

**APUNTES PARA LA CONFIGURACIÓN
DE COPROPIEDADES INDIVISIBLES**

Luis A. Godoy Domínguez

Profesor de Derecho Civil.

Facultad de Ciencias Jurídicas. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

SUMARIO:

- I. PLANTEAMIENTO
- II. DELIMITACIÓN: LA ACEPTACIÓN DE LA FIGURA EN ESTUDIO
 - 2.1 Aproximación conceptual.
 - 2.2 Sus caracteres.
 - 2.2.1 *Voluntariedad*
 - 2.2.2 *Estabilidad y permanencia.*
 - 2.2.3 *Indivisibilidad.*
 - 2.2.4 *Finalista.*
 - 2.2.5 *Accesoriedad.*
 - 2.2.6 *Organización.*
- III. DIFERENCIAS CON FIGURAS AFINES
 - 3.1 Distinción de otros tipos de comunidades.
 - 3.1.1 *Comunidad germánica.*
 - 3.1.2 *Comunidad romana.*
 - 3.2 Distinción de la sociedad.
 - 3.2.1 *Por el origen.*
 - 3.2.2 *Por los requisitos formales.*
 - 3.2.3 *Por la personalidad jurídica.*
 - 3.2.4 *Por el ánimo de lucro.*
 - 3.2.5 *Por la actividad.*
 - 3.2.6 *Combinación de estos factores.*
- IV. RECONOCIMIENTO PRÁCTICO DE LA FIGURA
 - 4.1 Garajes.
 - 4.2 Multipropiedad.
- V. CONCLUSIÓN

I. PLANTEAMIENTO

Con frecuencia, cada vez mayor, podemos comprobar cómo surgen en el tráfico jurídico situaciones, normalmente buscadas de propósito, que tienen por finalidad favorecer y facilitar el desarrollo de las relaciones jurídico-privadas entre particulares. Relaciones que toman como punto de partida figuras aceptadas y reguladas en nuestro Ordenamiento; pero a las que, al mismo tiempo, se le añaden o suprimen por los interesados aspectos y elementos de unas y otras instituciones, que terminan por hacer surgir el problema de saber ante qué relación jurídica nos encontramos y, en su caso, qué respuesta jurídica debe ofrecerse a los conflictos que dicha situación origine. Lo cual evidentemente dependerá de la calificación que de aquella se haga.

Esto ocurre en ocasiones en el ámbito de la copropiedad, mediante la constitución de relaciones que, aun cuando en apariencia, responden a la fisonomía tradicional de la comunidad, carecen no obstante de algunos de los elementos que normalmente la caracterizan. Efectivamente, con el desarrollo socio-económico surge un conjunto de situaciones jurídicas de cotitularidad para las cuales el concepto clásico

de comunidad se muestra insuficiente. Máxime si se tiene en cuenta un denominador común de todas ellas: la estabilidad de su existencia¹.

El objeto de nuestro estudio lo constituye, por tanto, la determinación de si en estas situaciones es preciso catalogar la relación surgida como una comunidad o si, por el contrario, debe considerarse que estamos ante otro clase de negocio jurídico y, por consiguiente, deben ser de aplicación otras normas distintas a las contenidas en el Tít.III del Lib.III del Código civil².

II. DELIMITACIÓN: LA ACEPTACIÓN DE LA FIGURA EN ESTUDIO

Las situaciones a las que aludimos constituyen comunidades de nuevo corte, surgidas al amparo del crecimiento y modificación del tráfico jurídico y que, por lo general, vienen a ser producto de una exigencia social indebidamente ignorada por el rígido romanismo de los textos legales³. Y a las que en esencia es inaplicable en principio la acción de división (configurada como absoluta e irrenunciable por nuestro Código civil), siempre que cumplan un destino económicamente ventajoso: en otras palabras, cuando respondan una finalidad económica plausible⁴.

Nos referimos con esto a la existencia de lo que en su día se dio en llamar *comunidad social*, y hoy es usualmente conocida como *comunidad funcional*. Figura cuyos contornos jurídicos no se encuentran del todo perfilados y de la que ni siquiera existe unanimidad respecto a su aceptación⁵. Sin embargo, cada día es más frecuente la presencia de una copropiedad que, al contrario de lo que acontece con las comunidades habitualmente conocidas, se caracteriza por no suponer una inmovilización del tráfico jurídico sobre los bienes que la constituyen. Es decir, copropiedades que no menoscaban el principio de libertad de circulación de los bienes que se persigue por el legislador cuando, de un lado, proscribiera la duración indefinida del pacto de indivisión y, de otro, favoreciera, mediante el ejercicio de la *actio communi dividundo*, la salida de los bienes de la situación de estaticidad que

1 FERNANDEZ DEL POZO y DE ALARCON ELORRIETA, *Aproximación al estudio de nuevas categorías de cotitularidad jurídica: las «comunidades funcionales» y los «fondos de gestión»*, RCDI n° 592 (1989), p.618, enumeran varios ejemplos de esta situación, para los que la normativa del Código civil en materia de comunidad (arts.392 a 406) es, en su opinión, inservible: los llamados "clubes de inversión", la figura jurisprudencial de la "comunidad societaria", las comunidades *ad edificandum* en la prehorizontalidad, los denominados fondos de gestión, etc... A estos supuestos pueden añadirse, según otros autores, algunos más; en especial, comunidades sobre garajes, multipropiedad, elementos comunes en las urbanizaciones privadas. Cfr. también ALBIEZ DOHRMANN, *Las agrupaciones societarias y no societarias de profesionales liberales*. Barcelona, 1992, p.35 a 37.

2 La cuestión no es baladí, pues de una u otras calificación dependerán cuestiones tan trascendentes como el contenido de los derechos y obligaciones de los sujetos entre sí y respecto de terceros y, especialmente, el régimen jurídico aplicable para el caso de disolución de dichas situaciones.

3 PAU PEDRON, *Comentario a la Resolución de la D.G.R.N. de 18 mayo 1983*, ADC n° 3 (1983), p.937.

4 Cfr. MUNAR BERNAT, *Presente y futuro de la multipropiedad*. Madrid, 1992, p.112.

5 La expresión *comunidad social* fue empleada por PELAYO HORE, *La indivisión perpetua en el Código civil*, RDP n° 305 (1942), p.460, para referirse a un concreto tipo de situaciones que en esencia constituía una comunidad de bienes pero que, al mismo tiempo, participaba de las características fundamentales de la sociedad, pues no constituía un fenómeno de equilibrio inestable, como lo es la indivisión, sino que disfrutaba de la estabilidad y permanencia propias de la sociedad.

implica la comunidad, alentando con ello el tránsito de las cosas de unos titulares a otros.

Desde otro punto de vista, puede afirmarse que, de la misma manera que hay unas comunidades cuyos efectos son nocivos para el desenvolvimiento económico (y, por consiguiente, tienen el remedio de la acción de división contemplada en el artículo 400 C.c.), en ocasiones existen comunidades socialmente ventajosas, productivas, que por definición rechazan la posibilidad de su disolución. En tales casos la acción divisoria parece no tener sentido y más que remedio parece un inconveniente que el Derecho crearía torpemente⁶. Lo que ha sido reconocido por el propio legislador al regular determinadas instituciones, como ocurre con los elementos comunes de la propiedad horizontal o en algunas otras figuras.

