

DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN Y COMUNIDAD DE HEREDEROS. ADJUDICACIÓN A LOS COPROPIETARIOS

Casto Páramo de Santiago

Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid

EXTRACTO

La existencia de una comunidad de herederos no impide el ejercicio de la división de la cosa común del haber existente entre los coherederos, que vendrá determinado por una cuota dominical en cada uno de los bienes de la copropiedad, que podrá determinarse por acuerdo o por subasta entre los coherederos o bien por subasta pública. Persigue la cesación del estado de indivisión que se adjudique al comunero la propiedad plena y separada de una parte o porción de la cosa común o, en el caso de que física o jurídicamente tal división no fuera posible, se le atribuya la parte proporcional del precio obtenido mediante su venta. Lo que no es posible es atribuir bienes indivisos sin sorteo, lo que carece de refrendo legal, por lo que la atribución a un coheredero de un inmueble en el que reside y vive carecería de justificación y de refrendo legal. La partición produce la extinción de la comunidad hereditaria, mediante la división y adjudicación a los coherederos del activo de la herencia; tiene carácter de operación complementaria de la transmisión y es siempre indispensable para obtener el reconocimiento de propiedad sobre bienes determinados.

Palabras clave: comunidad de herederos; división de la cosa común.

Fecha de entrada: 11-11-2017 / Fecha de aceptación: 23-11-2017

ENUNCIADO

Varios hermanos pretenden tras el fallecimiento de sus padres proceder a la determinación de los bienes correspondientes a cada uno. Tres de ellos quieren solicitar la división de la cosa común atribuyendo a cada uno una cuarta parte de los bienes inmuebles que constituyen el haber hereditario y que se proceda, previa la declaración de indivisibilidad material, económica o jurídica de cada uno de los citados inmuebles, su respectiva adjudicación a uno de los copropietarios por medio de subasta entre ellos al mejor postor, y, con carácter estrictamente subsidiario, su venta en pública subasta con intervención de los propios partícipes y admisión de licitadores extraños, en ambos casos sin sujeción a tipo, y acuerde el reparto o distribución del precio obtenido por dicha enajenación en proporción a la cuota dominical que ostenta cada comunero respecto a cada uno de los bienes en copropiedad. Para el supuesto de que alguno de los bienes relacionados resultare material y jurídicamente divisible, se disponga la extinción de la comunidad sobre dicho inmueble por división en lotes, con adjudicación por sorteo a los partícipes de los inmuebles filiales resultantes en proporción a sus respectivos derechos en el condominio disuelto. El cuarto de los hermanos pretende la disolución de la copropiedad de los bienes adjudicando a cada uno un lote y la adjudicación a él de la finca que ocupa desde su nacimiento, sin sorteo alguno.

Cuestiones planteadas:

1. División de la cosa común y comunidad de herederos: Su diferente naturaleza.
2. Adjudicación a los copropietarios herederos.
3. Conclusión.

SOLUCIÓN

1. A la hora de la partición de las herencias se plantean supuestos como el que se propone en el caso; en él, fallecidos los padres causantes, los hermanos pretenden la disolución de la comunidad de herederos de diferentes maneras y tratan de salir beneficiados en el reparto de los bienes.

Debe indicarse con carácter previo que la naturaleza de la comunidad de herederos no puede asimilarse a la comunidad romana, sino que es una manifestación de la comunidad germánica y que, por tanto, no le son de aplicación los artículos 392 y siguientes del Código Civil (CC) referido a la comunidad de bienes de naturaleza romana.

