

**PUESTA EN MARCHA
DE UN NEGOCIO**

Comunidad de bienes





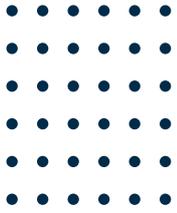
**XUNTA
DE GALICIA**

Edición:
Xunta de Galicia

Autor:
OBZ SL

Diseño y maquetación:
OBZ SL

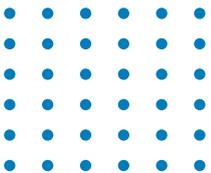
Santiago de Compostela, 2024
Depósito legal:
C 455-2024



ÍNDICE



2. Comunidad de bienes



1 Descripción y definición

✓ **ES UN ACUERDO PRIVADO ENTRE VARIAS PERSONAS AUTÓNOMAS QUE SE ASOCIAN PARA EJERCER UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA SIENDO COPROPIETARIAS DE UN BIEN O DERECHO PROINDIVISO.**



DEFINICIÓN



La comunidad de bienes es un **acuerdo privado entre varias personas autónomas**, denominadas "socias comuneras", que mantienen su condición de *persona empresaria individual autónoma* y que ostentan la propiedad y titularidad de una cosa, o derecho *proindiviso*, por la que obtienen un beneficio o esperan obtenerlo a través de una actividad empresarial.

Es una opción a valorar si se pretende poner en marcha un pequeño negocio que no exija cuantiosas inversiones y para el que se prefiera mantener la mayor sencillez en la gestión, la que supone ser persona empresaria individual o autónoma.

El concepto de **proindiviso** hace referencia a que el bien pertenece a varias personas propietarias en común, por lo que ninguna de ellas tiene el derecho pleno sobre la propiedad. Podría utilizarse el sinónimo "copropiedad" para referirse a este estatus jurídico.

Los *proindivisos* más frecuentes suelen hacer referencia a los bienes inmuebles y son generados en situaciones de herencias, separaciones o divorcios.

Para constituir una comunidad de bienes se necesita un mínimo de dos personas socias (comuneras) que formalicen un contrato, deben tener en común la misma actividad y estar dadas de alta en los mismos epígrafes del IAE. No es necesario un capital social mínimo para la creación.

La comunidad de bienes se rige por el Código de comercio en materia mercantil y por el Código civil en materia de derechos y obligaciones y no tiene personalidad jurídica propia. Para su puesta en marcha no es necesaria la inscripción en el Registro Civil y se suele formalizar con un **contrato privado**, salvo excepciones.





CARACTERÍSTICAS

Las características principales de la creación de este tipo de asociación entre personas autónomas son:

- ▲ ✓ Se requiere de un mínimo de dos personas y no existe máximo.
- ▲ ✓ La responsabilidad es ilimitada: las personas socias comuneras responden con todos sus bienes ante cualquier deuda de forma solidaria y subsidiaria. Es decir, primero responde la comunidad de bienes y después responden las personas socias comuneras, con sus bienes presentes y futuros, y se respaldan las unas a las otras.
- ▲ ✓ Se requiere la existencia de un contrato privado en el que se detalle:
 - La actividad.
 - Las aportaciones de cada persona socia comunera.
 - La participación de cada persona en pérdidas y ganancias.
 - Un sistema de administración.
- ✓ No tiene personalidad jurídica propia, a no ser que se eleven las condiciones de la sociedad a escritura pública. Es decir, es un tipo de sociedad en la que las personas socias ponen en común recursos sin crear una empresa nueva, pero con unos objetivos comunes. Si se aportan bienes inmuebles o derechos reales, deberá constituirse mediante escritura pública.
- ✓ No se exige aportación mínima: es necesario que las personas socias se comprometan a aportar bienes o trabajo y dinero; estos dos últimos no podrán aportarse por separado, es decir, no se admite la aportación dineraria si no se pone el trabajo a disposición de la comunidad de bienes.
- ✓ Cuando se aporten bienes inmuebles o derechos reales, es necesario que la constitución se haga mediante escritura pública.
- ✓ La comunidad de bienes está sometida al **régimen especial de atribución de rentas***.
- ✓ Los beneficios se podrán repartir conforme a lo pactado o en función de lo aportado por cada persona socia comunera.
- ✓ Las decisiones se tomarán por votación en función de las aportaciones.
- ✓ La administración puede ser ejercida por una, varias o todas las personas socias comuneras.