Por ello, es factible admitir la existencia de una indivisión funcional sobre la base del artículo 401.1^o C.c. Copropiedades en la que puedan encontrar acomodo, sin tener que abandonar los márgenes marcados por el propio Código civil, aquellas nuevas manifestaciones de la vida jurídica destinadas a satisfacer concretas y reales necesidades de quienes comparten en régimen de comunidad el dominio de unas mismas cosas⁷.

2.1 Aproximación conceptual

En la mayoría de los trabajos que abordan la comunidad funcional existe una constante común, en el sentido de que se evita dar una definición de la figura. Bien es cierto que todos, en mayor o menor medida, procuran fijar sus características más singulares, intentan diferenciarla de otras instituciones afines e, incluso, llegan a plantearse el alcance de sus efectos. Sin embargo, no suele exponerse un concepto de la misma. Esta dificultad puede ser la consecuencia de la falta de acuerdo en torno a ciertas condiciones y elementos de tal comunidad. Ello unido a su relativa modernidad, si no en cuanto a su presencia en la vida real, sí respecto a su categorización jurídica, dan como resultado el que aún hoy no encontremos un concepto de esta figura⁸. Todo ello supone que los intentos al respecto queden en meras descripciones de sus aspectos más sobresalientes. Así, se dice que es esencialmente una

⁶ Y es que, como indica GAMBARO, *Il diritto di proprietà*. Milano, 1995, p.665, «el derecho a pedir la división es una regla de orden público porque se corresponde con un principio de eficacia económica y, por consiguiente, su aplicación debe efectuarse con mucha prudencia cuando se tenga la fundada sospecha de producir un resultado insuficiente». Por lo que en ciertos casos la admisión de esta acción sería tanto como ir contra el propio Ordenamiento. En este sentido, v. MIQUEL GONZALEZ, *Algunos problemas en torno a la consideración de la multipropiedad como propiedad*, RDR n^o 14 (1987), p.42.

⁷ V. MUÑOZ DE DIOS, *Más sobre la multipropiedad*, La Ley n^o 3369 (1993), p.939.

⁸ Al margen de que la comunidad funcional existiese o no de hecho, lo cierto es que fue en la *Resolución de la D.G.R.N. de 18 mayo 1983* cuando adquirió carta de naturaleza en nuestro Derecho. No obstante, constituye un positivo acercamiento a la definición de esta figura, la idea expresada por PEREZ PEREZ, *Propiedad, comunidad y finca registral*. Madrid, 1995, p.201: «El calificativo de funcional, aplicado aquí a la comunidad, parece motivado por el hecho de que se trata de explicar con esta fórmula comunitaria situaciones jurídicas plurilaterales que tienen por objeto bienes inmuebles atribuidos en cuotas indivisas con unidad de destino, en función de ese destino predeterminado por la naturaleza del inmueble común o acordado convencionalmente por los propietarios».

comunidad de bienes que presenta algunas de las características fundamentales de la sociedad. Otras veces, que se trata de situaciones jurídicas estables de cotitularidad. Y, en ocasiones, que consiste en un tipo de comunidad equidistante entre la comunidad típica y la sociedad civil⁹.

Como podrá apreciarse, en ningún caso se ofrece un concepto diáfano y unívoco que muestre con claridad la esencia de esta figura. Aunque todas estas tentativas cooperarán, con el tiempo, a una completa delimitación de la misma. Y así se puede ir percibiendo en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como más adelante tendremos ocasión de comprobar.

2.2 Sus caracteres

Distintas características se reconocen en la comunidad funcional. Algunas resultan de unánime admisión por quienes han reparado en la existencia y condiciones de aquélla. Otras no cuentan con tanta adhesión, dada la contraposición de argumentos favorables y opuestos a las mismas. Por ello nos circunscribiremos a las que presentan una mayor aceptación doctrinal, sin perjuicio de advertir, en su caso, las discrepancias existentes.

2.2.1 Voluntariedad

La nota más peculiar la constituye la **voluntariedad**. Es decir, se trata por lo general de una copropiedad buscada, querida e instituida por voluntad de los interesados y, por esta misma razón, no merece el recelo que provoca la comunidad incidental que emerge de espaldas al deseo de los comuneros¹⁰. Ahora bien, el origen convencional de la comunidad exigirá a menudo un contrato entre los comuneros y esto mismo es lo que pasa cuando se concierta una sociedad; amén de la dificultad que supone la aplicación del principio de autonomía de la voluntad para justificar la determinación del contenido de las relaciones jurídico-reales resultantes de la iniciativa de los particulares¹¹.

2.2.2 Estabilidad y permanencia

Otras de las características son la **estabilidad y permanencia** de que disfruta esta forma de comunidad. Frente a la inestabilidad que por lo común presenta la copro-

9 Cfr. PELAYO HORE, op. cit., p.460; FERNANDEZ DEL POZO y DE ALARCON ELORRIETA, op. cit., p.618; MUNAR BERNAT, op. cit., p.112.

10 AZPITARTE CAMY, *Los garajes en el título constitutivo de la propiedad horizontal*, RDN nº 103 (1979), p.120, insiste en que la situación de condominio se quiere y se busca como adecuada al fin que se persigue: no se trata, por tanto, de una comunidad incidental. En el mismo sentido, cfr. PAU PEDRON, *Configuración jurídica de la multipropiedad en España*, RCDI nº 584 (1988), p.21; MARTINEZ-PIÑEIRO CARAMES, *Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido*. Madrid, 1988, p.78.

11 Así, MIQUEL GONZALEZ, *Comentarios a los artículos 392 a 406 del Código civil*, dirigidos por M.Albaladejo. Madrid, 1985, p.480. En contra, MORENO QUESADA, *La naturaleza jurídica de la comunidad contractual*, RFDUG nº 10 (1986), p.279 y s.; TRUJILLO CALZADO, *La constitución convencional de comunidades. El contrato de comunicación de bienes*. Barcelona, 1994, p.54 y s.; ALBALADEJO GARCIA, *La distinción entre comunidad y sociedad*, AC nº 33 (1995), p.669 y s. Sobre las dudas que sugiere la aplicabilidad del principio de autonomía del Derecho patrimonial, v. DIEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, III (40). Madrid, 1995, p.101. V. también SEISDEDOS MUIÑO, *Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en Derecho español*, RCDI nº 597 (1990), p.433.

propiedad ordinaria, la comunidad funcional se caracteriza principalmente por su vocación de continuidad. Estas notas derivan concretamente de las ventajas socio-económicas que dichas comunidades implican, en virtud de la rentabilidad que conlleva para quienes van a formar parte subjetiva de la misma¹².

2.2.3 Indivisibilidad

La principal consecuencia de la perdurabilidad de este tipo de copropiedades es su **indivisibilidad**: el ejercicio de la acción divisoria está excluido pues, por su propia configuración, este tipo de comunidades preconiza la imposibilidad de su extinción mediante la *communi dividundo*. Basta para ello comprobar que el artículo 401.1º C.c. impide que se pueda exigir la división de la cosa cuando resulte inservible para el uso a que está destinada. El destino reconocido en el precepto se configura entonces como causa motora de la indivisibilidad, al menos hasta que el fin perseguido se haya obtenido¹³. De manera que sería incluso innecesario un pacto o convenio (de indivisión) que excluyera indefinidamente la acción extintiva de la comunidad¹⁴. A lo que contribuiría la interpretación del artículo 400 C.c., en el sentido de que éste consagra la acción de división sólo para los casos de comunidades desventajosas, pero no para aquéllos en los que la situación comunitaria implica una auténtica ventaja económica, en los que por otra parte el ejercicio de la acción de división entrañaría un verdadero abuso del derecho¹⁵.

