo que cuesta mantenerla y quién decide sobre ella. El Código responde con cuatro preceptos que forman el núcleo del régimen interno.

Artículo 394 del Código Civil · Uso de la cosa común

Cada partícipe podrá **servirse de las cosas comunes**, *siempre que* 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.

La regla de partida es la **solidaridad en el uso**: cada comunero puede servirse de **toda** la cosa, no solo de una parte proporcional a su cuota. El titular del 10 % puede usar la finca entera; lo que no puede es usarla de cualquier manera. El precepto impone tres límites acumulativos, y basta incumplir uno para que el uso sea ilegítimo:

- **Conforme al destino** de la cosa. Un local destinado a almacén no puede convertirse unilateralmente en vivienda ni un jardín en aparcamiento.
- **Sin perjudicar el interés de la comunidad**. Un uso que deteriore el bien o rebaje su valor está vedado aunque respete formalmente su destino.
- **Sin impedir el uso de los demás**. Es el límite más invocado en la práctica: el comunero que ocupa en exclusiva la vivienda común y excluye a los demás vulnera el art. 394, y los

excluidos pueden reclamar el uso —o, si no es posible compartirlo, una compensación—, además de instar la división.

El uso no genera cuotas nuevas por más que se prolongue. Si un comunero disfruta durante años en exclusiva por tolerancia de los otros, no adquiere por ello un derecho mayor. El art. 450 lo confirma desde la perspectiva posesoria.

Del uso pasamos al coste. Mantener una cosa cuesta dinero, y el Código impide que unos comuneros vivan a costa de otros.

Artículo 395 del Código Civil · Gastos de conservación y renuncia liberatoria

Todo copropietario tendrá derecho para **obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación** de la cosa o derecho común. *Sólo* podrá **eximirse** de esta obligación el que **renuncie a la parte que le pertenece en el dominio**.

El precepto contiene un derecho y una salida. El **derecho** es el de cualquier comunero a exigir de los demás su parte proporcional —proporcional a la cuota, por remisión al art. 393— en los **gastos de conservación**: los necesarios para mantener la cosa en estado de servir, como reparaciones, tributos, primas de seguro o suministros indispensables. No entran aquí los gastos de puro **lujo o recreo**, ni las mejoras que supongan una alteración, que caen bajo el art. 397.

La **salida** es la llamada **renuncia liberatoria** o **abandono liberatorio**: el comunero puede desentenderse de los gastos, pero solo *a condición de* renunciar a su cuota. Es la única causa de exención que admite el precepto, y su precio es alto, porque no se renuncia a la deuda sino al derecho entero. La renuncia acrece a los demás comuneros en proporción a sus cuotas.

MATIZ

La renuncia liberatoria del art. 395 opera **hacia el futuro**. La doctrina y la jurisprudencia mayoritarias entienden que el comunero que renuncia se libera de los gastos **posteriores**, pero no de las deudas **ya devengadas** antes de la renuncia, que nacieron cuando aún era titular. Tampoco es una vía para eludir responsabilidades frente a terceros: la renuncia produce efectos entre comuneros, y frente al acreedor externo sigue rigiendo el título por el que la deuda se contrajo.

Junto al uso y al gasto aparece la tercera cuestión: quién decide. El Código distingue con nitidez entre **alterar** la cosa y **administrarla**, y somete cada supuesto a una regla distinta.

Artículo 397 del Código Civil · Prohibición de alteraciones sin unanimidad

Ninguno de los condueños podrá, **sin consentimiento de los demás**, hacer **alteraciones** en la cosa común, *aunque* de ellas pudieran **resultar ventajas para todos**.

El inciso final es el más expresivo del artículo: la prohibición no cede ni siquiera ante la utilidad objetiva. No se protege el valor económico del bien, sino el **derecho de cada comunero a que la cosa siga siendo la que es**. Por «alteración» se entiende toda modificación sustancial —material o jurídica— del bien o de su destino: derribar un tabique de carga, cambiar el uso de la finca, constituir sobre ella una servidumbre, segregar una parcela. La regla es, por tanto, la **unanimidad**, y el consentimiento puede ser expreso o tácito, pero ha de existir.

