

## CAPÍTULO VI.

SUMARIO. — **Derecho de propiedad. — El derecho del dominio.** (Continuación.)  
**Del condominio.**

Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Principios y Derecho anterior al Código civil acerca del condominio.*—1. Concepto del condominio.—2. Variedad de fundamento.—3. Sus reglas.

§ 2.º *Jurisprudencia anterior al Código civil.*—4. Condominio.

Art. II. CÓDIGO CIVIL.

§ 1.º *Texto.*—5. Concepto del condominio (comunidad de bienes).—6. Contenido del condominio (derechos y obligaciones en la comunidad de bienes).—7. División de la cosa común.

§ 2.º *Jurisprudencia según el Código civil.*—8. Concepto del condominio.—9. Contenido del condominio.—10. División de la cosa común.

§ 3.º *Explicación.*—11. Concepto del condominio (comunidad de bienes).—12. Contenido del condominio (derechos y obligaciones en la comunidad de bienes).—13. División de la cosa común).

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE.

§ 1.º *Criterio de transición.*—14. Reglas de Derecho.

§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.*—15. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo.

### ART. I.

#### DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

##### § 1.º

#### **Principios y Derecho anterior al Código civil acerca del CONDOMINIO.**

Consignemos su *concepto*, su *fundamento* y sus *reglas*.

1. El *condominio* no es un derecho real distinto del dominio, y constituye á lo sumo un estado de relaciones igual al dominio, entre la cosa y los dueños, sin más diferencia que la *pluralidad* de éstos, y la nota de *indivisión* en los bienes de que se trata.

Es, pues, el *condominio* el *derecho de dominio en común que tienen dos ó más personas en una parte espiritual de una cosa, no dividida materialmente*.

2. Su *fundamento* es la voluntad del constituyente, la mutua de los condueños, la ley en algún caso, ó la circunstancia de no tener la cosa, objeto de él, cómoda división.

3. Son sus *reglas*: 1.ª Los dueños de una cosa en común se titulan *comuneros, condóminos ó condueños*.

2.ª El estado de las cosas así poseídas se dice, en Derecho, *pro indiviso*.

3.ª Cualquier condueño puede disponer de su parte, enajenándola, «magner la cosa non sea partida», ya en favor de un extraño, ya en el de uno de sus condueños; pero no podrá vender al extraño si los condueños utilizan su derecho de preferencia para adquirir la cosa por el tanto en el término de nueve días ó si estaba comenzado el pleito de partición de la cosa, á no ser que en este caso presten su consentimiento para la venta los condóminos; ni menos es lícito al dueño de una cosa *pro indiviso* con otros, enajenar parte *materialmente* señalada de ella, sino la que en su caso le corresponda al hacerse la división (1).

4.ª Los gastos de reparación necesaria que en una finca poseída en común verifique cualquiera de los aparceros en nombre de todos y haciéndoselo saber primeramente, están obligados á pagarlos cada uno de ellos por la parte que le corresponda en dicha finca, dentro de los *cuatro meses*, contados desde el día en que se concluyó la obra, ó les fueron pedidos aquéllos; y, no verificándolo en dicho plazo, pierde cada uno la parte que le corresponda en la cosa, quedando toda para el que hizo la reparación (2).

5.ª Si las obras en la cosa común se hicieron de mala fe por un condueño y sin proceder aviso á los demás, debe perder «las misiones que hizo en la labor» y ceder las nuevas obras en provecho común (3).

6.ª Los condueños, aunque sean menores, no pueden hacer suyos los bienes que poseen en común por el precio de tasación pericial, y sólo tienen derecho á recobrarlos ó retenerlos, abonando el mismo ó mayor precio que por ellos se haya ofrecido.

7.ª Á cualquiera de los condueños corresponde la acción *communidicidundo* para obtener la partición de la cosa común, debiendo prestarse á ello los demás, porque, según sabiamente dice la ley de Partida (4), se evitan grandes discordias entre los condueños; y cada uno, en cuanto á la parte que se le adjudica, «alíñala mejor, e aprovéchase mejor é mas della». Se funda la ley en que la *pluralidad* de dueños sobre una misma cosa constituye un estado excepcional.

