

# GUÍA SOBRE LA COMUNIDAD DE BIENES

CLÍNICA JURÍDICA DE EMPRENDIMIENTO.  
UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID.

GUÍA ELABORADA:

MARINA GACÍA GONZÁLEZ, DANIEL RAMÍREZ HIGUERA  
ADRIANA AGUILERA SALDAÑA, DANIEL SÁNCHEZ RODRÍGUEZ  
PABLO ROMANO HISADO, PAULA MORENO PEÑA  
PATRICIA TOLEDO GOYENECHÉ, LUCÍA PALOMINO LÓPEZ



## 1. ¿EN QUÉ CONSISTE?

La Comunidad de Bienes es un vehículo que sirve para que operadores de mercado individuales, como son los autónomos, operen conjuntamente. Esto en el argot jurídico podría definirse como una situación jurídica donde varios autónomos se asocian para llevar a cabo un proyecto común. Ponen sus bienes en común de cara a ejercer una actividad económica conjunta.

En resumen, se asocian dos o más autónomos (llamados "socios comuneros") que tienen una cosa o derecho en común y por la que obtienen un beneficio o esperan obtenerlo a través de una actividad empresarial.

Es la opción más recomendable cuando son varios autónomos que van a poner en marcha un pequeño negocio que no exija una elevada inversión.

## 2. ¿EN QUÉ CONSISTE?

Para constituir la comunidad de bienes será necesario un contrato que puede ser escrito, verbal o elevado a escritura pública (frente a notario, es el más recomendado) entre todos aquellos que quieran formar parte de esta comunidad.

Por regla general, el contrato suele contener:

- Nombre, apellidos y DNI de todos los socios
- Nombre que se le dará a la nueva Comunidad de Bienes.
- Domicilio de la comunidad.

- La actividad que va a desarrollarse
- Qué aporta cada uno de los socios.
- El porcentaje de participación en la comunidad.
- El sistema de administración de la comunidad.
- Todas las cláusulas que se decida pactar: duración, causa de disolución, posibilidad de transmisión, etc.

Lo que no se pacte se regirá por el Código Civil.

Por lo tanto, los socios se vincularán a la empresa por medio del contrato, con un objetivo común, una misma causa social y, en su caso, unos pactos entre los socios. Lo que no esté regulado por este tipo de pactos o contratos, se regirá por lo establecido en el [Código Civil en su artículos 392 a 406](#).

Has de saber que la comunidad de bienes no tiene personalidad jurídica, por lo que no será titular ni de derechos ni de obligaciones. La comunidad de bienes solo será titular si el contrato de constitución se eleva a escritura pública ante notario.

### Tras la firma del contrato:

Habrà que registrarlo en el organismo de la Administración autonómica que corresponda. Si se aportan bienes inmuebles o derechos reales, serán necesaria escritura pública ante notario.

### Mínimo desocios:

Se requiere un mínimo de 2 socios. No existe un máximo.

### Capital social mínimo:

No existe aportación mínima. Pueden aportar bienes o dinero y trabajo. Estos dos últimos no podrán aportarse por separado, tendrán que ir unidos. Siempre deberá existir un capital mínimo de partida que podrá ser la aportación de una cosa común.

### Responsabilidad:

La responsabilidad de los socios por deudas frente a terceros es ilimitada y solidaria, es decir, los socios responden con sus bienes presentes y futuros y se respaldan el uno al otro.

Si la comunidad acumula pagos pendientes podrían reclamar el coche, la casa y cualquier bien de los socios.

Así se desprende del artículo 395 del Código Civil referido a la Comunidad de Bienes, lo cual supone una desventaja.

### **3. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES**

- Se admite la actuación de los comuneros como empresarios individuales (o autónomos), pero no podrán actuar en el ámbito fiscal sin solicitar antes un CIF (Código de Identificación Fiscal) ante Hacienda.
- En materia de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD), se equiparan las comunidades de bienes a las sociedades.
- A efectos laborales, también se considera a los socios-comuneros como autónomos.
- La participación en los beneficios y en las cargas será proporcional a la cuota que tenga cada socio. Estas cuotas serán iguales entre los socios, mientras los pactos o contratos no estipulen lo contrario.
- Los acuerdos se deberán adoptar por la mayoría de los socios-comuneros, es decir, una mayoría de intereses económicos o participaciones, no una mayoría de personas

La Comunidad de Bienes, en principio, está dirigida al mantenimiento y aprovechamiento de una propiedad común (por ejemplo, un inmueble).

A diferencia de las sociedades, la Comunidad de Bienes no está pensada en su origen para intervenir en el tráfico comercial y obtener ganancias y lucros comunes.

