H

ay muchos casos en los cuales varias personas poseen un mismo bien, sin haber celebrado un contrato que origine esa situación. Según el artículo 2322 del Código Civil “*La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato*”

En principio el aporte efectuado para adquirir se convierte en la medida de la participación en la propiedad. Si alguno asume una deuda en beneficio de la copropiedad, lo hará a título personal, pero podrá repetir contra los demás según la participación de cada uno. Cada comunero debe a la comunidad lo que saque de ella y cada uno “*debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota*.”. Ahora bien: “*Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa*”

Los comuneros pueden celebrar un contrato para regular la forma de usufructuar la propiedad y para determinar quien lleva la vocería de esta, pudiendo obrar en representación de todos.

Cuando una propiedad perece por incendio y se recibe de una compañía de seguros una indemnización por la pérdida habrá que establecerse si los comuneros están obligados a reconstruir la cosa. En la práctica algunos comuneros pueden no tener las sumas adicionales necesarias para la reconstrucción.

Si una sola persona reconstruye el bien, sin haber acordado esto con los demás, no puede decirse que se haya convertido en el propietario único. Por ejemplo, tratándose de un inmueble, los comuneros seguirán siendo condueños del terreno.

Al contabilizar la participación de los comuneros cada uno aplicará el marco técnico que le sea aplicable y determinará las políticas correlativas. Esto hace posible que no haya uniformidad entre los comuneros.

Recordemos que si una persona edifica en un lote que es propiedad de otra, “*Si se edifica con materiales ajenos en suelo propio, el dueño del suelo se hará dueño de los materiales por el hecho de incorporarlos en la construcción; pero estará obligado a pagar al dueño de los materiales su justo precio u otro tanto de la misma naturaleza, calidad y aptitud.*” Por lo tanto, no es el dueño de los materiales sino el propietario del suelo el que tiene la vocación a hacerse a todo el dominio. Tratándose de propiedades horizontales “*Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables*.”. Habrá que leer el correspondiente reglamento. Las consultas imprecisas dan lugar a respuestas igualmente imprecisas.

*Hernando Bermúdez Gómez*