2.2.4 Finalista

Por otro lado, también se resalta el carácter **finalista** de esta copropiedad. Es decir, ha de tratarse de cosas que tengan un destino determinado y permanente. Pero, además, no consiste en la finalidad particular de cada uno de sus cotitulares, sino que ha de tratarse, necesariamente, de fines colectivos, de manera que su consecución no sea posible sino mediando el mantenimiento de la agrupación, como único modo de obtener el rendimiento económico buscado por los comuneros. De manera que se constituirá, así, en una "copropiedad de intento o destino"¹⁶.

12 Esta nota de estable perdurabilidad ha sido reconocida por otros autores, al analizar instituciones de distinto signo, como la multipropiedad o los denominados "fondos de gestión"; y goza de un considerable predicamento en la doctrina de la D.G.R.N. Cfr. FERNANDEZ DEL POZO y DE ALARCON ELO-RIETA, op. cit., p.638; MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, *La multipropiedad y la acción de división*, RDR nº 11-12 (1985), p.71; y PAU PEDRON, *Configuración jurídica...* cit., p.21. También pueden verse las *Resoluciones D.G.R.N. de 18 y 27 mayo 1983, de 20 febrero 1989, y de 4 marzo 1993*.

13 CASADO PALLARES, *La acción «communi dividundo» y la propiedad sobre pisos y habitaciones*, RDP nº 200 (1930), p.134. Y, de forma más expresa, BATISTA MONTERO-RIOS, *Comunidad para edificar*, RDP t.LIII (1979), p.103; y BRIOSO ESCOBAR, *Cuestiones sobre la comunidad de derecho romano y la facultad de pedir la división*, RDN nº 107 (1980), p.84.

14 Cfr. MALUQUER DE MOTES BERNET, *Los conceptos de «sustancia», «forma» y «destino» de las cosas en el Código civil*. Madrid, 1992, p.189.

15 Cfr. AZPITARTE CAMY, op. cit., p.139; MARTINEZ-PIÑEIRO CARAMES, op. cit., p.78; MIQUEL GONZALEZ, *Algunos problemas...*, cit., p.50; y MUNAR BERNAT, op. cit., p.112. También se adscriben a este planteamiento, CRESPO ALLUE, *La división de la comunidad de bienes*. Valladolid, 1993, p.139; y CHICO Y ORTIZ, *Comentario a la Resolución de la D.G.R.N. de 4 marzo 1993*, RCDI nº 624 (1994), p.2090.

16 Cfr. AZAUSTRE TORRECILLA, *Multipropiedad: propiedad por turnos*, BICN Granada, nº 3 (1981), p.597; BRIOSO ESCOBAR, op. cit., p.90; MUNAR BERNAT, op. cit., p.112; y PELAYO HORE, op. cit., p.460 y 461.

2.2.5 Accesoriedad

Uno de los aspectos más discutidos es la necesidad de que concurra la nota de la **accesoriedad**. Es decir, si debe exigirse que la cosa (objeto de este tipo de copropiedades) sea accesoria de otra de titularidad privada de los comuneros o, por el contrario, es admisible que el bien desempeñe su función prestando una utilidad específica a sus titulares, sin que a la par exista esa indisoluble unión a otras cosas como principales en la relación. En este sentido, se ha defendido en ocasiones la posibilidad de constituir un condominio sobre un bien que presta aprovechamiento en sí mismo, sin subordinación o dependencia con otro. La ventaja fundamental está en la viabilidad que ofrece, dentro del marco del propio Código civil, a situaciones de hecho que hoy día no cuentan con una reglamentación explícita, como es el caso de la multipropiedad¹⁷, o como pueden ser el de los elementos comunes de los garajes en copropiedad o de las urbanizaciones privadas¹⁸. Sin embargo, el principal obstáculo es la disconformidad con una interpretación basada en los antecedentes históricos del supuesto legal al que se suele acudir (artículos 401.1º C.c. español y 1.112 C.c. italiano). Por lo que se estima preferible exigir la concurrencia del elemento de la accesoriedad que parece formar parte del fundamento de la norma¹⁹.

2.2.6 Organización

Un último carácter lo constituye la necesaria **organización** de que ha de estar dotada esta comunidad. En este tipo de copropiedades, en las que se persigue la realización de un fin colectivo común a todos los partícipes, las relaciones y contactos entre los mismos no sólo son permanentes, sino también intensos, de suerte que se requiere una organización suficiente para la consecución de los fines buscados y queridos al crear la indivisión. Llega a ser preciso, a menudo, una amplia cobertura del compendio de relaciones que se mantiene entre los copropietarios, que difícilmente se obtendrá con la exigua ordenación prevista en los artículos 392 y siguientes del Código. Por lo que, con frecuencia, dicha organización participará de algunas de las notas de la sociedad²⁰.

III. DIFERENCIAS CON FIGURAS AFINES

De todo lo mencionado se deducen con claridad dos cosas: una, que la comunidad funcional no responde nítidamente al arquetipo tradicional y ordinario de la

17 Cfr., entre otros, DE CUPIS, *Multiproprietà e comproprietà*, RTDPC, t.II (1984), p.1027; y MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, op. cit., p.98.

18 Sobre esta discusión, v. ARNAIZ EGUREN, *Los aparcamientos subterráneos*. Madrid, 1993, p.144 y 165; CAPILLA RONCERO, *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Valencia, 1994, p.404; CRESPO ALLUE, op. cit., p.137; MENCHEN BENITEZ, y MENCHEN HERREROS, *Dictamen sobre uso y disfrute de plazas de garaje. Copropiedad*, RCDI nº 541 (1980); MIQUEL, *Comentarios...*, dirigidos por M.Albaladejo, cit., p.479. Asimismo, pueden tenerse en cuenta las SSTS de 20 noviembre 1985 y de 24 diciembre 1990.

19 CALO y CORDA, *La multipropiedad*. Madrid, 1985, p.251 y s.; y CASELLI, *La multiproprietà. Problemi giuridici*. Milano, 1983, p.42 y s.

20 AZPITARTE CAMY, op. cit., p.119; FERNANDEZ DEL POZO y DE ALARCON ELORRIETA, op. cit., p.619. En Francia, la *Ley de 31 diciembre 1976*, de organización de la indivisión, prevé toda una serie de disposiciones tendentes a ordenar la gestión de la comunidad, con posibilidad incluso de nombramiento de uno o más administradores (art.1873-5 del Code), y que en gran medida toma como punto de referencia la ordenación legal de las sociedades. Cfr. DAGOT, *L'indivision. Commentaire de la loi du 31 décembre 1976*. Paris, 1978, p.215 y s.; y SIMLER et STORCK *Droit des biens*. Paris, 1995, p.96 y s.

copropiedad romana; otra, que atendidos ciertos aspectos (como la convencionalidad, la finalidad y la organización) puede parecer que estamos ante un modelo determinado de sociedad. Trataremos, entonces, de deslindar las diferencias existentes entre estas diversas situaciones, en cuanto puede ser útil a una más correcta ubicación de la institución objeto de estudio.

3.1 Distinción de otros tipos de comunidades

En este apartado es necesaria realizar diversas puntualizaciones para distinguir el modelo comunitario planteado de otras categorías, como son la comunidad germánica y la comunidad romana típica o *pro diviso* regulada en el Código civil.