Frente a ello, los actos ordinarios de gestión se rigen por una regla de mayoría muy característica.

Artículo 398 del Código Civil · Administración por mayoría de intereses

Para la **administración y mejor disfrute** de la cosa común serán **obligatorios los acuerdos de la mayoría** de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la **mayor cantidad de los intereses** que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere **gravemente perjudicial** a los interesados en la cosa común, el **Juez proveerá**, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso **nombrar un administrador**.

Cuando parte de la cosa perteneciere **privadamente** a un partícipe o a algunos de ellos y otra fuere **común**, *sólo a ésta* será aplicable la disposición anterior.

El artículo contiene cuatro reglas, una por párrafo.

La **primera** somete la administración al principio mayoritario y declara los acuerdos **obligatorios**, también para el comunero disidente y para el ausente. La minoría queda vinculada.

La **segunda** define qué es mayoría, y aquí está la clave del precepto: la mayoría se computa por cuotas, no por número de partícipes. Un solo comunero con más de la mitad del valor decide él solo; y varios comuneros que sumen la mayoría numérica pero no la mayoría de cuotas no deciden nada. Se exige, además, mayoría **absoluta** —más de la mitad de los intereses—, no simple mayoría relativa.

La **tercera** prevé el bloqueo y el abuso. Si no se alcanza la mayoría, o si el acuerdo mayoritario resulta **gravemente perjudicial** para los interesados, cabe acudir al Juez, que resolverá **a instancia de parte** —nunca de oficio— y puede llegar a **nombrar un administrador**. Es la válvula de escape del sistema: impide tanto la parálisis como la tiranía de la mayoría.

La **cuarta** delimita el ámbito de la regla en las situaciones mixtas: si una parte del bien es privativa de alguno y otra común, la mayoría solo decide sobre **la parte común**.

EJEMPLO

⑥ **Un acuerdo por mayoría de intereses, y dónde está su límite.** Una nave industrial pertenece a tres comuneros: **A** con el **60 %**, **B** con el **25 %** y **C** con el **15 %**.

- **Arrendar la nave por tres años.** Es un acto de **administración y mejor disfrute** (art. 398). **A vota a favor él solo** y representa el 60 % de los intereses: hay mayoría, porque supera la mitad del valor. El acuerdo es **obligatorio** también para B y C, que deberán respetar el arrendamiento aunque hayan votado en contra.
- **B y C se oponen y votan juntos.** Son **dos de los tres** comuneros, pero suman solo el **40 %** de los intereses. **No hay mayoría:** la del art. 398 se cuenta por cuotas, no por cabezas. Su acuerdo no vincula a nadie.
- **A decide, además, dividir la nave en dos y abrir un segundo acceso a la vía pública.** Esto ya **no es administrar**, sino **alterar** la cosa común. Se aplica el **art. 397** y hace falta el **consentimiento de todos**, aunque A demuestre que la obra revaloriza el inmueble: el precepto prohíbe la alteración *aunque* de ella «pudieran resultar ventajas para todos».
- **A arrienda la nave a su propia sociedad por una renta irrisoria.** Hay mayoría formal, pero el acuerdo es **gravemente perjudicial** para B y C. Podrán acudir al **Juez**, que proveerá lo que corresponda a instancia de parte, incluso nombrando un administrador (art. 398, párrafo tercero).

Cerrado el bloque de la gestión, queda el poder que cada comunero conserva sobre lo único que es exclusivamente suyo: su cuota.

Artículo 399 del Código Civil · Disposición de la cuota

Todo condueño tendrá la **plena propiedad de su parte** y la de los **frutos y utilidades** que le correspondan, pudiendo en su consecuencia **enajenarla, cederla o hipotecarla**, y aun **sustituir otro en su aprovechamiento**, *salvo*

si se tratare de **derechos personales**. Pero el **efecto** de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará **limitado a la porción que se adjudique en la división** al cesar la comunidad.