En primer lugar, en relación con la partición de la herencia o división de la misma, hay que decir que es el acto, negocial o judicial, que pone fin a la comunidad hereditaria mediante la adjudicación a los herederos de las titularidades activas que forman parte del contenido de la herencia. Con la partición cesa la comunidad hereditaria y el derecho en abstracto que tienen los coherederos sobre la herencia se transforma en derecho concreto sobre los bienes que se le adjudican a cada uno. Antes de la partición, la comunidad hereditaria está formada por el patrimonio hereditario cuya titularidad corresponde a los coherederos conjuntamente, es decir, estos tienen un derecho hereditario que no está concretado sobre bienes determinados, sino que recae sobre el total que integra el contenido de la herencia; es una sola comunidad sobre la universalidad de los bienes y derechos hereditarios. Los titulares, coherederos, lo son del todo considerado unitariamente, sin corresponderles una participación concreta en cada uno de los bienes y derechos. Así, en tanto no se practique la partición de la herencia, no puede hablarse de que tal finca sea objeto de una copropiedad por iguales partes entre los coherederos, sino que la misma forma parte de la comunidad hereditaria y todos los herederos tienen una comunidad hereditaria con derechos indeterminados mientras que no haya partición. La partición, pues, sustituye la cuota que cada coheredero tiene en la comunidad hereditaria, por la titularidad exclusiva en los bienes o derechos que se le adjudican; la partición especifica o determina qué bienes concretos corresponden a cada coheredero: es la teoría sustitutiva o especificativa de la partición, mantenida por la doctrina moderna y la jurisprudencia, en Sentencias de 21 de julio de 1986, 13 de octubre de 1998, 21 de mayo de 1990, 5 de marzo de 1991, 28 de junio de 2001 y 21 de julio de 2008.

La STS de 15 de junio de 2006 establece que la partición produce la extinción de la comunidad hereditaria, mediante la división y adjudicación a los coherederos del activo de la herencia, tal como prevén los artículos 1.051 y siguientes del CC, la cual, como dice el artículo 659, comprende los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte, es decir, que no se comprende la mitad de la comunidad ganancial que corresponde al cónyuge supérstite.

Nuestro Tribunal Supremo desde su Sentencia de 16 de septiembre de 2010, y las posteriores que así lo recogen, ha venido a establecer que se producen distintas situaciones dependiendo de si se ha procedido a la división de la cosa común y adjudicación, aunque sea en partes alícuotas, o si nos encontramos en el periodo de indivisión que precede a la partición hereditaria, en cuyo caso los herederos poseen el patrimonio del causante colectivamente, permaneciendo indeterminados sus derechos hasta que la partición se realiza, como ocurre en este caso. Así, el artículo 1.068 del CC dispone que «la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados»; la partición hereditaria tiene por objeto la transformación de las participaciones abstractas de los coherederos sobre el patrimonio relicto en titularidades concretas sobre bienes determinados, bien en propiedad exclusiva, bien en proindivisión, ya

que, efectivamente, de la comunidad hereditaria puede pasarse, por vía de partición, a un estado de indivisión regido por las normas de la comunidad ordinaria, o por cuotas o romana (art. 392 CC) (SSTS de 20 de octubre de 1992, 25 de abril de 1994, 6 de marzo de 1999 y 25 de junio de 2008).

Y en este estado de indivisión, ningún heredero puede reclamar para sí, sino para la comunidad hereditaria, pues la partición tiene carácter de operación complementaria de la transmisión y es siempre indispensable para obtener el reconocimiento de propiedad sobre bienes determinados (STS de 4 de mayo de 2005). Así si en la situación de indivisión algún heredero hace uso exclusivo de algún bien, al no tener título que ampare su posesión, se coloca como precarista.

Como indica la doctrina del Tribunal Supremo, la acción de división de cosa común es una facultad indiscutible e incondicional –salvo pacto de indivisión en los términos del art. 400.2 CC– característica de condominio de Derecho Romano, pero no cabe en las comunidades en mano común o de tipo germánico, como son la comunidad hereditaria, la sociedad de gananciales, las comunidades vecinales de pastos y leñas, que se caracterizan por la existencia entre sus titulares de un vínculo personal subordinado a la misma relación real, sin delimitación de cuotas, y por la carencia del derecho a ejercitar la acción de división de la cosa común, y, en lo que a los bienes hereditarios pendientes de partición se refiere, existe un derecho abstracto de los actores sobre la totalidad del patrimonio hereditario indiviso que no se especificará sobre cada finca concreta hasta que se haya adjudicado (SSTS de 25 de mayo de 1992, 6 de octubre de 1997 y 28 de mayo de 2004).

2. De las reglas de división de la cosa común contenidas en los artículos 400, 404 y 1.062 del CC se colige que cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no conviniere en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y se repartirá su precio. Y cuando sea indivisible o desmerezca mucho por su división, bastará que uno solo de los herederos pida su venta en pública subasta para que así se haga.

Por otro lado, los artículos 394 y 398 del CC proscriben que un solo condueño pueda usar la cosa común con exclusión de los demás, y que se fundamente en tal uso la atribución preferente de un bien en el caso de adjudicarse por división de la cosa común.