(1) L. 55, tit. 5.º, Part. V. y Sent. 13 Octubre 1836.

(2) L. 26, tit. 32, Part. III.

(3) Ídem d.

(4) L. 1.ª, tit. 15, Part. VI.

## § 2.º

## Jurisprudencia anterior al Código civil.

4. CONDOMINIO.—La mera falta de línea ó señales de división de dos propiedades, cuya cabida, situación y linderos están determinados, no es razón bastante para estimarlas poseídas de consuno, ni de consiguiente para dar á éstos el derecho de retraerlas como comuneros (1).

Respecto de las cosas poseídas en común, no cabe prescripción entre los condueños (2).

Siempre que una finca es poseída en común, los condueños tienen que contribuir, respectivamente, á los gastos de su reparación, según determina la ley 26, tit. 32, Part. III (3).

Es un principio de Derecho que en el condominio no obligan á los interesados las determinaciones que acuerde la mayoría, sobre la parte que á cada uno corresponde satisfacer (4).

Para ejercitar con éxito la acción *communi dividundo* es requisito indispensable la concurrencia de dos ó más dueños en todas y cada una de las partes de una finca, que es lo que constituye la verdadera *pro indivisión* (5).

Según la ley 21, tit. 22, Part. III, toda persona á quien pertenezca ó posea en comunidad, ó *so uno*, cualquiera cosa ó heredad, y hubiese movido demanda sobre ella contra tercero, el juicio que fuere dado en su favor aprovecha á sus compañeros, sin que les empeza el adverso, con arreglo al principio jurídico consignado en la ley 10, tit. 5.º, Part. III, que autoriza á los aparceros ó compañeros de la heredad ó cosa que les pertenezca comunalmente para demandar y responder unos por otros, «maguer non tuviesen carta de personeria», en el pleito acerca de ella (6).

La facultad del común de vecinos de un pueblo de apacentar sus ganados en el monte, aprovechar la bellota, casquillo y parte de la leña y utilizar la piedra para sus edificaciones, constituye, no un conjunto de servidumbres cuyo origen se desconoce, sino verdadero *condominio* con los propietarios del suelo, leñas, caza y otros aprovechamientos del monte, á quienes el art. 9.º de la ley de 15 de Junio de 1866 confiere el derecho de tanteo sobre la parte de la finca enajenada por el Estado, sin que al declararlo así la Sala sentenciadora infrinja la citada ley, ni la 55, tit. 5.º, Part. V, cuyo espíritu es favorable á la consolidación de los dominios en una misma persona (7).

Según lo dispuesto en el art. 9.º de la ley de 15 de Junio de 1866, en las enajenaciones que verifique el Estado de la parte que le corresponda en fincas

(1) Sent. 18 Junio 1857.  
 (2) Sent. 22 Diciembre 1860.  
 (3) Sent. 8 Enero 1863.  
 (4) Sent. 30 Enero 1861.  
 (5) Sent. 15 Abril 1867.  
 (6) Sent. 27 Mayo 1874.  
 (7) Sent. 29 Abril 1878.

cuyo dominio se halle dividido, tendrá el condueño derecho de tanteo, que podrá reclamar dentro de los diez días siguientes al acto del remate (1).

En conformidad á las leyes 55, tit. 5.º, Part. V, y 8.ª, tit. 13, lib. x de la Nov. Rec., tienen el derecho de retraer la cosa vendida los que la poseen en común; estableciendo la Ley recopilada la preferencia para retraer en favor por su orden del señor de directo dominio, el superficionario, el que tiene parte en la cosa y el pariente (2).

Tiene parte en la cosa, en unión con el señor del suelo, el dueño del arbolado que el mismo suelo produce, existiendo entre ellos el verdadero condominio á que se refiere la ley de Partida; y en su virtud, al no dar lugar al retracto la sentencia recurrida, fundado en que el dominio del suelo es diverso del señorío del arbolado que dicho suelo produce y sostiene, infringe las referidas leyes 55, tit. 5.º, Part. V, y 8.ª tit. 13, lib. x de la Nov. Rec. (3).

