

## SOCIEDAD VS COMUNIDAD DE BIENES

**PATRICIA ORTIZ SEIJAS**  
*Licenciada en Derecho*

**Palabras clave:** sociedad civil, comunidad de bienes.

### **ENUNCIADO**

Fulanito quiere adquirir una nave industrial con sus hermanos; y, una vez adquirida, alquilarla para su negocio familiar. Se cuestiona si constituir con sus hermanos una sociedad para dicha adquisición, o una Comunidad de Bienes. Y para los anteriores fines se plantean las siguientes cuestiones.

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

1. ¿Cuáles son las diferencias entre una Sociedad y una Comunidad de Bienes?
2. ¿La Comunidad de Bienes hay que inscribirla en el Registro Mercantil?
3. ¿Cómo se adoptan los acuerdos en la Comunidad de Bienes?
4. ¿Alguno de los hermanos podrían pedir la división de la nave industrial si decidiera salirse de la Comunidad? Y, en ese caso, ¿cómo podría evitarse?
5. Si algún día (antes de la extinción del contrato de arrendamiento) se disolviera la Comunidad, ¿se extinguiría el arrendamiento, o Fulanito tendría derecho a continuar disfrutando de él?

## **SOLUCIÓN**

1. La diferencia sustancial entre una Sociedad y una Comunidad de Bienes es, que estas últimas, suponen la existencia de una propiedad en común y proindivisa, perteneciente a varias personas (art. 392 del CC), lo que se traduce en su mantenimiento y simple aprovechamiento plural. En cambio, las sociedades, aparte de la existencia de un patrimonio comunitario, éste se aporta al tráfico comercial ya que la voluntad societaria se orienta a este fin principal y directo para obtener ganancias y lucros comunes, partibles y divisibles y, consecuentemente, lo mismo sucede con las pérdidas.

Así, la Jurisprudencia ha establecido (valga por todas la STS de 24 julio de 1993), que resulta a veces dificultoso diferenciar entre Comunidad de Bienes y el contrato de Sociedad, por lo que se ha hecho necesario ir precisando las características que distinguen una y otra figura jurídica, ya que si bien son coincidentes en darse una situación de voluntades en unión, no lo son en cuanto a sus fines y operatividad. Las Comunidades de Bienes suponen la existencia de una propiedad en común y proindivisa, perteneciente a varias personas, lo que se traduce en su mantenimiento y simple aprovechamiento plural. En cambio, las sociedades civiles, aparte de la existencia de un patrimonio comunitario, éste se aporta al tráfico comercial ya que la voluntad societaria se orienta a este fin principal y directo para obtener ganancias y lucros comunes, partibles y divisibles y, consecuentemente, lo mismo sucede con las pérdidas. De ello cabe extraer cómo las diferencias que hay entre comunidad y sociedad son sustancialmente las siguientes: 1.<sup>a</sup> La Sociedad la define el Código Civil como un contrato, la Comunidad es una situación. 2.<sup>a</sup> Sociedad y Comunidad no son incompatibles, como lo demuestra el artículo 1.669 del Código Civil. 3.<sup>a</sup> Por la Sociedad se puede constituir una situación de Comunidad, pero no se identifican aunque la Sociedad no tenga personalidad. 4.<sup>a</sup> El comunero puede pedir la división de la cosa común pero no al menos en términos genéricos, el socio si puede pedir la extinción de la sociedad cuando se den las causas que señala el artículo 1.700 del Código Civil.

2. Sobre este tema se ha discutido mucho, y si bien la doctrina mayoritaria aboga por no hacer una interpretación extensiva por el Reglamento del Registro Mercantil, es dudosa la posibilidad de inscripción de las Comunidades de Bienes en el Registro Mercantil. Hasta el momento, y mientras la legislación no disponga otra cosa, no se inscriben; no obstante lo anterior, la legislación fiscal ya contempla las Comunidades de Bienes con actividad empresarial como sujetos pasivos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, asimilando su naturaleza a la de las sociedades (art. 22 del TR ITP y AJD: A los efectos de este Impuesto se equiparán a sociedades: 1.<sup>o</sup> Las personas jurídicas no societarias que persigan fines lucrativos; 2.<sup>o</sup> Los contratos de cuentas en participación; 3.<sup>o</sup> La copropiedad de buques; 4.<sup>o</sup> La Comunidad de Bienes, constituida por actos *inter vivos*, que realice actividades empresariales, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del IRPF; 5.<sup>o</sup> La misma comunidad constituida u originada por actos *mortis causa*, cuando continúe en régimen de indivisión la explotación del negocio del causante por un plazo superior a tres años. La liquidación se practicará, desde luego, sin perjuicio del derecho a la devolución que proceda si la comunidad se disuelve antes de transcurrir el referido plazo).

Aun así, también hay que destacar que los libros contables de las Comunidades de Bienes pueden legalizarse en el Registro Mercantil, por lo que, sin llegar a estar regulado, parece que la práctica habitual aconseja a la inscripción de la comunidad en el Registro Mercantil.