La doctrina del Tribunal Supremo se desprende de la Sentencia 609/2012, de 19 de octubre, que dispone que con el ejercicio de la acción de división lo que se persigue es la cesación del estado de indivisión para que se adjudique al comunero la propiedad plena y separada de una parte o porción de la cosa común o, en el caso de que física o jurídicamente tal división no fuera posible, se le atribuya la parte proporcional del precio obtenido mediante su venta.

De ahí que la facultad concedida por dicha norma se dirige al cese de la situación de comunidad mediante el reconocimiento y asignación de titularidades individuales a cada uno de los partícipes, que se han de materializar sobre todos y cada uno de los bienes en los que son titulares de una cuota indivisa. Esta Sala, en Sentencia de 30 de julio de 1999, afirmó que «excluida en este caso por la voluntad del comunero demandante la adjudicación a uno con compensación

económica al otro, la única forma de proceder a la división de la comunidad es la de acudir a la venta en pública subasta con distribución del precio obtenido entre los comuneros».

Por su parte, la Sentencia de 16 de febrero de 1991 establece que «mientras dure la indivisión, a cada condueño (porque esa es la esencia del condominio de tipo romano, que sigue nuestro Código Civil, a diferencia de la comunidad germánica) le corresponde una cuota ideal y abstracta sobre todos y cada uno de los bienes, física y registralmente individualizados, objeto del condominio y que, al ponerse fin a la indivisión, tiene derecho a que su cuota ideal o abstracta se concrete o materialice en una parte real y física de cada uno de los bienes de los que es condueño, si los mismos son divisibles, sin poder ser obligado, en contra de su voluntad, como pretende la recurrente, a recibir el pleno dominio de uno de los bienes y ser privado de toda participación real o material en el otro, solución esta última que tampoco puede serle coercitivamente impuesta cuando los bienes (o alguno de ellos) sean indivisibles pues para este supuesto la única solución que arbitra el legislador es la venta en pública subasta y el reparto del precio entre los condueños (arts. 404 y 1.062 Código Civil)».

Efectivamente es así porque prevalece el acuerdo de los partícipes en cuanto a la adjudicación a uno de ellos de la cosa común; pero, si tal acuerdo no existe, se impone –en caso de indivisibilidad– la venta en pública subasta con admisión de licitadores extraños, lo que no impide a cada uno de los partícipes pujar en la subasta para la adjudicación del bien, obteniendo la plena propiedad del mismo mediante el pago al resto de partícipes de la parte proporcional que les corresponda en el precio de adjudicación.

Lo que no es posible es atribuir bienes indivisos sin sorteo, lo que carece de refrendo legal, por lo que la atribución a una hermana del inmueble en el que reside y vive desde siempre carecería de justificación.

En suma, el hecho de que uno de los herederos resida en el inmueble de mayor valor no constituye título de atribución ni causa justificada para obviar la subasta, tal y como declaró esta sala en Sentencia 186/2010, de 29 de marzo. Lo procedente es formar lotes proporcionados desde el punto de vista económico y, como todas las fincas, son esencialmente indivisibles.

3. De acuerdo con lo expuesto, la posición legalmente asumible, y que sería refrendada en su caso por un tribunal, sería la que pretenden los tres hermanos, que consiste en atribuir una cuarta parte de los bienes inmuebles que integran el haber hereditario, que son esencialmente indivisibles, y la adjudicación en subasta pública si no fuese posible otra solución, nunca la formación de lotes a tres de ellos y al cuarto atribuirle uno de los bienes inmueble.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Código Civil, arts. 392, 394, 398, 400, 404, 1.051, 1.062, 1.068.
- SSTs de 21 de julio de 1986, 21 de mayo de 1990, 16 de febrero de 1991, 5 de marzo de 1991, 25 de mayo de 1992, 20 de octubre de 1992, 25 de abril de 1994,

6 de octubre de 1997, 13 de octubre de 1998, 6 de marzo de 1999, 30 de julio de 1999, 28 de junio de 2001, 28 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2005, 15 de junio de 2006, 25 de junio de 2008, 21 de julio de 2008, 29 de marzo de 2010, 16 de septiembre de 2010 y 19 de octubre de 2012.