Con arreglo á la ley 55, tit. 5.º, Part. V, la cosa poseída *pro indiviso* no puede venderse á un extraño comenzado ya el juicio para su división y sin estar ésta realizada, á no ser que mediara el consentimiento de los condueños (4).

La sentencia declaratoria del mejor derecho del poseedor de un crédito, de una hipoteca, de una finca constituida por todos sus condueños, que lo son por título de herencia y lo poseen *pro indiviso*, á cobrarse con la parte necesaria del importe de la participación de uno de ellos embargada por un acreedor del mismo, no infringe la ley 10, tit. 1.º, lib. x de la Nov. Rec., porque la división de obligaciones, allí establecida por regla general, deja á salvo los casos de solidaridad ó integridad de algunas (5).

La misma sentencia, reservando al citado condueño su derecho para ejercitarle contra los demás, no infringe el principio de Derecho de que una cosa *pro indiviso* corresponde á todos los copropietarios de ella sin que ninguno de ellos pueda llamarse por sí solo dueño ó poseedor de toda la cosa, porque la responsabilidad del que tiene derecho á una parte de la cosa hipotecada no se opone al condominio (6).

Versando el pleito en que se interpone el recurso sobre si un monte sito en el término jurisdiccional de un pueblo pertenece á éste en plena y exclusiva propiedad, sin que los vecinos de otro tengan derecho á cortar leña en dicho monte, ó si el disfrute del mismo corresponde por igual á ambos pueblos, mediante la comunidad existente entre ellos para todos los aprovechamientos forestales, carecen de aplicación al caso las leyes reguladoras de las servidumbres, porque éstas se constituyen siempre en finca ajena y son una carga ó limitación de la propiedad, y en el mencionado caso se trata de un derecho derivado del condominio ó comunidad de frutos, que es lo que hay que apreciar y decidir (7).

(1) Sent. 20 Enero 1880.  
 (2) Sent. 12 Julio 1881.  
 (3) Idem id.  
 (4) Sent. 16 Junio 1883.  
 (5) Sent. 14 Octubre 1887.  
 (6) Idem id.  
 (7) Sent. 17 Noviembre 1887.

La sentencia que declara en favor de una parte el derecho de exclusivo dominio sobre un monte, denegando á otra el derecho de aprovechamiento de leñas de la misma finca, otorgado este último en una carta-puebla y reconocido en ejecutorias posteriores, comete el error de Derecho de que habla el caso 7.º del art. 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, infringiendo el art. 596 de la misma, las leyes 114, tit. 18, 28, tit. 2.º, y 1.ª, tit. 14 de la Part. III, y la doctrina legal de que al que entabla la acción reivindicatoria incumbe la prueba del dominio sobre la cosa objeto de aquélla (1).

No infringe lo pactado por las partes en documentos públicos, ni las resoluciones judiciales relativas á sus respectivos derechos, la sentencia que, demostrándose por aquellos medios de prueba el condominio de dos pueblos en ciertos aprovechamientos y terrenos, declara que el producto de la venta de éstos, representado en láminas intransferibles emitidas por el 80 por 100 de su valor, corresponde por mitad á dichos condueños (2).

Al reconocer la Sala sentenciadora, en fuerza de la eficacia legal de los documentos á que se refiere, que la demandante y el demandado son condueños de una finca, y que, por consiguiente, viene éste obligado, como se pretende en la demanda, á la división de la finca con arreglo á derecho y á rendir cuentas de su administración, no infringe la ley 1.ª, tit. 10 de la Part. V, ni la 1.ª, título 1.º, lib. x de la Nov. Rec. (3).