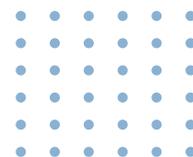
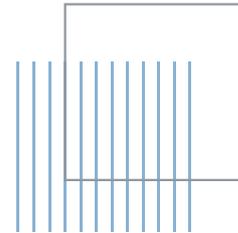
*Régimen especial en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, en virtud del cual se integran en la base imponible de las personas contribuyentes que sean comuneras, miembros de una herencia yacente o socias de una sociedad civil los rendimientos de dichas entidades.

VENTAJAS

- Forma idónea para la asociación de personas empresarias autónomas.
- Menos gestiones para su constitución respecto a las sociedades de capital.
- Más económica.
- La gestión de las obligaciones fiscales y contables es más sencilla; no tributa mediante el impuesto de sociedades.
- Participación activa: los miembros tienen un control directo sobre la gestión y toma de decisiones, lo que permite una mayor involucración en la actividad de la comunidad.

INCONVENIENTES

- ✗ Responsabilidad ilimitada.
- ✗ Se responde de las deudas con el patrimonio personal presente y futuro.
- ✗ Responsabilidad solidaria y subsidiaria de las personas socias frente a terceros.
- ✗ Se tributa por IRPF un volumen importante de beneficios puede generar tipos impositivos elevados.
- ✗ Si las personas socias comuneras están casadas en régimen de gananciales, puede dar lugar a que a su actividad alcance el patrimonio de su cónyuge.
- ✗ Conflictos entre miembros: pueden surgir desacuerdos sobre la gestión y reparto de beneficios, lo que puede generar tensiones entre las personas socias comuneras.
- ✗ Dificultad en la transmisión de participaciones: no es tan fácil de transferir como las acciones de una sociedad anónima. Para que una nueva persona miembro entre a formar parte de la comunidad, debe contar con el consentimiento unánime de las personas miembros actuales.



4 Constitución y puesta en marcha

4.1 - PROCESOS Y TRÁMITES

Para constituir una comunidad de bienes se necesitan realizar los siguientes pasos:



Suscripción del contrato de constitución o estatutos de la comunidad de bienes. En internet puedes encontrar [MODELOS](#) de [CONTRATO](#) que te pueden servir de guía.



Acudir a Hacienda para la obtención del CIF.



Liquidación del [IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS](#).



Alta en el impuesto de actividades económicas (IAE).



SE RECOMIENDA SU CONSTITUCIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA QUE, ADEMÁS, ES IMPRESCINDIBLE CUANDO SE APORTAN INMUEBLES O DERECHOS REALES.

4 Constitución y puesta en marcha

- ✓ Los trámites de constitución de una comunidad de bienes son similares a los de otras formas jurídicas: primero será necesario cerrar un acuerdo entre las partes y después acudir a la Agencia Tributaria, la Seguridad Social y, en caso de necesitar licencia de apertura, al ayuntamiento de la localidad donde se fije el domicilio social de la asociación.

Puedes hacerlo de dos formas:

TELEMÁTICA: necesitas tener el Certificado Digital para identificarte ante cada uno de los organismos oficiales. El proceso suele llevar unos 3 días. 

PRESENCIAL: acudiendo a los organismos y administraciones públicas:

