

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales



LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD



Memoria de Prueba para optar al Grado de
Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

CAROLINA ALARCÓN POZO

2 0 1 2

Introducción.

La comunidad es una institución que ha existido desde la época romana. El concepto que de ella se da hoy en día es producto de una serie de consideraciones doctrinarias que han ido evolucionando a lo largo del tiempo¹, aceptándose actualmente que hablamos de comunidad -en general-cuando existe un solo derecho del cual son titulares varios individuos.

La comunidad de dominio ha suscitado bastantes discusiones de importancia. Se ha cuestionado la naturaleza jurídica de la comunidad, preguntándose la doctrina si es acaso una especie de propiedad o es más bien un derecho real independiente y distinto de la propiedad. Se ha clasificado la comunidad en romana y germánica, dependiendo de si ésta contempla o no la existencia de cuotas de que cada comunero es dueño exclusivo y puede por consiguiente enajenar, hipotecar, reivindicar, etc. Se ha abordado también con bastante ahínco el tema de la comunicabilidad de las cuotas que tiene cada comunero en los bienes comunes.

Sin embargo, el tema que compete para efectos del presente trabajo no es ninguno de los mencionados, sino que es un tema de gran trascendencia práctica: la administración de la comunidad.

La comunidad en sus orígenes romanos fue concebida como una situación eminentemente transitoria. Se puede decir que en

¹ V. Donderis Tatay, Luis. "La copropiedad". Edit. Reus, 1ra edic. , Madrid, 1933. pp 34 y sgtes.

sí misma no albergaba un propósito, sino que se trataba de una situación previa al dominio individual. Lo relevante no era el desarrollo de la comunidad como conjunto, sino que la conservación de los derechos individuales de cada uno de los comuneros, los que idealmente debían permanecer intactos hasta el momento de la partición. Por consiguiente, no es sorprendente que no existiera un gran desarrollo en materia de administración durante la indivisión, pues lo idóneo era conservar estáticos los bienes.

Hoy, la comunidad presenta características bien diferentes a las que antaño tuvo. Así, interesa no sólo que los bienes conserven su integridad durante la indivisión, sino que también existe un creciente interés por hacerlos productivos. De esta manera, las gestiones que se realicen durante la indivisión cobran una gran importancia, pues de ellas depende la obtención de resultados favorables en el sentido indicado.

Por lo recién dicho, se hace doblemente compleja la gestión administrativa, pues el ordenamiento jurídico respectivo habrá de idear un régimen de administración que considere el ejercicio de los derechos que los comuneros tienen en los bienes comunes, pero sin que éste importe un obstáculo para su proyección económica.

A esto se suma que la comunidad (sobre todo la hereditaria) suele ser el nido de una serie de conflictos de intereses entre sus miembros, lo que hace peligrar la efectividad de las gestiones administrativas, por lo que es indispensable que el ordenamiento de que se trate contenga mecanismos que solucionen adecuadamente dichos conflictos.