3.1.1 Comunidad Germánica

Respecto a la **comunidad germánica**, se advierten notables similitudes con esta modalidad de copropiedad que planteamos²¹. Sin embargo, pueden detallarse una serie de factores que suponen la separación entre una y otra forma de copropiedad. En primer lugar, en la funcional el elemento subjetivo es considerado individual y separadamente (en afinidad, entonces, con la copropiedad romana); mientras que en la germánica se considera que existe un único sujeto colectivo que ostenta la plena titularidad de los poderes jurídicos que confiere el derecho de propiedad²².

Además, en la comunidad funcional, análogamente a lo que sucede en la ordinaria o romana, sigue existiendo una división por cuotas ideales como expresión aritmética de la medida de la concurrencia en el todo, del que cada comunero es titular único y que representan la razón o proporción según la cual las utilidades o cargas de la cosa van a favor o a cargo de los partícipes, y de la que podrán disponer éstos libremente. Por el contrario, en la germánica no se discute que exista o no cuota; sino que la misma funciona sólo como factor que acredita la pertenencia del individuo al grupo, en manera tal que pueda determinarse aquello a que tiene derecho para el supuesto de una eventual disolución²³.

3.1.2 Comunidad romana

En cuanto a la **comunidad romana** tanto la doctrina científica²⁴ como la jurisprudencia del Tribunal Supremo²⁵, tienen reconocido que posee como notas esenciales, la

21 Así, entre otras, la presencia en ambas de un interés superior al meramente individual de cada uno de los sujetos que la compone, es decir una finalidad colectiva, que determina la indivisibilidad de la agrupación y por consiguiente la ausencia de acción divisoria. Estas concomitancias inclinaron a algunos autores a sostener el carácter germánico de la figura en estudio. Cfr. EICHLER, *La idea de copropiedad*, ADC n° 4 (1961), p.915; MEDRANO Y RUIZ DEL ARBOL, *Problemas en la indivisión de la comunidad*, RDN n° 19 (1958), p.70 y PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil*, III-21 (20). Barcelona, 1979, p.15.

22 GARCIA GRANERO FERNANDEZ, *Cotitularidad y comunidad Gesamte Hand o comunidad en mano común*, RCDI n° 214-220 (1946), p.227.

23 Esta es la opinión, en lo que hace a la multipropiedad, de MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, op. cit., p.99. Cfr. también GARCIA GRANERO, op. cit., p.230.

24 Cfr. ALBALADEJO GARCIA, *Derecho Civil*, II-11 (70). Barcelona, 1991, p.390; CASTAN TOBEÑAS, *Derecho Civil Español*, II-11 (130). Madrid, 1987, p.510; DIEZ-PICAZO y GULLON, op. cit., p.85.

25 V., entre otras, las SSTS de 26 septiembre 1988, de 20 diciembre 1989, y de 22 mayo 1993.

pluralidad de sujetos titulares del derecho, la unidad del objeto y la atribución de cuotas. Y estos caracteres concurren como estructurales en la comunidad funcional. Bien es verdad que este modelo de agrupación no se corresponde, en virtud de su estabilidad e indivisibilidad, con el supuesto típico regulado en los artículos 392 y siguientes C.c., en la que existe, amén de cierta inconsistencia, una frecuente y vigorosa propensión hacia su desaparición a través del ejercicio de la *actio communi dividundo*.

No obstante, es posible aceptar que la funcional encaja, con ciertas especialidades, en el modelo de comunidad romana si se interpretan los artículos 400 y 401, 1º C.c. en el sentido anteriormente expuesto de contemplar, especialmente el precepto del artículo 401, 1º C.c., una comunidad sin acción de división. Sin necesidad de forzar elaboraciones jurídicas que escapen a la regulación del propio Código civil cuando, además de los riesgos expuestos, en él podemos encontrar una respuesta satisfactoria a la cuestión que tratamos²⁶.

3.2 Distinción de la sociedad

La distinción entre condominio y sociedad goza en la literatura jurídica de una tradición bastante consolidada; tradición, por lo demás, que ha estado casi siempre rodeada de importantes discusiones²⁷. La dificultad para determinar la diferencia entre una y otra parte de la existencia de un elemento común en la base de ambas. Nuestro objetivo será únicamente intentar dar respuesta al problema de si, en efecto, cuando se habla de comunidad funcional se está ante una verdadera copropiedad o si, por el contrario, se trata sólo de una forma societaria. La figura es propicia desde luego a la confusión; sobre todo si se tienen en cuenta esas notas, tan típicas en la sociedad, como es la estabilidad de su existencia, su origen a menudo convencional y la realización de un fin específico. Claro que estas características no son exclusivas de la sociedad. Y eso es lo que pretendemos determinar: que a pesar de ser habituales, e incluso propias, de ésta, pueden también darse en otras instituciones (v.gr., la copropiedad) sin que a la vez pierdan su identidad.

26 Cfr. HERRERO GARCIA, M.J. *La multipropiedad*. Madrid, 1989, p.99; CABELLO DE LOS COBOS, *Comentarios a la Resolución de la D.G.R.N. de 27 mayo 1983*, RCDI nº 598 (1990), p.1.188; y MUNAR BERNAT, op. cit., p.119, sobre los peligros de interpretar la existencia de estas situaciones como una copropiedad atípica. Es más, como señala MUÑOZ DE DIOS, *Más sobre...*, cit., p.939 asegura que «la institución comunitaria es apta para someter a su tipicidad cualesquiera otras situaciones que surjan en el futuro, y que no sean de las características establecidas *a priori* por el legislador».

Por otra parte, sobre la posibilidad de configurar una comunidad sin acción de división al amparo del artículo 401, 1º C.c., pueden volverse sobre los argumentos de AZPITARTE CAMY, op. cit., p.137; BRIOSO ESCOBAR, op. cit., p.84; CASADO PALLARES, op. cit., p.136; CRESPO ALLUE, op. cit., p.122; MIQUEL GONZALEZ, *Algunos problemas...*, cit., p.49 y 52; MORENO TRUJILLO, *La indivisión voluntaria en las comunidades de bienes por cuotas*. Barcelona, 1994, p.41; PELAYO HORE, op. cit., p.463.

27 Al margen de las continuas referencias a esta materia que pueden encontrarse en obras de carácter general, pueden citarse como trabajos específicos de alto interés, MARIN LAZARO, *Sociedad y comunidad. Una Sentencia notable del Tribunal Supremo*, RDP t.XXVI (1942), p.690 y s.; LOIS ESTEVEZ, *La distinción de condominio y sociedad*, RGLJ t.181 (1947), p.681 y s.; ROTONDI, *Comunidad y sociedad, sociedad civil y sociedad mercantil*, RDP t.XLII (1958), p.723 y s.; GARRIDO PALMA, *Hacia un nuevo enfoque jurídico de la sociedad civil*, RDP t.LVI (1972), p.759 y s.; MUÑOZ XANCO, *El condominio español en su aspecto distintivo de la sociedad*, RDP t.LXIX (1985), p.953 y s.; ALBALADEJO GARCIA, *La distinción entre comunidad y sociedad*, AC nº 33 (1995), p.669 y s.

