

# ¿Cómo disolver o transformar una Comunidad de Bienes?

La comunidad de bienes es una situación voluntaria o forzosa. A veces atañe a profesionales del sector inmobiliario, a autónomos, a veces nace de una o varias herencias.

La comunidad de bienes es aquella situación en la que dos o más personas son **copropietarias de un bien**. Este bien puede ser un bien mueble, como un vehículo, o un bien inmueble (parking, piso, casa, solar, trastero, etc.)

Pero este bien también puede ser **una actividad en común**. De este modo, dos comuneros pueden ser autónomos y asociarse para explotar un negocio o realizar una actividad. Se podría decir que aquellos que se conciernen entre sí para arrancar un negocio y dividirse las ganancias sin formalizar ningún tipo de contrato societario, pueden estar en comunidad de bienes.

Las comunidades de bienes para desarrollar una actividad, como comentábamos en el párrafo anterior, **no necesitan inscripción en ningún Registro**.

En otro orden de cosas, la comunidad de bienes a veces es una situación buscada y voluntaria, como cuando un matrimonio se concierto para comprar un piso. Pero también puede ser una situación de comunidad forzosa. En las herencias de varios herederos, se generan comunidades de bienes forzadas. Los herederos terminan siendo propietarios por porcentajes.

Por otro lado, existen verdaderos profesionales del sector inmobiliario que han acumulado patrimonio a lo largo del tiempo y que compran bienes como comunidad de bienes. Así, piénsese en dos socios que compran patrimonio al 50% para alquilarlo, como modus vivendi.

## ¿Qué derechos y obligaciones tienen los comuneros?

Tienen derecho a usar la cosa, no deben perjudicar el interés de la comunidad y no pueden impedir a los otros comuneros ejercer sus derechos. Además, deben participar en los beneficios y cargas y no pueden alterar la cosa común.

En cuanto a la defensa del bien común, todos los copartícipes o copropietarios pueden defender a la comunidad y tienen plenas facultades para ello. Sin embargo, si la comunidad recibe alguna demanda, sí que deberán ser llamados todos los comuneros al proceso.

## Disolución

Sin embargo, a veces las comunidades deben disolverse. Hay que tener en cuenta que nadie está obligado a permanecer en comunidad si no quiere, por lo que si un "comunero" (o copartícipe o copropietario) decide abandonar la comunidad, tiene derecho a hacerlo. En ese caso, puede ser necesaria la disolución.

La disolución implica por fuerza pagar todas las deudas primero, ya que es importante saber que la

comunidad de bienes no protege el patrimonio de los comuneros. Al contrario, si la comunidad de bienes contrae deudas, responderán solidariamente todos los miembros de la comunidad.

El siguiente paso para disolver es firmar el contrato de disolución en escritura pública: deberán adjudicarse los bienes entre los comuneros. Dicha escritura pública no es obligatoria en todos los casos: cuando atañe a pisos, casas, terrenos, etc., sí lo será.

#### **Transformar una comunidad de bienes en sociedad limitada**

Otra situación deseable a veces es transformar la comunidad de bienes en sociedad limitada. Esto implicará la transformación de la comunidad de bienes.

Dicha transformación, implicará nada más y nada menos que la aportación de los bienes de la comunidad a una sociedad creada o de nueva constitución. De este modo, transformar una comunidad en sociedad implica crear una nueva SL. La escritura de constitución de la SL tendrá que recoger las aportaciones no dinerarias de los comuneros que pasarán a ser socios. Además, se deberán redactar nuevos estatutos si estos no existen ya.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,