La Sala sentenciadora, al declarar la procedencia de la división de unos bienes, aplica rectamente las leyes 2.ª, tit. 15, Part. VI, y 1.ª, tit. 10, Part. V, que consignan el principio general y de conveniencia pública y privada de la división de lo que se posee en común, sin que se oponga á esta declaración, ni envuelva infracción de la ley del contrato, la facultad concedida á los comuneros de apropiarse, llenando ciertas condiciones, los terrenos colindantes con los de su propiedad, porque, lejos de contradecir, está en perfecta consonancia con el principio legal que, reputando perjudicial y odioso el *pro indiviso*, favorece y autoriza su desaparición (4).

## ART. II.

### CÓDIGO CIVIL.

#### § 1.º

#### Texto.

#### 5. CONCEPTO DEL CONDOMINIO. (*Comunidad de bienes.*)

Art. 392. Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa ó de un derecho pertenece *pro indiviso* á varias personas.

(1) Sent. 17 Noviembre 1887.

(2) Sent. 28 Junio 1888.

(3) Sent. 5 Enero 1884.

(4) Sent. 19 Marzo 1884.

Á falta de contratos ó de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título (1).

#### 6. CONTENIDO DEL CONDOMINIO. (*Derechos y obligaciones en la comunidad de bienes.*)

Art. 393. El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional á sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes á los partícipes en la comunidad (2).

Art. 394. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme á su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida á los copartícipes utilizarlas, según su derecho.

Art. 395. Todo copropietario tendrá derecho para obligar á los partícipes á contribuir á los gastos de conservación de la cosa ó derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie á la parte que le pertenece en el dominio.

Art. 396. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan á distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir á las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

1.ª Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán á cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.

2.ª Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes á todos, se costearán á prorrata por todos los propietarios.

3.ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará á prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.

Art. 397. Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos (3).

Art. 398. Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultare mayoría, ó el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial á los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, á instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un Administrador.

(1) Res. Dir. gen. Reg. de 30 de Agosto de 1892. (*Gaceta* de 27 de Septiembre.)

(2) Res. Dir. gen. Reg. de 18 de Agosto de 1894. (*Gaceta* de 10 de Septiembre.)

(3) Res. Dir. gen. Reg. de 29 de Julio de 1895. (*Gaceta* de 4 de Octubre.)

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente á un partícipe ó á algunos de ellos, y otra fuere común, sólo á ésta será aplicable la disposición anterior (1).

Art. 399. Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla ó hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación ó de la hipoteca con relación á los condueños estará limitado á la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad (2).

Art. 1.933. La prescripción ganada por un copropietario ó comunero aprovecha á los demás.

Art. 445. § 1.º La posesión, como hecho, no puede reconocerse en dos personalidades distintas, fuera de los casos de indivisión.

Art. 450. Cada uno de los partícipes de una cosa que se posea en común, se entenderá que ha poseído exclusivamente la parte que al dividirse le cupiere durante todo el tiempo que duró la indivisión. La interrupción en la posesión del todo ó parte de una cosa poseída en común perjudicará por igual á todos.

#### 7. DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN.

Art. 400. Ningún copropietario estará obligado á permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.

Art. 401. Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso á que se destina.

Art. 402. La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, ó por árbitros ó amigables componedores nombrados á voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros ó amigables componedores, deberán formar partes proporcionadas al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos á metálico (3).

Art. 403. Los acreedores ó cesionarios de los partícipes podrán concurrir á la división de la cosa común y oponerse á la que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, ó en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor ó del cedente para sostener su validez.

Art. 404. Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible y los condueños no convinieren en que se adjudique á uno de ellos indemnizando á los demás, se venderá y repartirá su precio.

(1) Res. Dir. gen. Reg. de 28 de Diciembre de 1892. (*Gaceta* de 1.º de Marzo de 1893.)

(2) Res. Dir. gen. Reg. de 8 de Junio de 1894. (*Gaceta* de 26 de Julio.)

(3) Res. Dir. gen. Reg. de 5 de Abril de 1893. (*Gaceta* de 7 de Julio.)

Art. 405. La división de una cosa común no perjudicará á tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre ú otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan á un tercero contra la comunidad.

Art. 406. Serán aplicables á la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes á la división de la herencia (1).