El artículo es la manifestación más pura del carácter romano de esta comunidad. Sobre su cuota, el comunero es dueño **pleno** y actúa **sin pedir permiso a nadie**: puede venderla, donarla, hipotecarla o ceder su aprovechamiento a un tercero. No necesita ni el consentimiento ni la aprobación de los demás. Solo se excluye el caso de que se trate de **derechos personales**, es decir, cotitularidades intransmisibles por su propia naturaleza.

Ahora bien, el segundo inciso introduce una cautela decisiva. Lo que se transmite o se grava es una **cuota abstracta**, no una parte concreta del bien, y por eso el efecto de la enajenación o de la hipoteca queda **limitado a la porción que se adjudique en la división**. El adquirente o el acreedor hipotecario quedan a resultas de la partición: si al comunero cuya cuota se hipotecó se le adjudica finalmente la finca A, la hipoteca se concreta sobre la finca A; si se le adjudica dinero, la garantía se frustra o se subroga en el precio. La cuota se comporta así como un derecho de valor cierto pero de contenido físico pendiente.

MATIZ

Hay que distinguir con cuidado **dos planos**. Sobre **su cuota**, el comunero puede disponer **libremente** (art. 399). Sobre **la cosa entera**, ningún comunero puede disponer solo: la venta del bien completo es un acto que excede de la administración y exige la **unanimidad**. Si un comunero vende la cosa entera, la venta no es nula sin más —se trata de venta de cosa parcialmente ajena—, pero no vincula a los demás copropietarios, que conservan íntegras sus cuotas.

La regla de la unanimidad para disponer de la cosa entera no se traslada, sin embargo, a su **defensa**. Cualquier comunero está legitimado para ejercitar **por sí solo**, y sin poder de los demás, las acciones dirigidas a proteger la cosa común frente a terceros —señaladamente la **reivindicatoria** para recuperar el bien de quien lo posee sin título—, porque actúa en beneficio de la comunidad y no dispone de nada. Lo que obtenga aprovecha a **todos** los

condueños en proporción a sus cuotas, aunque solo uno haya litigado. La asimetría es la propia del régimen: lo que **conserva o incrementa** el acervo común puede hacerlo un comunero aislado, mientras que lo que lo **grava o disminuye** —un acto de disposición o perjudicial para el interés común— no vincula a la comunidad sin el consentimiento de los restantes.

3. El retracto de comuneros (arts. 1521 a 1525)

La libre disposición de la cuota que reconoce el art. 399 tiene un efecto incómodo: cualquier comunero puede introducir en la comunidad a un **extraño** sin contar con los demás. El ordenamiento no impide esa entrada, pero da a los comuneros restantes un arma para deshacerla, coherente con el disfavor legal hacia la indivisión: el **retracto legal de comuneros**, regulado no en el Título III del Libro II, sino entre las disposiciones de la compraventa, en los arts. 1521 y siguientes.

Artículo 1521 del Código Civil · Concepto de retracto legal

El **retracto legal** es el derecho de **subrogarse**, con las **mismas condiciones estipuladas en el contrato**, en lugar del que adquiere una cosa por **compra o dación en pago**.

La definición marca ya el terreno. El retracto no anula la transmisión ni obliga a repetirla: el retrayente **ocupa el puesto del comprador** en el contrato ya celebrado, asumiéndolo con sus mismas condiciones —el mismo precio, los mismos plazos, las mismas cargas—. Y solo procede frente a adquisiciones por **compra o dación en pago**, no frente a una donación, una permuta o una aportación a sociedad, donde no hay precio que reembolsar.

Artículo 1522 del Código Civil · El retracto de comuneros

El **copropietario** de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de **enajenarse a un extraño** la parte de **todos los demás condueños o de alguno de ellos**.

Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común.

Los requisitos que se deducen del precepto son cuatro, y todos deben concurrir:

- Que exista una **comunidad** de las del art. 392, es decir, una cotitularidad pro indiviso vigente.
- Que se enajene una **cuota**, no la cosa entera ni una parte materialmente determinada.
- Que el adquirente sea un **extraño**, esto es, alguien ajeno a la comunidad. Si la cuota se vende a **otro comunero** no hay retracto, porque la finalidad legal —reducir el número de partícipes y avanzar hacia la propiedad única— ya se cumple con esa venta.
- Que la enajenación sea **onerosa por compra o dación en pago**, conforme al art. 1521.

El segundo párrafo resuelve el conflicto entre varios retrayentes: no vence el más rápido ni el de mayor cuota, sino que todos concurren a **prorrata** de sus porciones.

Artículo 1524 del Código Civil · Plazo y preferencia

No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta.

El retracto de comuneros excluye el de colindantes.

El plazo de **nueve días** es brevísimo y de **caducidad**, no de prescripción: no se interrumpe y lo aprecia el Juez de oficio. El cómputo tiene un orden de prelación: primero, desde la **inscripción registral**, solo *si no la hubo*, desde el **conocimiento efectivo** de la venta por el retrayente. La jurisprudencia exige que ese conocimiento sea completo, es decir, que alcance a las **condiciones esenciales** del contrato —singularmente el precio—, pues sin ellas el retrayente no puede decidir.

El segundo párrafo establece una **regla de preferencia** entre retractos legales: cuando concurren el de comuneros del art. 1522 y el de colindantes del art. 1523 —el que corresponde a los dueños de tierras colindantes en la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea—, **prevalece siempre el de comuneros**. La razón es de política

jurídica: el legislador prefiere extinguir una comunidad existente antes que agrandar una finca ajena.

Queda por saber qué debe pagar el retrayente, y el Código lo resuelve por remisión.

Artículo 1525 del Código Civil · Remisión en cuanto al reembolso

En el **retracto legal** tendrá lugar lo dispuesto en los artículos **1.511** y **1.518**.

El art. 1518, al que se remite, obliga a reembolsar al comprador el **precio de la venta** y, además, los **gastos del contrato** y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, así como los **gastos necesarios y útiles** hechos en la cosa vendida. El retracto, por tanto, no es gratuito ni empobrece al comprador desplazado: se le devuelve todo lo desembolsado.

MATIZ

No todo condominio genera retracto. En la **propiedad horizontal** el art. 396, párrafo tercero, lo excluye expresamente: «En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, **no tendrán derecho de tanteo ni de retracto**». La copropiedad sobre los elementos comunes es **forzosa y accesoria** del piso privativo, de modo que no cabe extinguirla y carecería de sentido dar a los vecinos un derecho de adquisición preferente. Distinto es el **retracto de coherederos** del art. 1067, que permite subrogarse en lugar del extraño que compró un derecho hereditario antes de la partición, con un plazo de **un mes** desde que se les haga saber. Los dos plazos no deben confundirse: **nueve días** en el retracto de comuneros, **un mes** en el de coherederos.

4. La división de la cosa común: la «actio communi dividundo» (arts. 400 a 406)

La comunidad romana es, por diseño, **transitoria**. El Código la considera fuente de conflictos y freno a la explotación eficiente de los bienes, y por eso pone en manos de cada comunero un instrumento de salida que no depende de la voluntad de los demás: la

acción de división o actio communi dividundo. El principio que la sustenta es una de las máximas más repetidas del Derecho civil.

Artículo 400 del Código Civil · Nadie está obligado a permanecer en la indivisión

Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto no obstante, será **válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años.** Este plazo podrá **prorrogarse** por nueva convención.

El primer párrafo consagra la regla. La facultad de pedir la división es **individual** —basta uno solo—, **incondicionada** —no requiere alegar causa ni justificar perjuicio— y **temporalmente ilimitada**: puede ejercitarse «en cualquier tiempo». De ahí que la acción de división se considere **imprescriptible** mientras la comunidad subsista.