3.2.1 Por el origen

Un primer criterio para distinguir una y otra situación se quiso residenciar en el distinto **origen** de ambas: la comunidad se forma sin el consentimiento ni la voluntad de las partes; mientras, la sociedad nace siempre de un convenio dirigido a darle vida. Por tanto, siempre que hubiera concierto de los copartícipes, estaríamos ante un contrato de sociedad²⁸. Sin embargo las censuras a esta tesis han sido continuas. Así se ha afirmado que también la comunidad podía surgir como consecuencia de un convenio suscrito entre los interesados, por lo que debía reconocerse la insuficiencia de este criterio para distinguir una y otra figura²⁹.

3.2.2 Por los requisitos formales

Otra idea diferenciadora planteada ha sido la del cumplimiento de los **requisitos formales**. Pero se trata de un criterio ampliamente rechazado, habida cuenta de que la sociedad puede nacer sin que se haya dado cumplimiento a las formalidades mínimas exigidas por el Ordenamiento. Así ocurre con la *comunidad societaria*, que constituyendo en su nacimiento una comunidad, posteriormente y como consecuencia de la concurrencia de una serie de factores (en especial, la organización, la *affectio societatis* y el ánimo de lucro), se transmutaba en una sociedad, sin que a ello obstase la inexistencia de un contrato en tal sentido³⁰.

Ahora bien, esta misma figura plantea un problema de indudable importancia: cuál es el régimen jurídico que haya de aplicársele; sin que exista unanimidad de pareceres, pues unas veces se remite la resolución de los conflictos a las normas de la comunidad y otras a la de la sociedad³¹. Por lo que tampoco parece un criterio suficiente para deslindar una y otra figura.

28 Para DELHAY, *La nature juridique de l'indivision*. Paris, 1968, p.43 y s., se trata del primer criterio al que históricamente se recurrió para diferenciar una y otra figura, según se desprende de la glosa sobre *socius eius solus de Inst.3, 27, 3*. La comunidad, interpretando los textos clásicos, constituía simplemente un cuasi-contrato, v. POTHIER, *Traité du contrat du société*. Paris, 1827, p.84 y s.; ORTOLAN, *Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*, II (50). Madrid, 1884, p.372 a 376. Esta concepción encontró importantes partidarios (cfr. VITALEVI, *Della comunione dei beni*, III. Torino, 1901, p.101, en Italia y SCAEVOLA, Código Civil, VII (40). Madrid, 1944, p.291 y s., en España), sin embargo se encuentra hoy ampliamente superada (v. entre otros, ALBALADEJO GARCIA, *Derecho civil*, cit., II-21 (90). Barcelona, 1994, p.436. Un interesante análisis de esta trayectoria puede verse en TRUJILLO CALZADO, op. cit., p.35.

29 MARIN LAZARO, op. cit., p.696; LOIS ESTEVEZ, op. cit., p.698; ROTONDI, op. cit., p.724; BRIOSO ESCOBAR, op. cit., p.27; TRUJILLO CALZADO, op. cit., p.58 y 59; y ALBALADEJO GARCIA, *La distinción...*, cit., p.679.

30 Así, MUÑOZ XANCO, *El condominio...*, cit., p.957. A favor de la naturaleza societaria de esta figura, se pronunció GIRON TENA, *Sociedades civiles y sociedades mercantiles: distinción y relaciones en Derecho español*, RDM n° 10 (1947), p.7 y s., en especial, p.56. El reconocimiento jurisprudencial de la figura ha sido, por lo demás, abundante en la jurisprudencia del Tribunal Supremo: v., entre otras muchas, las SSTS de 16 abril 1942; de 12 mayo 1959; de 21 diciembre 1965; de 6 octubre 1990.

31 A favor de la aplicación de los artículos 392 y s. C.c. se pronuncian DIEZ-PICAZO, op. cit., p.763 y SAENZ DE SANTA MARIA VIerna, «C.B.: Una nueva sigla en el tráfico jurídico», RDM n° 196-197 (1990), p.428; FERNANDEZ DEL POZO y DE ALARCON ELORRIETA, op. cit., p.620. Es también el criterio expresado en la STS de 21 noviembre 1970. Por el contrario, defienden que se trata de un supuesto subsumible en la regulación de la sociedad, CAPILLA RONCERO, op. cit., p.375; EMBID IRUJO, *Calificación jurídica de la sociedad irregular*, La Ley, t.I (1991), p.299 y 300. También es el criterio que se sigue en las SSTS de 4 julio 1959 y de 28 junio 1975.

3.2.3 Por la personalidad jurídica

Otro dato con el que se ha operado para separar comunidad y sociedad es el de la **personalidad jurídica**, que se daba en ésta última y de la que carecía la agrupación comunitaria. Para ello se ha interpretado, de acuerdo con los artículos 399 y 1.669 C.c., que el copropietario, al contrario de lo que ocurría en la sociedad, seguía conservando la titularidad que poseía sobre la cosa³². Sin embargo, como se ha puesto de manifiesto, una correcta interpretación demuestra, de un lado, que el art. 1669 C.c. no dice que las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos no sean verdaderas sociedades, sino tan solo que no gozarán de personalidad jurídica³³; y de otro, que es discutible que, durante la indivisión, cada copropietario conserve la plena propiedad según se expresa en el art. 399 C.c.³⁴. Además, el recurso a la idea de personalidad jurídica no resulta en modo alguno seductora, pues su atribución es posterior a la calificación como sociedad y no ésta una consecuencia de aquélla; es decir, la calificación como sociedad debe ser un presupuesto del reconocimiento de la personalidad jurídica y no al revés³⁵. De forma que, por esta vía, seguiríamos sin resolver si la comunidad funcional indivisible constituye en verdad una copropiedad o se trata de una sociedad a la que, por no cumplir con todos los requisitos formalmente exigibles, no se le atribuye personalidad jurídica³⁶.

3.2.4 Por el ánimo de lucro

Asimismo, se ha acudido al **ánimo de lucro** para establecer que la sociedad pretendía la obtención de ganancias o beneficios, característica de la que carecía la comunidad. Se ha objetado, sin embargo, que el ánimo de lucro no es por sí sólo suficiente, pues de acuerdo con el artículo 1.678 C.c. es posible una sociedad sin dicho *animus*, limitada solamente al uso de la cosa. Y además es posible, interpretando el artículo 1.665 C.c., aceptar la existencia de comunidades de bienes con ánimo de lucro, esto es, con ánimo de obtener ganancias³⁷.

3.2.5 Por la actividad

Desde otro ángulo, se ha considerado que es la **actividad** desplegada la que distingue una y otra figura. Así, la sociedad exige la inevitable vinculación de su actividad a una finalidad concreta a realizar, de la que carece la comunidad; de

32 Así, CARNELUTTI, *Personalità e autonomia patrimoniali nella società e nella comunione*, RDC t.I (1913), p.68 y s.; DONDERIS TATAY, *La copropiedad*. Madrid, 1933, p.76; MARIN LAZARO, op. cit., p.690 y 691; y GARRIDO PALMA, op.cit., p.762.

33 Cfr. DE BUEN, *Sociedad*, EJE t.XXVIII. Barcelona, s.f., p.866.

34 BELTRAN DE HEREDIA CASTAÑO, *La comunidad de bienes en el Derecho español*. Madrid, 1954, p.173.

35 DIEZ-PICAZO, op. cit., p.762.

36 No obstante, existe quien considera la personalidad jurídica como el elemento diferenciador determinante en la distinción entre comunidad y sociedad. Así, GARCIA MAS, *La sociedad civil: su problemática en el tráfico jurídico*, RCDI nº 633 (1996), p.517.