3. En cuanto al régimen de administración, son obligatorios los acuerdos por mayoría de los partícipes. En efecto, la mayoría no se refiere a personas o partícipes, sino a intereses económicos o participaciones. Por ello, para que haya mayoría el acuerdo deberá adoptarse por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituya el objeto de la comunidad.

En caso de que finalmente no se alcance la mayoría deseada, deberá ser el juez quién provea, a petición de la Comunidad, lo que corresponda, o incluso nombrar un Administrador que asuma las funciones de organización de la Comunidad.

4. El derecho a pedir la división de la cosa común es la principal característica de las Comunidades de Bienes, pudiendo solicitar cualquier comunero la división en cualquier momento, ya que no existe límite temporal. No obstante, y tal y como es deseo de Fulanito, sería recomendable formular un pacto de indivisión entre los comuneros, siempre y cuando este no exceda de diez años, que podrá prorrogarse mediante pacto expreso, siempre y cuando el nuevo plazo no exceda, igualmente, de diez años, y que sea adoptado por mayoría; con este sistema, podría lograrse la indivisión de forma indefinida mediante sucesivas prórrogas.

No obstante, la determinación de la divisibilidad o indivisibilidad de la cosa común es cuestión de exclusiva apreciación por los Tribunales [STS de 25 de marzo de 1996: «La doctrina reiterada de esta Sala (Ss. de 28 de noviembre de 1957, 25 de noviembre de 1982, 9 de febrero de 1983 y 28 de noviembre de 1992, entre otras), declara que la determinación de la indivisibilidad o desmerecimiento de la cosa por su división –en este caso se presenta con mayor nitidez al tratarse de un negocio empresarial complejo–, es *quaestio facti*, de la exclusiva apreciación de la Sala sentenciadora, que solo cabe impugnar con la demostración de error en la apreciación de la prueba, por la vía del núm. 4.º del art. procesal 1.692, que, al haber sido suprimido, hay que entender por equivocada valoración judicial, con apoyo en precepto de ley que lo autorice y que no es el caso de autos»].

5. La división en modo alguno podría afectar a Fulanito, en cuanto que arrendatario, que conservaría todos sus derechos arrendaticios sobre la totalidad de la nave industrial.

Así lo establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1990:

«Por el motivo segundo (del que el recurrente dice expresamente que «tiene enlace directo con el motivo anterior»), articulado por el cauce procesal del número quinto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia «infracción de la Ley y doctrina de la Sala de los artículos 403 y 405 (suponemos que del CC) en relación con el artículo 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y doctrina aplicable al caso, por defectuosa constitución de la litis, al darse el supuesto procesal de litis

consorcio pasivo necesario, en relación con el número 3 del artículo 1.553 (*sic*) del Código Civil», para lo cual aduce, en esencia, que hallándose arrendada la mitad indivisa (la que pertenece al propio recurrente) de la nave y terreno litigioso, si uno de los condueños ejercita contra el otro la acción de división material de dicha finca, ha de ser demandado también, dice, el arrendatario por afectarle la resolución que recaiga en el proceso, por lo que, al no haberlo sido en este supuesto litigioso, entiende que ha de estimarse mal constituida la relación jurídico-procesal por aplicación de la doctrina de litis consorcio pasivo necesario. La expresada tesis impugnatoria no puede tener favorable acogida, pues si la finca indivisa se halla arrendada, no ya en una parte indivisa de la misma (supuesto verdaderamente anómalo en la vida de las relaciones jurídicas), sino aunque lo estuviera en su totalidad (hipótesis de completa normalidad), la división material que de la misma puedan hacer los condóminos mediante el ejercicio, por uno de ellos, de la *actio communi dividundo* o por cualquiera otra de las formas legalmente admitidas (art. 402 CC) no puede afectar en modo alguno al arrendatario, el cual conservará, conforme se desprende de lo preceptuado en el artículo 405 del citado Código, todos los derechos arrendaticios que le pertenecieran antes de hacer la división, por lo que, ante el ejercicio por uno de los condueños de la expresada acción de división, no surge, respecto de dicho arrendatario, la figura del litisconsorcio pasivo necesario, como así lo tiene declarado ya esta Sala, en Sentencia de 20 de febrero de 1989, en la que se contiene la doctrina de que «la situación de arrendamiento de un bien en situación de condominio no impide que sus titulares dominicales puedan dividirlo, ya que esa división no altera la eficacia del vínculo arrendaticio creado, que indudablemente continuará con alcance de eficacia proyectable a los que resulten posteriores titulares dominicales como consecuencia de la actividad divisoria realizada voluntariamente entre los propietarios arrendadores o de la venta en pública subasta para el caso que la solución voluntaria divisoria no se produjese». Por lo expuesto en este fundamento y en el anterior, han de ser desestimados los motivos primero y segundo del recurso, con los que el recurrente, como ya se tiene dicho, ha tratado exclusivamente de combatir el pronunciamiento por el que la sentencia recurrida desestima la aducida excepción de litis consorcio pasivo necesario.»

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 392, 402, 403, 405, 1.553.3.º, 1.669 y 1.700.
- Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, arts. 156, 1.692.4.º y 5.º.
- RDLeg. 1/1993 (TR ITP y AJD), art. 22.