

Apuntes sobre la extinción del proindiviso

Deberemos diferenciar entre la figura en la que únicamente se atribuye un derecho de uso sobre la vivienda del usufructo, son situaciones muy distintas una nace de la resolución judicial de medidas acordadas en el proceso, y la otra aun pudiendo nacer en el procedimiento lo lógico es que sea consecuencia de la conjunción de voluntades entre el propietario de la cosa y un tercero.

El usufructo es un derecho de usar (*ius utendi*) y disfrutar (*ius fruendi*) de un bien ajeno, obliga a conservar la forma y sustancia de la cosa, salvo pacto contrario. Es un derecho limitativo del derecho de propiedad. Está regulado en el capítulo I del título VI del libro segundo del Código Civil, artículos 467 y siguientes de esta ley. En el derecho de usufructo aparecen dos partes: el usufructuario y el nudo propietario. Es un derecho real sobre cosa ajena, de disfrute completo y con una duración definida. La duración del derecho de usufructo depende de si se trata de una persona física, o si se trata de una corporación o sociedad. Debiendo la transmisión del derecho real de usufructo cumplir con los requisitos exigidos para la validez de todo contrato y que la necesidad de que las relaciones contractuales en las que se transmiten derechos reales sobre bienes inmuebles consten en escritura pública no es imperativa, pues resulta eficaz la llevada a cabo mediante documento privado, incluso en forma verbal. La falta de formalidad rituarial que el artículo 1280 exige, no desvirtúa los contratos debidamente perfeccionados, ni modifica tampoco el artículo 1278, según reiterada jurisprudencia que acoge el principio *pacta sunt servanda* en relación a los artículos 1254 y 1255 y no tiene otro alcance que el que establece el artículo 1279 CC. Tampoco la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene efectos constitutivos de este derecho, puesto que la falta de inscripción únicamente tiene los efectos que se predicen en el artículo 606 del CC y 32 de la LH.

Cuando un bien es indivisible la falta de acuerdo de los copropietarios para dividir el bien pasa por acudir a la pública subasta, que es el medio de venderlo y repartir su precio (art. 404 CC). 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. De esta forma la Sala, en sentencia de 30 julio 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, en su quinto fundamento jurídico, 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, 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 1062 Código Civil)".

Cuando no existe acuerdo entre los copropietarios, como consta en autos, se impone, en caso de indivisibilidad, la venta en pública subasta, con admisión de licitadores extraños, y naturalmente ello 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 otro partícipe de la parte proporcional que le corresponda en el precio de la adjudicación

Salvo mejor opinión