37 En este sentido, a favor de la existencia de sociedades sin fin de lucro, v. LOIS ESTEVEZ, op. cit., p.701; MIQUEL GONZALEZ, *Comentarios...*, dirigidos por M.Albaladejo, cit., p.474. Acepta la existencia de comunidades con ánimo de obtener ganancias, ALBALADEJO GARCIA, *La distinción...*, cit., p.677. En contra de esta última tesis, PAZ-ARES, *Comentario a los artículos 1665 a 1708 C.c.*, del Ministerio de Justicia, II (20). Madrid, 1992, p.137.

forma que los bienes sociales se constituyen en un medio, mientras que las cosas comunes son un fin en sí mismas. Se opera entonces en la sociedad una directa conexión entre la vinculación al fin y la obtención de un lucro común partible. Mientras que el condominio está por el contrario desprovisto de dicha característica, pues en él predomina la mera conservación y tenencia de la cosa, Y si ese conservar o tener la cosa genera ganancias para los copropietarios, deben reputarse provenientes de dicha situación estática, que acarrea el simple disfrute de aquélla, y no confundirlos con la actividad dirigida a su realización, más propia de la sociedad³⁸. Hasta tal punto se valora determinante este aspecto que ha sido considerado el núcleo de la declaración de voluntad de las partes, por encima incluso del régimen normativo al que, conforme a su propia expresión, hayan querido someterse³⁹.

3.2.6 Combinación de estos factores

En último término, podemos encontrar en todo lo anterior elementos que permitan separar la comunidad funcional indivisible de la sociedad, en la medida en que en aquélla no concurre la voluntad de desplegar una conducta dirigida a la obtención de un fin de lucro, sino que la actividad de los copropietarios se desenvuelve en función del aprovechamiento económico de la cosa; y, aun admitiendo la existencia de rentabilidad económica, las cosas continúan siendo un fin en sí mismas. Mientras, en la sociedad, al tratarse de una forma de ejercicio colectivo de empresa, la actividad está en función de la producción y del cambio, indirectamente, en cuanto el bien es elemento que sirve para desplegar dicha actividad⁴⁰.

Pero además, bastaría comprobar la difícil acomodación de la forma societaria a la obtención de los fines perseguidos por una comunidad funcional. Por lo que, de existir dudas que no pudieran resolverse por cualesquiera de los medios apuntados, la figura debe ser considerada una comunidad, pues la comunidad es el género de la que se desgajan como especies la copropiedad romana o de otro tipo y también la sociedad. La falta de una respuesta clara y terminante empujaría siempre a acudir al tronco común y estimar que existe comunidad⁴¹.

IV. RECONOCIMIENTO PRÁCTICO DE LA FIGURA

A pesar de la numerosa presencia en el tráfico de situaciones de hecho constitutiva de lo que venimos denominando comunidad funcional, los tribunales no han tenido ocasión de prodigarse en resoluciones que diriman conflictos surgidos en el seno de estas agrupaciones. Tal vez sea el reflejo de que, frente a la concepción tradicional de la comunidad *in genere* como situación económicamente desventajosa,

38 LOIS ESTEVEZ, op. cit., p.703; MUÑOZ XANCO, op. cit., p.958.

39 Cfr. GALGANO, *Le società in genere. Le società di persone*, Milano, 1982, p.50 y 51; LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho civil*, III-21 (20). Barcelona, 1991, p.463.

40 PESCATORE, *Attività e comunione nelle strutture societarie*. Milano, 1974, p.127.

41 Cfr. DE LA CAMARA ALVAREZ, *Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana*, RDN n° 64 (1969), p.212 a 217; BRIOSO ESCOBAR, op. cit., p.29; PEREZ PEREZ, op. cit., p.187.

estas situaciones producen para sus integrantes más beneficios que problemas⁴². Sin embargo, donde sí se han suscitado discusiones, aunque en escaso número, es en el ámbito registral. Y esto en determinada medida es lógico, pues se pretende incorporar al registro público situaciones fácticas que, a pesar de su tipicidad social, no sólo no tienen una plena e indiscutida aceptación, sino que además, incluso entre quienes admiten una comunidad por cuotas del tipo romano de carácter estable e indivisible, no existe unanimidad en torno a su configuración jurídica. Véanse, si no, los debates que hemos ido desgranando hasta ahora⁴³.

El acceso al registro de esta figura tiene, como es de suponer, una importancia indudable por el alcance de sus efectos respecto de terceros. La Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado respecto de la comunidad funcional; y lo ha hecho con aceptación no solo de su presencia social sino también jurídica, dándole por lo demás entrada en el mundo registral. Es más, hasta cierto punto, la consagración de la expresión "comunidad funcional" es fruto, como veremos, de la labor de las autoridades de dicho Organismo.

4.1 Garajes

La primera expresión del concurso jurídico de la comunidad funcional a estos niveles lo constituye la *Resolución de 18 mayo 1983*, punto de referencia obligado cuando se trata de analizar esta institución. La D.G. sentó con su decisión los pilares de una doctrina que ha ido desenvolviéndose poco a poco en los años siguientes. En este caso se constituyó una comunidad destinada a garaje, en la que se excluía la acción de división, discutiéndose si esta exclusión era contraria a las normas estructurales de la comunidad, en especial al artículo 400 C.c.

El fallo contiene un conjunto de declaraciones, a nuestro entender, de profundo valor. Tiene el mérito de reconocer con carácter general las peculiaridades de esta forma de comunidad, «atípica» (CDO. 7º), «voluntaria, pactada por la voluntad de quien o quienes la crean» (CDO. 8º), «funcional, organizada y permanente, y en la que se conviene la exclusión de la acción de división» (CDO. 1º). Importante es asimismo la consideración del dato sociológico, al apreciar que «la comunidad especial de garaje pactada responde a un fin lícito por estar ínsita en la realidad social de nuestra época» (CDO. 9º)⁴⁴. Y, sobre todo, haber reparado en que estas situaciones entrañan la «existencia de una situación objetiva permanente» (CDO. 7º), que determina «un destino común que constituye la finalidad del logro a que tienden» (CDO. 8º)⁴⁵. En

42 No obstante, existen determinadas sentencias del Tribunal Supremo en las que, sin darles el nombre de funcionales, se tratan situaciones de comunidad de innegable especialidad. V. *SSTS de 23 febrero 1988 y de 4 abril 1990*.

43 Cfr. GARCIA MAS, *En torno a la multipropiedad*, RCDI nº 623 (1994), p.1665.

44 Cfr. HERRERO GARCIA, *op. cit.*, p.103.

45 Situación objetiva que le confiere un «carácter eminentemente duradero» y destino común que, en tanto subsista, supone que no quepa «el ejercicio de la acción de división sin el acuerdo unánime de los copartícipes, pues ello supondría la destrucción de la comunidad realmente querida». Se puede deducir de ello que la división queda excluida no tanto por la previsión de los constituyentes al respecto, como por estar la indivisibilidad ínsita en la naturaleza misma de la comunidad.

cualquier caso, el interés y la utilidad de su contenido es incuestionable, en la medida en que significa una ruptura, al menos inicial, con un modo de pensar contrario a la aceptación de comunidades *pro indiviso* estables, que se había instalado desde antiguo en la doctrina científica y jurisprudencial española⁴⁶.