AEAT, Agencia Estatal de Administración Tributaria: Tel.: 91 290 13 40

Oficinas A Coruña

Oficinas Lugo

Oficinas Ourense

Oficinas Pontevedra

Atriga, Axencia Tributaria de Galicia: Tel.: 881 955 800

Delegación A Coruña

Delegación Lugo

Delegación Ourense

Delegación Pontevedra

Delegación Vigo

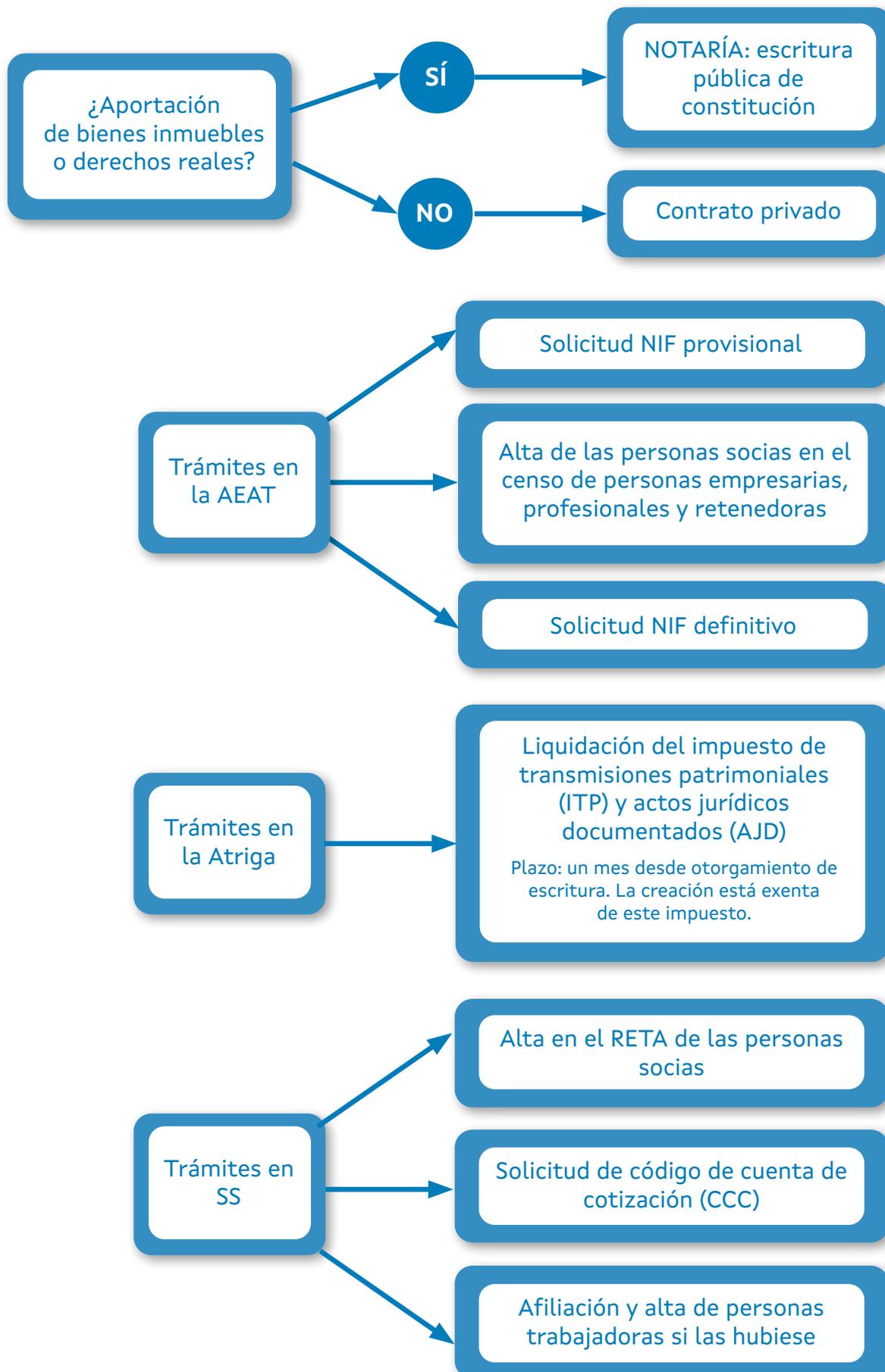
SEGURIDAD SOCIAL: Tel.: 91 542 11 76

Buscador de oficinas próximas de la Seguridad Social

El alta debe hacerse de forma telemática obligatoriamente.



4 Constitución y puesta en marcha



4 Constitución y puesta en marcha

Existen dos opciones para la tramitación telemática:

✓ Directamente, las personas socias comuneras con sus respectivos certificados electrónicos.

✓ A través de una gestoría o asesoría de empresas.

Pasos para seguir si eligen hacerlo directamente las personas socias:

- 1 Suscripción del contrato de constitución o estatutos de la comunidad de bienes. Puede ser en documento privado, pero tendrá que elevarse a público (escritura) siempre que se aporten bienes inmuebles o derechos reales.
- 2 Obtención del CIF ([MODELO 036](#)).
- 3 Liquidación del ITP y AJD, impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en caso de que se aporten bienes (se aplica un 1% del valor de los bienes aportados).
- 4 Alta en el [IAE](#), impuesto de actividades económicas.
- 5 Alta en el Régimen Especial de Personas Trabajadoras Autónomas (RETA) de las personas socias, en caso de que no lo estuvieran con anterioridad.
- 6 En caso de contratar personas trabajadoras: solicitud del código de cuenta de cotización (CCC).
- 7 Si hay local donde desarrollar la actividad: solicitar la licencia de apertura en el ayuntamiento donde quede fijada la dirección social de la comunidad de bienes (CB).
- 8 Realizar la comunicación de apertura de centro de trabajo en la Xunta de Galicia.
- 9 Cumplir la normativa vigente en cuanto a la prevención de riesgos y Reglamento general de protección de datos de carácter personal (RGPD).