El segundo párrafo admite el pacto en contrario, pero con dos frenos. El **pacto de indivisión** ha de referirse a un **tiempo determinado** —no cabe la indivisión perpetua ni la indefinida— y ese tiempo **no puede exceder de diez años**. Un pacto por veinte años no es nulo del todo: se reduce al máximo legal. La **prórroga** es posible, pero exige una **nueva convención**, es decir, un acuerdo renovado de los comuneros, y no puede pactarse automáticamente de antemano.

La regla general encuentra su primera excepción en el artículo siguiente.

Artículo 401 del Código Civil · Cosa que quedaría inservible y división de edificios

Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adju-

dicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo trescientos noventa y seis.

El primer párrafo no impide la extinción de la comunidad: impide la **división material** cuando el resultado sería un conjunto de trozos inútiles. Partir un automóvil, una joya o una parcela por debajo de la unidad mínima de cultivo la haría «inservible para el uso a que se destina». La comunidad seguirá siendo divisible, pero por la vía económica del art. 404.

El segundo párrafo ofrece una **solución intermedia** de gran utilidad práctica: convertir el edificio en **propiedad horizontal** y adjudicar a cada comunero pisos o locales independientes con sus anejos comunes. Basta la solicitud de **cualquiera** de los comuneros y que las características del edificio lo permitan. Es división verdadera, no venta.

Artículo 402 del Código Civil · Formas de practicar la división

La **división de la cosa común** podrá hacerse **por los interesados**, o por **árbitros o amigables componedores**, nombrados a voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar **partes proporcionales al derecho de cada uno**, evitando *en cuanto sea posible* los **suplementos a metálico**.

El Código ordena las vías de división de menor a mayor intervención externa. La primera y preferida es la **convencional**: los interesados se ponen de acuerdo y reparten. La segunda es la **arbitral**, con árbitros o amigables componedores designados por los propios partícipes. Y si ninguna prospera, queda la **judicial**, no mencionada en este artículo pero implícita en el sistema y canalizada procesalmente por el juicio correspondiente o, en las herencias, por el procedimiento para la división de patrimonios.

Artículo 403 del Código Civil · Acreedores y cesionarios de los partícipes

Los acreedores o cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, *excepto* en caso de fraude, o en el de haberse verificado **no obstante la oposición formalmente interpuesta** para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.

El precepto protege a quienes tienen un interés económico en el resultado del reparto —el acreedor del comunero, el cesionario de su cuota— sin darles un derecho de veto. Pueden concurrir y oponerse antes, pero una vez consumada la división solo cabe impugnarla en dos supuestos tasados: que haya mediado fraude o que se hubiera hecho pese a una oposición formalmente interpuesta.

Artículo 404 del Código Civil · La cosa esencialmente indivisible

Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convienen en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.

En caso de animales de compañía, la división no podrá realizarse mediante su venta, *salvo* acuerdo unánime de todos los condueños.

A falta de acuerdo unánime entre los condueños, la autoridad judicial decidirá el destino del animal, teniendo en cuenta el interés de los condueños y el bienestar del animal, pudiendo preverse el reparto de los tiempos de disfrute y cuidado del animal si fuere necesario, así como las cargas asociadas a su cuidado.

Este es el precepto que hace operativa la salida cuando la cosa no admite reparto material. El orden que impone es escalonado. Primero, la adjudicación a uno con indemnización a los demás, que exige convenio de los condueños: no basta con que uno lo pida, pues el

Código no impone aquí la adjudicación forzosa. Y si no hay convenio, la **venta** de la cosa y el **reparto del precio** en proporción a las cuotas. La comunidad se extingue en todo caso, materialmente o por conversión del bien en dinero.