Art. 1.965. No prescribe entre coherederos, condueños ó propietarios de fincas colindantes la acción para pedir la partición de la herencia, la división de la cosa común ó el deslinde de las propiedades contiguas.

#### § 2.º

#### Jurisprudencia según el Código civil.

8. CONCEPTO DEL CONDOMINIO.— Conforme al art. 392, 1.º del tít. 3.º, lib. II del Código civil, hay comunidad cuando la propiedad de una cosa ó un derecho pertenece *pro indiviso* á varias personas, y la comunidad debe regirse por las prescripciones de dicho título, á falta de contratos ó disposiciones especiales (2).

Existe comunidad de bienes, según el art. 392 del Código civil, cuando la propiedad de una cosa ó de un derecho pertenece *pro indiviso* á varias personas (3).

9. CONTENIDO DEL CONDOMINIO.— No infringe los arts. 394 y 397 del Código civil la sentencia que, apreciando en conjunto todas las pruebas, declara que el terreno discutido es de propiedad común y desestima como no probadas las excepciones alegadas en defensa del exclusivo dominio, y aplica recatemente dichos artículos ordenando la demolición de la obra levantada en aquél por uno de los copartícipes (4).

No infringe los arts. 25, 33, 34 y 36 de la ley Hipotecaria la sentencia que no desconoce los derechos que el comprador adquirió del vendedor, tal como fueron inscritos en el Registro de la Propiedad (5).

El condominio absoluto, ó sea el que por pactos ó disposiciones especiales no esté limitado en el tiempo ni en la extensión de los aprovechamientos de la cosa, consiste en libre goce de la misma y de sus productos por todos los partícipes por igual ó en proporción de sus respectivas participaciones, sin más limitaciones que las necesarias para lograrlo del modo mejor y más equitativo, y excluye el disfrute exclusivo de la cosa común y de cualquiera parte de ella en beneficio singular de uno de los condueños (6).

(1) Res. Dir. gen. Reg. de 6 de Septiembre de 1897. (*Gaceta* de 3 de Octubre.)

(2) Sent. 17 Abril 1896.

(3) Sent. 14 Diciembre 1898.

(4) Sent. 17 Diciembre 1891.

(5) Idem id.

(6) Sent. 22 Junio 1892.

Estimado por la Sala sentenciadora, en virtud de las pruebas, que algunos condueños han utilizado parte de la finca común en su exclusivo beneficio para la explotación de una industria que arrendaron, estipulando para sí la renta correspondiente, no sólo al establecimiento industrial, sino también al inmueble, procede declarar el condominio de los demás partícipes en todas y cada una de las partes de la finca y de sus accesiones, y que les corresponde la mitad de sus productos líquidos, admitiendo la demanda en que aquéllos ejerciten las acciones reivindicatoria y *communi dividendu* (1).

No tienen aplicación al caso mencionado, ni la sentencia conforme con la anterior doctrina infringe las leyes 55, tít. 5.º, Part. V, y 75 de Toro; 9.ª, título 13, art. 10 de la Nov. Rec., porque no se ha cuestionado sobre el derecho del condueño de vender su parte en la cosa, transmitiendo por tal acto las facultades que tenga; ni la declaración hecha por el Tribunal Supremo en su sentencia de 17 de Diciembre de 1888 de que los que tienen derecho á usar conjuntamente con otros de una cosa, sin más limitaciones que las que nacen de la naturaleza de ella y las prescripciones legales, son verdaderos condueños; y que la sentencia está de acuerdo con los arts. 394 y 399 del Código civil, que, al reconocer al partícipe el derecho de servirse de la cosa común y el de enajenar y gravar su participación, lo hace con la salvedad expresa de la integridad de los que corresponden á los condueños (2).

Las prescripciones de los arts. 397 y 398 del Código civil versan sobre los deberes de los condueños de la cosa *común* y los requisitos que han de concurrir en los acuerdos de la mayoría de los partícipes para que sean obligatorios (3).

