

## COMUNIDAD DE BIENES

---

Existe comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o derecho o conjunto de cosas o derechos pertenecen a varios titulares (comuneros) de forma conjunta y simultanea.

- La comunidad de bienes no tiene personalidad jurídica propia.
- Se reconoce el derecho de cada socio comunero de poner fin a la comunidad en cualquier momento, mediante la división de la cosa común.
- Para la creación de una comunidad de bienes no se exige aportación mínima. Puede aportarse sólo bienes, pero no sólo trabajo.
- No se exige formalidades especiales, basta el acuerdo de las partes verbal o escrito.
- Para fundar una comunidad de bienes, no es necesario ir al notario, bastará con que dos o mas personas hagan un escrito en un folio, indiquen que tal cantidad la destinan a la comunidad de bienes, y la pasen por hacienda, que les dará un CIF.
- No es necesario la inscripción en el Registro Mercantil. Sin perjuicio de que puedan legalizarse sus libros en dicho Registro.
- Sólo será necesario la constitución mediante Escritura Pública cuando se aporten bienes inmuebles o derechos reales.
- El contrato privado deberá mencionar al menos:
  - Datos de los comuneros
  - Descripción de bienes y derechos objeto de la comunidad.
  - Porcentaje de participación en pérdidas y ganancias
  - Reglas que regirán la comunidad.
- Frente a terceros responderá la comunidad con todos sus bienes y si éstos no son suficientes responderán los comuneros con su patrimonio personal conforme lo pactado.  
Los socios o comuneros, responden con su propio patrimonio personal de las deudas de la comunidad de bienes.
- Los beneficios de la sociedad se imputan a cada miembro de la misma según los pactos entre las partes o en su defecto a partes iguales. Esa parte la pondremos en rendimientos de la actividad económica.
- El alta del IAE se concederá añadiendo al nombre la mención “comunidad de bienes” o “c.b.”
- Seguridad Social. Cada socio comunero deberá darse de alta en Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.
- El IVA y el IAE irán a nombre de la comunidad

## CONSTITUCIÓN DE UNA COMUNIDAD DE BIENES

---

1. Licencia de obras (en su caso) y licencia de apertura
2. Declaración Censal
3. Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos
4. Inscripción como Empresa en la Seguridad Social (Sólo si va a tener al menos un trabajador)
5. Sellado del libro de visitas
6. Comunicación de apertura del Centro de Trabajo

## MODELO DE ESTATUTOS COMUNIDAD DE BIENES

Esto es un modelo de estatutos, aunque puede haber otros. Se firma en papel blanco normal.

### ESTATUTOS COMUNIDAD DE BIENES

En ....., a ... de ..... de .....

DE UNA PARTE, D/D<sup>a</sup> ....., con DNI ....., y domicilio en ....., calle ....., distrito postal ..... provincia de.....

DE OTRA PARTE, D/D<sup>a</sup> ....., con DNI....., y domicilio en ....., calle ....., distrito postal ..... provincia de.....

#### MANIFIESTAN

Que reconociéndose mutuamente capacidad legal para contratar y obligarse, deciden libre y espontáneamente constituirse en COMUNIDAD DE BIENES, lo que instrumentan mediante el presente documento y con arreglo a las siguientes

#### CLAUSULAS:

**Primera:** La comunidad girará bajo el nombre de “....., CB”

**Segunda:** La comunidad tendrá su domicilio en Valencia, calle ..... número .... puerta ....., de la ciudad de .....

**Tercera:** Las partes aportan al 50%, la cantidad de 30 € como aportación a la comunidad. (se puede indicar cualquier otro porcentaje y cualquier otra cantidad).

**Cuarta:** La actividad de la comunidad de bienes, será la de .....

**Quinta:** La participación de los comuneros en derechos y obligaciones, pérdidas y ganancias, será por partes iguales, es decir, al 50% cada uno de ellos.

En ....., a ..... de ..... de .....