Los párrafos segundo y tercero son la traducción, en sede de comunidad, del nuevo estatuto de los animales como **seres dotados de sensibilidad**. La venta queda **prohibida** salvo acuerdo unánime, y a falta de él decide la **autoridad judicial** ponderando dos intereses —el de los condueños y el **bienestar del animal**—, con la posibilidad expresa de repartir **tiempos de disfrute y cuidado** y las **cargas** asociadas. Es una excepción frontal al esquema patrimonial del primer párrafo.

EJEMPLO

⑦ **División de una cosa indivisible: piso heredado por tres hermanos.** A, B y C son dueños por **terceras partes** de una vivienda tasada en 240.000 €. A quiere salir de la comunidad; B y C prefieren mantenerla.

- **¿Puede A forzar la salida?** Sí. El art. 400 es tajante: «Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad», y puede pedirlo **en cualquier tiempo**, sin alegar causa. B y C no pueden oponerse a la extinción, solo discutir el **cómo**.
- **¿Cabe partir el piso en tres?** No. Es una **cosa esencialmente indivisible** y, si se troceara, resultaría **inservible para el uso a que se destina** (art. 401). Tampoco procede la salida del art. 401, párrafo segundo, porque no se trata de un edificio con varias unidades susceptibles de aprovechamiento independiente, sino de una sola vivienda.
- **Primera vía: adjudicación a uno.** Si los tres **convienen** en que la vivienda se adjudique a B, este la recibe entera y **indemniza** a los demás: $240.000 \div 3 = 80.000$ € a A y 80.000 € a C. Es la vía que el art. 404 antepone a la venta, aunque exija compensar en metálico a los demás.
- **Segunda vía: venta.** Si **no hay convenio**, se **vende** la vivienda y se **reparte el precio**: 80.000 € para cada uno (art. 404, párrafo primero). La comunidad se extingue igualmente.

- **Si la vivienda procediera de una herencia aún no partida** el resultado varía, por el juego del art. 406 y del art. 1062: allí «bastará que **uno solo** de los herederos pida su **venta en pública subasta**, y con admisión de licitadores extraños, para que así se haga». Frente al convenio que exige el art. 404, en la partición hereditaria un solo coheredero puede imponer la subasta.
- **Si en el caudal hubiera además un perro** la regla es otra: **no podrá venderse** salvo acuerdo unánime, y a falta de él decidirá el **Juez** atendiendo al interés de los condueños y al **bienestar del animal**, pudiendo repartir tiempos de disfrute y cuidado y las cargas asociadas (art. 404, párrafos segundo y tercero).

Hecha la división, quedan dos preceptos de cierre: uno protege a los terceros y otro remite el detalle del procedimiento a las reglas de la herencia.

Artículo 405 del Código Civil · La división no perjudica a tercero

La división de una cosa común **no perjudicará a tercero**, el cual **conservará** los derechos de **hipoteca, servidumbre u otros derechos reales** que le pertenecieran **antes de hacer la partición**. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los **derechos personales** que pertenezcan a un tercero **contra la comunidad**.

La división es un asunto **interno**. Lo que los comuneros acuerden entre ellos no puede empeorar la posición de quien ya tenía un derecho sobre la cosa o frente a la comunidad. La hipoteca constituida sobre la finca entera sigue gravándola después de repartida; la servidumbre de paso sobre el predio común pervive sobre los lotes resultantes; y el crédito del contratista que reparó el tejado se mantiene íntegro.

Artículo 406 del Código Civil · Remisión a las reglas de la división de la herencia

Serán aplicables a la **división entre los partícipes en la comunidad** las **reglas concernientes a la división de la herencia**.

El Código evita duplicar un régimen que ya está desarrollado en sede sucesoria y remite en bloque a los arts. 1051 y siguientes. Por esta puerta entran en la comunidad ordinaria, entre otras, la regla del **art. 1062** sobre la cosa indivisible o que desmerezca mucho por su división, la del **art. 1068** —«La partición legalmente hecha confiere a cada heredero la **propiedad exclusiva** de los bienes que le hayan sido adjudicados»— y las relativas a la **evicción y saneamiento** entre partícipes, a la **rescisión por lesión** y a la **nulidad** de la partición.