Un ejemplo de la Comunidad de Bienes sería una pareja de hecho que compra una casa y cada uno ostenta el 50% de la propiedad, que podrá ser usada para aprovechamiento personal y explotación.

A pesar de esto, en la práctica, la comunidad de bienes empresarial sí que interviene en el tráfico comercial con ánimo de lucro.

Aquí adjuntamos un artículo doctrinal sobre las comunidades de bienes que ejercen actividad empresarial. A pesar de ser texto técnico, su lectura no es difícil y permite solventar dudas sobre esta figura empresarial: [COMUNIDADES QUE EJERCEN ACTIVIDAD EMPRESARIAL](#)

### **4. FISCALIDAD DE LA COMUNIDAD DE BIENES**

#### Obligaciones fiscales de la Comunidad de Bienes

No tendrá que hacer frente al IS (Impuesto de Sociedades).

La entidad no tendrá que tributar por los beneficios obtenidos, ya que se reparten entre los socios.

Sin embargo, sí tendrá responsabilidades respecto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):

- **Retenciones a cuenta del IRPF que practique a sus proveedores** que liquidará a través del Modelo 111 trimestral y del Medio 115 anual.
- **Declaración informativa para entidades en régimen de atribución de rentas.** En ella se identifican los comuneros y los ingresos repartidos a cada uno de ellos. Se realizará a través del Modelo 184 que se presenta el febrero.
- **Declaración de retenciones a cuenta del IRPF e Impuesto sobre Sociedades.** Se liquida mediante el Modelo 123 y solo será necesario en caso de que existan socios capitalistas (aportan inversión, pero no trabajo).
- **Declaración informativa de retenciones e ingresos a cuenta.** Retenciones a cuenta de IRPF a socios capitalistas que realizará a través de las declaraciones informativas anuales según el Modelo 180 y el Modelo 190.
- **Respecto al IVA,** deberá presentar las liquidaciones periódicas. En concreto, deberá presentar el Modelo 303 de forma trimestral y el Modelo 390 anual, así como el resto de declaraciones informativas en función de la actividad que realice.

## Obligaciones fiscales de los socios

Los socios comuneros tributan mediante el IRPF.

Es necesario dar cuenta de los gastos e ingresos de la comunidad de forma trimestral mediante el Modelo 130 o el Modelo 131. Cada comunero informará solo de la parte que le corresponda de las cuentas de la sociedad, no del conjunto de esta.

### A) COMPARATIVA DE TRIBUTACIÓN EN DETALLE IRPF/IS

#### Autónomos en comunidades de bienes (IRPF) :

Base Imponible	Tipo Aplicable
< 12.450 €	19%
12.450 € a 20.200 €	24%
20.200 € a 35.200 €	30%
35.200 € a 60.000€	37%
> 60.000 €	45%

#### Sociedades (IS) :

Actualmente el tipo general de este impuesto de sociedades se mantiene en un 25% sobre la base imponible.

Hay un período de dos años para las nuevas sociedades desde su constitución en el que se tributa al 15%.

## 5.¿CÓMO DISOLVER LA COMUNIDAD DE BIENES SI UN SOCIO NO QUIERE?

Existen tres opciones:

- **Transferir la sociedad** a un nuevo comprador.
- **Liquidar la sociedad**, lo que implica que hay que pagar a acreedores y realizar un cierre definitivo.

- **Declarar un concurso de acreedores.** Hay que tener en cuenta que esto solo tiene sentido si no se puede hacer frente a las deudas que generará la disolución de la comunidad

## 6.CONCLUSIÓN

### VENTAJAS:

- Facilidad para constituir la comunidad de bienes.
- La no necesidad de aportar un capital mínimo necesario.
- Tramitación legal y contabilidad más sencilla respecto a las sociedades mercantiles de capital.

### INCONVENIENTES:

- El modelo de responsabilidad ilimitada es similar al de autónomo: responsabilidad ilimitada y personal. Esto quiere decir que los socios-comuneros responderán con todos sus bienes presentes y futuros.
- Si se está en régimen de gananciales afectará también a los bienes del cónyuge, aunque deberá existir consentimiento expreso para que recaiga sobre los bienes privativos del cónyuge. Este es el mayor inconveniente de las figuras como la Comunidad de Bienes, ya que las deudas son peligrosas para el patrimonio personal.
- Las Comunidades de Bienes no suelen tener las mismas ayudas públicas que las sociedades, ya que es una figura que suele estar excluida de las subvenciones y otras ayudas públicas.
- Se tributa por el IRPF y no por el IS. Depende de la facturación, esto podría ser una ventaja o un inconveniente. Anteriormente se ha presentado una comparación sobre la tributación para ayudaros a elegir.