No discutiéndose en el pleito cuestión alguna suscitada entre condueños, es obvio que no pueden aplicarse á la servidumbre de pastos disposiciones de la ley que se han dictado para cosas y casos enteramente distintos, siendo en el propio caso igualmente inaplicables los arts. 1.141, 1.145 y 1.157 del precitado Código, relativo á las obligaciones solidarias y á su extinción por el pago (4).

El art. 396 del Código civil establece las reglas que, á falta de pactos ó contratos, deben observarse cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan á distintos dueños, reconociendo con ello que el mero hecho de estar dividida en pisos correspondientes á diversas personas no borra la comunidad real y efectiva que establecen así la unidad de la techumbre como la de solar, las paredes maestras y medianeras y las demás cosas y obligaciones de carácter necesariamente común, que, por serlo, llama á costear á prorrata á los dueños todos de las partes del inmueble (5).

El art. 397 del Código civil prohíbe en absoluto á los condueños hacer alteraciones en la cosa poseída en común aunque de ellas resulte ventajas para la comunidad sin el consentimiento de todos los partícipes, y aun cuando las al-

(1) Sent. 22 Junio 1892.

(2) Idem id.

(3) Sent. 11 Noviembre 1892.

(4) Idem id.

(5) Sent. 17 Abril 1896.

teraciones se limiten á más ó menos ligeras modificaciones que no varíen el objeto y uso á que se dedica; tampoco pueden realizarse, según el 394, si con ellas se causa perjuicio á la comunidad ó impide á los partícipes usarla según su derecho (1).

Entre los condueños de casas cuyos diferentes pisos pertenezcan á diversos propietarios existe la comunidad de bienes á que se refiere el art. 392 del Código civil, según ya tiene declarado el Tribunal Supremo; porque además de inferirse esto del art. 396, que establece reglas para el levantamiento de las cargas peculiares á esa especie de comunidad, es evidente que no perteneciendo privativamente á cada condueño, sino á todos ellos *pro indiviso*, así el dominio sobre la totalidad de la finca como sobre aquellas de sus partes que son de interés común por contener dentro de sí todos los pisos ó por servir para la conservación y disfrute de cada uno de ellos, concurre en ese estado de la propiedad la indivisión que engendra la comunidad, y con ella la asociación de intereses regulada por el legislador; y aunque cada partícipe sea dueño de determinado piso, este derecho, por ser absolutamente inseparable del edificio entero, lejos de destruir, presupone la existencia de la comunidad y está subordinado á la misma tan indisolublemente, como que no puede conservarse tal derecho sino en tanto en cuanto la casa permanezca en estado de indivisión; y no conformándose con esta doctrina, se infringen los arts. 392, 400 y 404 del Código civil (2).

Si bien son conceptos jurídicos distintos los de propiedad y usufructo contenidos en los arts. 348 y 467 del Código civil, no puede ponerse en duda que recayendo la comunidad no sólo sobre la propiedad de la casa, sino sobre el derecho á usufructuarla, que constituye una desmembración, siquiera sea temporal y transitoria, del dominio absoluto en ella, es procedente la acción ejercitada por un copropietario contra el que lo es en concepto de usufructuario para la división de la cosa poseída en común (3).

**10. DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN.**—Los arts. 1.051 y 1.062 del Código civil son inaplicables á la división entre los partícipes en la comunidad, por contener reglas concernientes á la división de la herencia, que se han de guardar al dividir los bienes poseídos en común, por disposición expresa del art. 406, que es el último del tít. 3.º, lib. 11 del Código civil, que trata de la comunidad de bienes (4).

El art. 396 del Código civil dicta reglas para un condominio posible, pero tiene el alcance de poder dividir una casa por pisos y habitaciones, que sería en todo caso cambiar la forma del condominio; por lo que en el propio supuesto carecería de aplicación el núm. 3.º del art. 8.º de la ley Hipotecaria, porque éste es derivación de aquél en cuanto regula la forma de hacer las inscripciones de las casas divididas en pisos (5).

(1) Sent. 25 Septiembre 1896.

(2) Sent. 18 Marzo 1897.

(3) Sent. 14 Diciembre 1898.

(4) Sent. 14 Abril 1895.

(5) Idem id.