RECUERDA

Tres claves para no equivocarse el régimen de la división. **Primera:** la facultad de pedirla es **individual, incondicionada e imprescriptible** (art. 400), y el único freno pactable es la indivisión por **tiempo determinado no superior a diez años**, prorrogable por nueva convención. **Segunda:** la indivisibilidad **no encierra al comunero** en la comunidad, solo cambia la forma de salir —adjudicación con indemnización si hay convenio, venta y reparto del precio si no lo hay (art. 404)—. **Tercera:** la división **extingue** la comunidad hacia dentro, pero **no afecta hacia fuera:** los derechos reales y personales de terceros se conservan íntegros (art. 405), y la remisión del art. 406 trae a esta materia todo el régimen de la partición hereditaria.

5. La propiedad horizontal: una comunidad especial (art. 396 CC y Ley 49/1960)

Junto a la comunidad ordinaria del Título III, el Código regula en un solo precepto —el **396**— una modalidad de cotitularidad tan extendida que ha merecido ley propia: la **propiedad horizontal**, el régimen del edificio dividido en pisos y locales. Su rasgo definitorio es la

coexistencia de dos titularidades sobre el mismo inmueble: una **propiedad singular y exclusiva** sobre cada piso o local, y una **copropiedad forzosa** sobre los elementos comunes.

Artículo 396 del Código Civil · Elementos privativos y comunes

Los diferentes pisos o locales de un edificio [...] podrán ser objeto de **propiedad separada**, que llevará inherente un **derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio**, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el **suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas** elementos estructurales y entre ellos los **pilares, vigas, forjados y muros de carga** las fachadas [...]. Las partes en copropiedad **no son en ningún caso susceptibles de división** y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas **juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable**.

De aquí derivan las dos notas que separan esta figura de la comunidad romana. Primera, la copropiedad sobre lo común es **indivisible y accesorio**: no cabe la *actio communi dividundo* del art. 400 sobre el portal o la escalera, ni desligar la cuota común del piso al que sirve. Segunda —y por eso el propio art. 396 lo excluye en su párrafo tercero— la enajenación de un piso **no genera tanteo ni retracto** a favor de los demás dueños (véase el [!MATIZ] de la sección 3). El desarrollo de este régimen se remite a la **Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH)**.

La cuota de participación. El art. 5 LPH fija para cada piso o local una **cuota** referida al total del valor del inmueble, expresada en centésimas y determinada en el título constitutivo con arreglo a la superficie útil, la situación y el uso. Esa cuota cumple una triple función: **mide** la contribución a los gastos, **pondera** el voto en la junta y **delimita** la copropiedad sobre los elementos comunes.

Las obligaciones del propietario están tasadas en el art. 9 LPH.

Artículo noveno LPH · Obligaciones de cada propietario

Son obligaciones de cada propietario:

- a) **Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes** [...] haciendo un uso adecuado de los mismos [...].
- e) **Contribuir, con arreglo a la cuota de participación** fijada en el título o a lo especialmente establecido, **a los gastos generales** para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
- f) Contribuir [...] a la dotación del **fondo de reserva** [...] El fondo de reserva [...] estará dotado con una cantidad que **en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario**.

A ellas se suman los deberes de **consentir las reparaciones** que exija el servicio del inmueble (letra c) y de **comunicar** al secretario su domicilio y el **cambio de titularidad** (letras h e i). Y opera una garantía real: el adquirente responde con el propio piso de las deudas de la comunidad correspondientes a la **anualidad en curso y a los tres años naturales anteriores** (afección real del art. 9.1.e).