Los pasos 2 y 4 se realizan a través de la [web de la Agencia Tributaria](#).

El paso 3 se realiza a través de la [Agencia Tributaria de Galicia \(Atriga\)](#).

Los pasos 5 y 6 se realizan a través de la [web de la Seguridad Social](#).



RECOMENDACIÓN: firmar el contrato de constitución ante notario para reforzar el compromiso entre las personas socias.

5 Obligaciones fiscales

Presentar el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) aplicado al rendimiento por actividades económicas ([MODELO 100](#))

Obligaciones para presentar:

- ✓ Liquidación trimestral mediante el [MODELO 111](#) de las retenciones que se practiquen a cuenta del IRPF.
- ✓ Liquidación trimestral mediante el [MODELO 115](#) de las retenciones que se practiquen a cuenta del IRPF en caso de ser titular de un contrato de arrendamiento.
- ✓ Declaración informativa mediante el [MODELO 184](#) de identificación de las personas socias comuneras y la parte de ingresos correspondientes a cada una.
- ✓ Declaración de liquidación de ingresos a cuenta del IRPF mediante el [MODELO 123](#), por los dividendos pagados a las personas socias capitalistas.
- ✓ Declaración informativa anual de retenciones e ingresos a cuenta del IRPF a personas socias capitalistas mediante el [MODELO 180](#) y el [MODELO 190](#).
- ✓ Liquidaciones periódicas del IVA: trimestralmente mediante el Modelo 303, y de manera anual con el [MODELO 390](#).

Obligaciones fiscales de las personas socias comuneras:

- ✓ Dar cuenta de los gastos e ingresos mediante el [MODELO 130](#) de manera trimestral, o el [MODELO 131](#) si se está en módulos (teniendo en cuenta la actividad desarrollada), dejando constancia de su parte correspondiente dentro de la asociación.
- ✓ Anualmente, las ganancias deben quedar reflejadas en la [declaración de la renta](#) de las personas físicas (IRPF) según el [MODELO 100](#).

PARA TENER EN CUENTA

BONIFICACIONES Y AYUDAS

Existen bonificaciones en las cuotas a pagar, y ayudas para la puesta en marcha del negocio, infórmate adecuadamente. Las ayudas pueden resultar interesantes, pero recuerda que la viabilidad de un proyecto no debe apoyarse nunca exclusivamente en ellas.

6 Extinción y cese de actividad

DISOLUCIÓN

La comunidad de bienes puede extinguirse por alguna de las siguientes causas:

- ⚙️ Adquisición de todas las cuotas en que se divide la cosa común por una sola persona socia comunera.
- ⚙️ Renuncia de las personas socias comuneras de sus cuotas hasta que solo quede una de ellas.
- ⚙️ Acuerdo unánime de miembros.
- ⚙️ Adquisición por una tercera persona de las cuotas de todas las personas socias comuneras.
- ⚙️ Cumplimiento del fin para el cual fue constituida.
- ⚙️ Resolución judicial.

Para dar de baja una comunidad de bienes se debe hacer una disolución de la comunidad que tributa por el impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD), a través del MODELO 600 en la AEAT.

LIQUIDACIÓN

Durante la fase de liquidación, se procede a la realización de los activos y la cancelación de los pasivos de la comunidad. Los beneficios resultantes se reparten entre las personas socias comuneras según lo establecido en el contrato de constitución.

Recuerda que es esencial contar con el asesoramiento de profesionales del ámbito legal y contable para asegurarse de cumplir con todas las regulaciones y con los procedimientos aplicables en cada caso particular.



7 Normativa aplicable

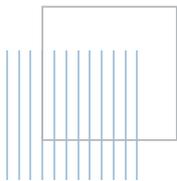
NORMATIVA

Las comunidades de bienes se rigen en materia mercantil por el [Código de comercio](#) y en materia de derechos y obligaciones por el [Código civil](#).

La comunidad no tributa por las rentas obtenidas, sino que éstas se atribuyen a las personas socias comuneras, que 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 persona comunera informará sólo de la parte que le corresponda de las cuentas de la sociedad, no del conjunto de esta.







COLECCIÓN DE MICROGUÍAS PARA **EL EMPRENDIMIENTO**