Algo después, la D.G. volvió a pronunciarse sobre un supuesto que podía ser constitutivo de una comunidad funcional. *La Resolución de 27 mayo 1983*, abordó una comunidad surgida de la agrupación de diferentes fincas registrales que se destinaban a garaje. En ella aceptó igualmente la posibilidad de constituir una comunidad permanente, que se caracterice por excluir la acción de división y por establecer sus causas de extinción; y con apoyo en la doctrina que había promovido la Resolución de 18 de mayo del mismo año, encontró suficiente fundamento para su existencia en la voluntad de los sujetos integrantes y en la necesidad funcional impuesta por un destino común. En el fondo del parecer de la Dirección General latía, como ocurrió con el caso anterior, la indeclinable exigencia de dar una respuesta satisfactoria a fenómenos sociales, de más o menos reciente aparición, para los que ni el Código civil ni la misma Ley de Propiedad Horizontal contenían previsiones explícitas.

También en materia de garajes, en la *Resolución de 20 febrero 1989* este Organismo dio validez y acceso al Registro de la Propiedad de Barcelona, a un acuerdo por el cual los distintos copropietarios de un local lo dedican de modo permanente a garaje y excluyen, en el régimen de la copropiedad de la que forman parte, el ejercicio individual de la acción de división mientras dure tal destino. En el presente fallo, la solución acogida se fundamentó en la ausencia de una prohibición legal y en que no se traspasaban los límites legales fijados tanto en la L.P.H. como en el C.c.

4.2 Multipropiedad

La multipropiedad como figura de manifiesta tipicidad social ha encontrado, de igual modo, eco en la labor de la D.G.R.N. Y, de entre los muchos y muy problemáticos aspectos que esta institución presenta, el que a nosotros ahora nos interesa -su consideración como comunidad funcional- ha sido tratado especialmente en la *Resolución de 4 marzo 1993*; fallo de notable calado jurídico, que ha provocado numerosos comentarios doctrinales⁴⁷.

En el caso concreto, en la transmisión de una cuota indivisa en régimen de multipropiedad, se pactó la exclusión de la acción de división. La D.G. efectuó en su resolución un conjunto de declaraciones que supone la aceptación de la institución

46 Cfr. ARNAIZ EGUREN, op. cit., p.147 y 148.

47 Pueden verse los ya citados de CHICO Y ORTIZ, *Comentario a la Resolución de la D.G.R.N. de 4 marzo 1993*, RCDI n° 624 (1994), p.2086 a 2100; GARCIA MAS, *En torno a la multipropiedad (Análisis de la Resolución de la D.G.R.N., de 4 marzo 1993 relativa en su esencia al tema de la multipropiedad)*, RCDI n° 623 (1994), p.1665 a 1684; MUÑOZ DE DIOS, *Mas sobre la multipropiedad (A propósito de la resolución de la D.G.R.N., de 4 marzo 1993)*, La Ley n° 3369 (1993), p.939 a 943.

multipropietaria como copropiedad *pro indiviso* u ordinaria, caracterizada por su estabilidad y por la inexistencia de acción divisoria. Cuya constitución la entiende admisible con base en la autonomía de la voluntad reconocida en el artículo 392.2 C.c.⁴⁸ Y a partir de aquí se admite la validez de los pactos de exclusión de la acción divisoria como manifestaciones de algo que por definición forma parte ya de la misma comunidad⁴⁹. Podría parecer entonces una redundancia censurable pactar de forma explícita algo que constituye un elemento esencial del negocio. Sin embargo, frecuentemente nos encontramos, desde la perspectiva de una jurisprudencia cautelar, con la recomendación de incluir, en los acuerdos constitutivos de la multipropiedad, cláusulas de este giro, dado el peligro que entraña la exacerbada interpretación jurisprudencial del carácter imperativo del artículo 400 C.c.⁵⁰ En definitiva, el conjunto de estas resoluciones ha tenido, y tendrá en lo sucesivo, un indudable valor práctico de cara a la definitiva configuración jurídica de la que venimos llamando comunidad funcional.

V. CONCLUSIÓN

A la luz de los argumentos doctrinales expuestos, así como del contenido de los pronunciamientos de la D.G.R.N., puede concluirse que efectivamente es admisible una comunidad funcional, estable y permanente, en el marco de la regulación contenida en los artículos 392 y siguientes del Código civil. Para la cual no es procedente, al menos mientras subsistan las circunstancias que determinaron su nacimiento, la acción de división. Y sin que para ello sea un obstáculo la absolutividad con que se ha querido interpretar el precepto del artículo 400 C.c. Ni tampoco lo constituye la ausencia de un régimen jurídico explícito para la misma, pues éste se puede obtener racionalmente de las normas del Tít.III del Lib.II C.c. No puede negarse que siempre resultará más cómodo contar con una regulación especial en la que se contemplen abiertamente todas y cada una de las peculiaridades que rodean esta figura. Pero en el bien entendido caso de que dicha regulación recoja con exactitud las indeclinables exigencias que, tanto en la práctica diaria como en el análisis científico, postula una institución que, en cierta medida, se aparta de los cánones tradicionalmente fijados como límites al desenvolvimiento de la copropiedad de tipo romano. Un ejemplo de esta tendencia lo constituyen los numerosos intentos legislativos llevados a cabo para regular diversos fenómenos inmobiliarios y que demuestran la creciente preocupa-

48 «No se duda de que en España se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador (cf. arts.2-2º de la Ley Hipotecaria y 7º del Reglamento Hipotecario) y, en concreto, de que se permite alterar por pacto el contenido típico de la copropiedad (cf. art.392-II del Código civil). Pero es también cierto que esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico político y la trascendencia erga omnes de los derechos reales» (FTO. 3º)

49 «Pero es más, respecto de ninguna de las exclusiones pactadas (del derecho de retracto y de la acción de división hay inconveniente para que puedan acceder al Registro si la multipropiedad apareciera bien constituida -lo que no sucede en el caso- pues tales exclusiones serían sólo la confirmación de unos efectos que son por sí connaturales a dicha figura» (FTO. 6º)

50 Cfr. MIQUEL GONZALEZ, *Algunos problemas...*, cit., p.49 y 50; HERRERO GARCIA, op. cit., p.101; y MUNAR BERNAT, op. cit., p.113.

