

# Els criteris per practicar la divisió de la cosa comuna en el Codi Civil de Catalunya

EN EL MARC D'UN CICLE DE CONFERÈNCIES, ORGANITZADA PER L'IL·LUSTRE COL·LEGI D'ADVOCATS DE BARCELONA I LA SOCIETAT CATALANA D'ESTUDIS JURÍDICS I COORDINADA PER EUDALD VENDRELL FERRER I JOSEP SERRANO DAURA, EL PASSAT 26 D'OCTUBRE S'EXPOSÀ EL RÈGIM LEGAL DE LA DIVISIÓ DE LA COSA COMUNA ESTABLERT EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA (ENDAVANT CCC) I LA SEVA APLICACIÓ JUDICIAL.



Joan-Maria Raduà Hostench  
Col·legiat núm. 19.039

**L'**article 552-11 CCC conté diverses regles per dur a terme la divisió de la cosa comuna. Les analitzem breument seguint el mateix ordre fixat en aquest article.

## **1.- Conversió en propietat horitzontal (art. 552-11.2 CCC).**

Quan el bé sobre el que recau la comunitat ordinària sigui susceptible d'adoptar el règim de propietat horitzontal es pot establir aquest règim adjudicant els elements privatis de manera proporcional als drets en la comunitat i compensant en metàl·lic els excessos. En aquest cas la comunitat cessa en fer-se la divisió i aquesta divisió es concreta

per a cada cotitular en un nou bé. Per això cal que l'objecte de divisió sigui divisible materialment i que alhora pugui esdevenir objecte d'una propietat horitzontal. El supòsit més freqüent serà el de l'edifici de vivendes propietat de diverses persones i que en fer-se la divisió es constitueix la comunitat horitzontal i cada antic cotitular passa a ser propietari exclusiu d'un o més pisos.

Els cotitulars hauran de compensar-se en diners els excessos en la valoració de cada departament que els és atribuït respecte al valor que els correspondria en funció del valor de la seva participació en el bé inicial. Aquests excessos no tributaran atès que no tenen la consideració d'excessos d'adjudicació. Els

cotitulars es distribuïran proporcionalment el cost de les obres (per exemple: connexions als subministraments o al clavegueram, sortides de fums, etc) i de les despeses necessàries.

En transformar-se la comunitat ordinària en comunitat en propietat horitzontal cal atorgar el títol constitutiu de la propietat horitzontal amb les mínimes previsions de l'article 553-9.1 CCC: a) la descripció de l'edifici en conjunt, i els elements, les instal·lacions i els serveis comuns que tingui, b) la relació descriptiva de tots els elements privatis, amb llur número d'ordre intern a l'edifici, la quota general de participació, la superfície útil, els límits, la planta o plantes en què estan situats, la destinació i, si s'escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.

Aquest criteri no és imperatiu pel jutge, ja que la seva mateixa redacció diu que "es pot establir" el règim de comunitat horitzontal.

## **2. Divisió per repartiment de la nua propietat i de l'usdefruit (art. 552-11.3 CCC).**

Aquest criteri permet que la cotitularitat compartida es transformi en propietat gravada per un usdefruit. El bé passa a ser propietat d'un dels antics comuns (o més d'un) i l'altre o altres adquireixen l'usdefruit. La mateixa redacció del precepte ens indica el caràcter potestatiu d'aquest sistema de divisió que no pot ser imposat en sentència.

## **3. Adjudicació al cotitular de quatre cinques parts de les quotes (art. 552-11.4 CCC).**

El cotitular de les quatre cinques parts de les quotes pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé pagant en metàl·lic el valor pericial de la participació als altres cotitulars. Es tracta d'un dret de preferent adjudicació a favor del titular del vuitanta per cent de les quotes. A diferència dels criteris anteriors establerts en l'article 552-11, aquest criteri sí que té caràcter imperatiu pel jutge quan el comú amb el 80% de les quotes exercita aquesta facultat.

## **En qualsevol cas és necessària la valoració pericial del bé, ja que d'acord amb aquesta valoració el cotitular que en resulti adjudicatari haurà de pagar als altres cotitulars el valor de la seva part proporcional del bé**

En la nostra opinió, atès que la llei no ho diferencia, creiem que aquest criteri és d'aplicació tant als béns indivisibles com als divisibles.

El cotitular que s'adjudiqui el bé per aplicació d'aquest criteri haurà de pagar als altres el valor pericial de la seva respectiva participació. Per tant, en el judici caldrà practicar la valoració pericial del bé.

## **4. Criteri per la divisió en casos de béns indivisibles (art. 552-11.5 CCC)**

Aquest criteri s'aplica quan la cosa objecte de divisió és materialment indivisible o quan de practicar-se la divisió el bé patiria un gran demèrit o quan és jurídicament indivisible. Es tracta, doncs, de casos d'indivisió física, econòmica, cultural o jurídica. Un exemple seria una finca que per les seves dimensions no pot segregarse per no ser possible obtenir dues finques amb la superfície mínima de parcel·la o la unitat mínima de conreu.

Aquesta norma conté uns criteris esglaonats d'adjudicació:

- El primer és el de l'interès. El bé queda en mans d'aquell cotitular que en tingui interès. És a dir, se li adjudica al cotitular que expressi el seu desig pel bé.
- Si és més d'un cotitular qui desitja el bé, llavors s'adjudica a aquell que tingui una quota més gran.
- Si la participació dels cotitulars interessats és igual, llavors decideix la sort.

En qualsevol cas és necessària la valoració pericial del bé, ja que d'acord amb aquesta valoració el cotitular que en resulti adjudicatari haurà de pagar als altres cotitulars el valor de la seva part proporcional del bé. Aquest diner pagat no té la consideració de preu ni d'excés d'adjudicació.

Finalment, si cap dels cotitulars té interès en quedar-se la cosa, aquesta es ven i es reparteix el preu.

## **5. Extinció de la comunitat en casos de separació, divorci i nul·litat de matrimoni i en casos de separació o ruptura de parelles estables (art. 552-11.6 CCC).**

Aquest apartat sí que no és pròpiament un criteri de divisió sinó una norma processal que permet una acumulació d'accions inexistents fora de Catalunya. Aquest apartat amb la remissió que fa a l'article 232-12 permet que dins d'un procediment matrimonial es pugui acumular la divisió de la cosa comuna. A més a més, faculta al jutge per fer-ne lots de béns i adjudicar-los.

Per acumular l'acció de divisió en el procediment matrimonial cal que els béns a dividir siguin de cotitularitat exclusiva dels cònjuges, atès que si hi ha un altre comú no es pot practicar la divisió en el procediment matrimonial. Tampoc podrà practicar-se la divisió en el procediment matrimonial quan existeixi controvèrsia sobre la titularitat del bé o sobre el percentatge de titularitat de cada cònjuge. En aquests casos, caldrà plantejar el corresponent declaratiu.

El precedent d'aquest darrer apartat de l'article 552-11 és l'article 43 del derogat Codi de Família. En aquest punt cal fer esment que la Disposició Addicional Tercera de la Llei 25/2010, de 29 de juliol, en seu apartat segon disposa que s'aplicarà el procediment establert als articles 806 a 811 LEC per dividir els béns en comunitat ordinària indivisa en el supòsit al que fa referència l'article 232-12.2. Aquesta Disposició Addicional posa fi a la discussió jurisprudencial sobre l'aplicabilitat d'aquests articles per dividir la cosa comuna.