Los órganos de gobierno los enumera el art. 13 LPH: la **Junta de propietarios**, órgano soberano que reúne a todos los titulares; el **presidente**, elegido entre los propietarios, que ostenta legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él; y el **secretario** y el **administrador**, cuyas funciones —convocar, custodiar la documentación, ejecutar los acuerdos y llevar las cuentas— pueden recaer en el propio presidente o en un tercero profesional.

El régimen de acuerdos es el corazón de la LPH y se gradúa por mayorías crecientes según la trascendencia de lo que se decide.

Artículo diecisiete LPH · Reglas de los acuerdos de la Junta

- 6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el **título consti-**

tutivo de la propiedad horizontal o en los **estatutos** de la comunidad, requerirán para su validez la **unanimidad** del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la **mayoría** del total de los propietarios que, a su vez, representen la **mayoría de las cuotas de participación**. En **segunda convocatoria** serán válidos los acuerdos adoptados por la **mayoría de los asistentes**, siempre que ésta represente, a su vez, **más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes**.

Entre ambos extremos la ley tasa mayorías intermedias: **tres quintas partes** de propietarios y de cuotas para establecer o suprimir portería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general (art. 17.3), y **mayoría simple** para las obras de accesibilidad o de eficiencia energética (art. 17.2). Además, el propietario **ausente** debidamente citado que no manifiesta su discrepancia en **30 días naturales** se computa como **voto favorable** (art. 17.8).

EJEMPLO

⑧ **Mayorías en la propiedad horizontal.** Una comunidad tiene **10 pisos** con cuotas iguales del **10 %**. A la junta, en primera convocatoria, acuden **5 propietarios** (50 % de las cuotas).

- **Pintar la fachada** (acto ordinario de administración): rige el art. 17.7. En **primera** convocatoria harían falta **6 votos** —más de la mitad del total de propietarios y de cuotas—, que no se alcanzan. En **segunda** convocatoria bastan **3 de los 5 asistentes**, porque representan el 30 %, esto es, más de la mitad de las cuotas presentes (25 %).
- **Modificar los estatutos** para restringir un uso: exige **unanimidad** (art. 17.6). Con un solo propietario en contra el acuerdo no prospera.

- **Instalar un ascensor** (accesibilidad): **mayoría simple** (art. 17.2), aunque el coste repercutido exceda de doce mensualidades ordinarias.

RECUERDA

Escala de mayorías de la LPH, de menor a mayor: **mayoría simple** —accesibilidad y eficiencia energética (art. 17.2) y acuerdos ordinarios (art. 17.7)— → **tres quintas partes** —servicios comunes de interés general (art. 17.3) y actividad de alquiler turístico (art. 17.12)— → **unanimidad** —título constitutivo y estatutos (art. 17.6)—. El **fondo de reserva** nunca baja del **10 %** del último presupuesto ordinario (art. 9.1.f), y el ausente que calla **30 días** vota que sí (art. 17.8).

TU OPOSICIÓN, EN UNA APP



El temario que tienes en las manos cobra vida en la app Persevera, con todo para estudiarlo:

tests · psicotécnicos · flashcards con repaso espaciado · supuestos
cursos · simulacros · mapas mentales · tutor IA · planificador

7 días de prueba · Suscripción sin permanencia: cancelas cuando quieras.



APP STORE

para iPhone y iPad



GOOGLE PLAY

para Android



EN LA WEB

app.perseveraoposiciones.com

DEL MISMO EQUIPO



Eroodite — Estudia cualquier cosa con IA

Persevera es para tu oposición. **Eroodite, para todo lo demás:** tu carrera universitaria, otras oposiciones o cualquier material que caiga en tus manos. Sube tus apuntes, PDFs, vídeos de YouTube o fotos y su inteligencia artificial te crea al momento exámenes, fichas de repaso, resúmenes y mapas mentales. Con un tutor con IA que resuelve dudas —hasta las que le haces una foto—, repaso espaciado y modo concentración.

Tus apuntes, listos para estudiar en segundos. Empieza gratis.



APP STORE

para iPhone y iPad



GOOGLE PLAY

para Android