ción política y social por dotar a este tipo de situaciones del mayor grado de seguridad jurídica⁵¹.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCIA, *Derecho Civil*, II-1º (7ª). Barcelona, 1991; y 2º (9ª). Barcelona, 1994. *La distinción entre comunidad y sociedad*, AC nº 33 (1995), p.669-682.
- ALBIEZ DOHRMANN, *Las agrupaciones societarias y no societarias de profesionales liberales*. Barcelona, 1992.
- ARNAIZ EGUREN, *Los aparcamientos subterráneos*. Madrid, 1993.
- AZAUSTRE TORRECILLA, *Multipropiedad: propiedad por turnos*, BICN Granada, nº 3 (1981), p.597-603.
- AZPITARTE CAMY, *Los garajes en el título constitutivo de la propiedad horizontal*, RDN nº 103 (1979), p.7-296.
- BATISTA MONTERO-RIOS, *Comunidad para edificar*, RDP t.LIII (1979), p.99-104.
- BELTRAN DE HEREDIA CASTAÑO, *La comunidad de bienes en el Derecho español*. Madrid, 1954.
- BRIOSO ESCOBAR, *Cuestiones sobre la comunidad de derecho romano y la facultad de pedir la división*, RDN nº 107 (1980), p.7-116.
- CABELLO DE LOS COBOS, *Comentarios a la Resolución de la D.G.R.N. de 27 mayo 1983*, RCDI nº 598 (1990), p.1185-1194.
- CALO y CORDA, *La multipropiedad*. Madrid, 1985.
- CAPILLA RONCERO, *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Valencia, 1994.
- CARNELUTTI, *Personalità e autonomia patrimoniali nella società e nella comunione*, RDC t.I (1913), p.86-127.
- CASADO PALLARES, *La acción «communi dividundo» y la propiedad sobre pisos y habitaciones*, RDP nº 200 (1930), p.132-140.
- CASELLI, *La multiproprietà. Problemi giuridici*. Milano, 1983.
- CASTAN TOBEYAS, *Derecho Civil Español*, II-1º (13ª). Madrid, 1987.
- CHICO Y ORTIZ, *Comentario a la Resolución de la D.G.R.N. de 4 marzo 1993*, RCDI nº 624 (1994), p.2086-2100.
- CRESPO ALLUE, *La división de la comunidad de bienes*. Valladolid, 1993.
- DAGOT, *L'indivision. Commentaire de la loi du 31 décembre 1976*. Paris, 1978.
- DE BUEN, *Sociedad*, EJE t.XXVIII. Barcelona, s.f.
- DE CUPIS, *Multiproprietà e comproprietà*, RTDPC, t.II (1984), p.1024-1031.
- DE LA CAMARA ALVAREZ, *Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana*, RDN nº 64 (1969), p.145-271.
- DE LEON ARCE, *De la multipropiedad al "time share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español*, RJN nº 5 (1993), p.139-219.
- DELHAY, *La nature juridique de l'indivision*. Paris, 1968.
- DIEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, .III (4ª). Madrid, 1995.
- DONDERIS TATAY, *La copropiedad*. Madrid, 1933.
- EICHLER, *La idea de copropiedad*, ADC t.IV (1961), p.915-924.
- EMBED IRUJO, *Calificación jurídica de la sociedad irregular*, La Ley, t.I (1991), p.295-300.
- FERNANDEZ DEL POZO y DE ALARCON ELORRIETA, *Aproximación al estudio de nuevas categorías de cotitularidad jurídica: las «comunidades funcionales» y los «fondos de gestión»*, RCDI nº 592 (1989), p.617-674.
- GALGANO, *Le società in genere. Le società di persone*, Milano, 1982.

51 Sobre la importancia socioeconómica de la multipropiedad, v. HERNANDEZ ANTOLIN, *La multipropiedad en la práctica notarial*, AC nº 21 (1995), p.399 y s., en especial p.401; y DE LEON ARCE, *De la multipropiedad al "time share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español*, RJN nº 5 (1993), p.139 y s.

- GAMBARO, *Il diritto di proprietà*. Milano, 1995.
- GARCIA GRANERO FERNANDEZ, *Cotitularidad y comunidad Gesamte Hand o comunidad en mano común*, RCDI n° 214-220 (1946), p.145-625.
- GARCIA MAS, *En torno a la multipropiedad*, RCDI n° 623 (1994), p.1665-1684. *La sociedad civil: su problemática en el tráfico jurídico*, RCDI n° 633 (1996), p.505-526.
- GARRIDO PALMA, *Hacia un nuevo enfoque jurídico de la sociedad civil*, RDP t.LVI (1972), p.759-773.
- GIRON TENA, *Sociedades civiles y sociedades mercantiles: distinción y relaciones en Derecho español*, RDM n° 10 (1947), p.7-69.
- HERNANDEZ ANTOLIN, *La multipropiedad en la práctica notarial*, AC n° 21 (1995), p.399-450.
- HERRERO GARCIA, *La multipropiedad*. Madrid, 1989.
- LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho civil*, III-2° (2ª). Barcelona, 1991.
- LOIS ESTEVEZ, *La distinción de condominio y sociedad*, R.G.L.J. t.181 (1947), p.681-709.
- MALUQUER DE MOTES BERNET, *Los conceptos de «sustancia», «forma» y «destino» de las cosas en el Código civil*. Madrid, 1992.
- MARIN LAZARO, *Sociedad y comunidad. Una Sentencia notable del Tribunal Supremo*, R.D.P. t.XXVI (1942), p.690-698.
- MARTINEZ-PIÑEIRO CARAMES, *Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido*. Madrid, 1988.
- MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, *La multipropiedad y la acción de división*, RDR n° 11-12 (1985), p.63-98.
- MEDRANO Y RUIZ DEL ARBOL, *Problemas en la indivisión de la comunidad*, RDN n° 19 (1958), p.53-90.
- MENCHEN BENITEZ, y MENCHEN HERREROS, *Dictamen sobre uso y disfrute de plazas de garaje. Copropiedad*, RCDI n° 541 (1980), p.1489-1497.
- MIQUEL GONZALEZ, *Comentarios a los artículos 392 a 406 del Código civil*, dirigidos por M.Albaladejo. Madrid, 1985. *Comentarios a la Sentencia del T.S. de 9 octubre 1986*, CCJC n° 321 (1986), p.4061-4069. *Algunos problemas en torno a la consideración de la multipropiedad como propiedad*, RDR n° 14 (1987), p.41-52.
- MORENO QUESADA, *La naturaleza jurídica de la comunidad contractual*, RFDG n° 10 (1986), p.279-292.
- MORENO TRUJILLO, *La indivisión voluntaria en las comunidades de bienes por cuotas*. Barcelona, 1994.
- MUNAR BERNAT, *Presente y futuro de la multipropiedad*. Madrid, 1992.
- MUÑOZ DE DIOS, *Más sobre la multipropiedad*, La Ley n° 3369 (1993), p.939-943.
- MUÑOZ XANCO, *El condominio español en su aspecto distintivo de la sociedad*, R.D.P. t.LXIX (1985), p.953-961.
- ORTOLAN, *Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*, II (5ª). Madrid, 1884.
- PAU PEDRON, *Comentario a la Resolución de la D.G.R.N. de 18 mayo 1983*, ADC n° 3 (1983), p.935-937. *Configuración jurídica de la multipropiedad en España*, RCDI n° 584 (1988), p.9-29.
- PAZ-ARES, *Comentario a los artículos 1665 a 1708 C.c., del Ministerio de Justicia*, II (2ª). Madrid, 1992.
- PELAYO HORE, *La indivisión perpetua en el Código civil*, RDP n° 305 (1942), p.458-463.
- PEREZ PEREZ, *Propiedad, comunidad y finca registral*. Madrid, 1995.
- PESCATORE, *Attività e comunione nelle strutture societarie*. Milano, 1974.
- POTHIER, *Traité du contrat du société*. Paris, 1827.
- PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho Civil*, III-2° (2ª). Barcelona, 1979.
- ROTONDI, *Comunidad y sociedad, sociedad civil y sociedad mercantil*, R.D.P. t.XLII (1958), p.723-731.
- SAENZ DE SANTA MARIA VIerna, *«C.B.: Una nueva sigla en el tráfico jurídico»*, RDM n° 196-197 (1990), p.425-436.
- SCAEVOLA, *Código Civil*, VII (4ª). Madrid, 1944.
- SEISDEDOS MUIÑO, *Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en Derecho español*, RCDI n° 597 (1990), p.421-496.

SIMLER et STORCK *Droit des biens*. Paris, 1995.

TRUJILLO CALZADO, *La constitución convencional de comunidades. El contrato de comunicación de bienes*. Barcelona, 1994.

VITALEVI, *Della comunione dei beni*, t.III. Torino, 1901.