

Comunidad de Bienes

Es una agrupación de dos o más empresarios o empresarias individuales (autónomos) que se asocian para abordar un proyecto común repartiéndose las ganancias.

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

- No existe capital mínimo para su constitución.
- Control total de la empresa por parte del propietario, que dirige su gestión.
- La responsabilidades ante deudas a terceros es ilimitada, es decir, cada socio responde con todos sus bienes y/o patrimonio personal
- Tributación por IRPF (no tributa por impuesto de sociedades)
- Carece de personalidad jurídica propia, lo cual puede afectar a la hora de optar a contrataciones o concesiones con la administración pública o con determinados proveedores, que exijan como requisito contar con personalidad jurídica

PROCESO DE CONSTITUCIÓN DE UNA COMUNIDAD DE BIENES:

La constitución de una Comunidad de Bienes requiere la realización de trámites con diferentes administraciones públicas: locales, regionales y estatales.

Algunos de estos pasos se pueden realizar simultáneamente, si bien, otros requieren haber pasado por los puntos anteriores. En cualquier caso, consideramos importante antes de constituir la empresa, consultar con el Ayuntamiento de la localidad en la que se ubicará sobre la viabilidad urbanística de dicha ubicación.

Trámites locales en el Ayuntamiento donde se ubicará la sede social de la empresa

Los trámites con el ayuntamiento son de obligado cumplimiento en el caso de que la nueva empresa vaya a disponer de un establecimiento físico. Igualmente, estos trámites están condicionados y dependen de las características específicas de la empresa, ubicación concreta y actividad. Entre los tipos de licencias más habituales se encuentran:

- Licencia de Actividades e instalaciones y obras. Para el inicio de actividad en un determinado local (bien sea éste un local comercial, un almacén, una oficina, una vivienda, etc.) será necesaria la obtención de la correspondiente licencia urbanística municipal, aprobada por el ayuntamiento donde se ubique el establecimiento.
- Licencia de Funcionamiento. La licencia de funcionamiento tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, locales o instalaciones, previa constatación de que han

sido efectuados de conformidad a las condiciones de la licencia de actividades e instalaciones y de que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

Está sujeto a licencia de funcionamiento el ejercicio de toda actividad considerada como calificada y la puesta en marcha de toda instalación, para la que se haya otorgado licencia.

Para solicitar dichas licencias existen distintos procedimientos:

- Procedimiento Ordinario. Se tramitan por este procedimiento las solicitudes de licencia que requieran proyecto técnico para ejecutar las obras necesarias para la implantación o modificación de la actividad. Según el tipo de proyecto técnico, el procedimiento ordinario podrá ser común – si necesita proyecto de obras de edificación - o abreviado.
- Implantación o Modificación de Actividades (IMA). Fundamentalmente se tramitan por este procedimiento las solicitudes de licencia para actividades que requieran algún documento técnico exigido por la normativa sectorial o están incluidas en el Catálogo de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o tienen algún tipo de impacto medioambiental.
- Comunicación Previa. Se tramitarán mediante comunicación previa las solicitudes de licencia para actividades que no requieran ningún documento técnico exigido por la normativa sectorial y se realice obras de pequeña entidad.
- Declaración Responsable. Mediante un documento suscrito por el titular de la actividad, éste manifiesta, bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos urbanísticos y sectoriales exigidos por la normativa vigente para implantar, modificar o ejercer la actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo en que ejerce su actividad.

A continuación se expondrán los trámites de obligado cumplimiento con carácter general, tanto con la Administración Central, como con la Administración Regional extremeña.

NOTA: para el ejercicio de determinadas actividades se debe contar previamente con determinados trámites autonómicos, como por ejemplo, un Informe Previo Potestativo para actividades relacionadas con el turismo.

Trámites con la Administración Central

- Firma de un contrato privado entre los socios o comuneros
Este contrato debe recoger la información sobre las personas constituyentes y sus aportaciones, así como cláusulas específicas según el caso. No existe un modelo oficial, pero al final de este documento puedes ver un modelo de ejemplo en el ANEXO I.
- Solicitud del NIF provisional ante la Agencia Tributaria.
Es necesario llevar el modelo de contrato privado a cualquier oficina de la Agencia Tributaria para la concesión del NIF provisional de la Comunidad de Bienes o Sociedad Civil.
- Liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Acto Jurídicos Documentados (ITP/AJD), ante la Consejería de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura. En la Comunidad Autónoma de Extremadura no conlleva coste alguno, aunque igualmente el trámite administrativo hay que realizarlo. Este trámite se realiza con el modelo 600, al que se puede acceder de manera telemática en la [web del Portal Tributario del Gobierno de Extremadura](#).
- Solicitud de NIF definitivo en cualquier oficina de la Agencia Tributaria y el correspondiente Alta Censal, mediante modelo 036 y/o 037. Ambos pueden descargarse a través de [la web de la Agencia Tributaria](#), aunque, una vez rellenados hay que entregarlos personalmente en sus oficinas.
- Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA) de aquellos socios o comuneros que aporten trabajo y que no estuvieran ya previamente cotizando en este régimen. Esto se puede realizar:
 - Acudiendo a una oficina de la Tesorería General de la Seguridad Social, o a través de internet, en la [página oficial](#) siempre que se disponga de un [certificado digital](#)
 - En cualquier [Punto de Activación Empresarial](#), de manera ágil, sencilla y gratuita, a través de la cumplimentación del modelo TA 521/6
- Sólo en el caso de que se contraten empleados, se deberá seguir estos dos pasos:
 1. Alta del empleado en el Régimen General de la Seguridad Social, a través de cualquier oficina de la Seguridad Social o en el sitio web [Sistema RED](#)
 2. Comunicación del contrato, en un Centro de Empleo o, telemáticamente, a través de la [herramienta CONTRAT@](#) del Servicio Público de Empleo Estatal (SPEE), en un plazo no superior a 10 días desde el inicio de la relación laboral
(NOTA: ver también el trámite con el gobierno regional asociado a la contratación de empleados, que se indica más abajo)

En el caso de proceder al alta de trabajadores en el Régimen General de la Seguridad Social (sean socios o no), dicha alta conlleva la apertura de un Código Cuenta de Cotización (CCC) ante la [Seguridad Social](#), en el momento del alta, a través de un formulario propio. Además, en el caso de que el empleado no disponga de número de afiliación a la Seguridad Social, la empresa deberá solicitar dicho número, mediante un formulario

- Trámites ante la Oficina Española de Patentes y Marcas (OEPM). Este trámite no es obligatorio si bien es recomendable para aquellas empresas que utilicen nombres comerciales o marcas propios y quieran protegerlos jurídicamente. Los nombres comerciales y las marcas son títulos de propiedad industrial, independientes de los nombres de las sociedades inscritos en los Registros Mercantiles. Este trámite corresponde a la Oficina Española de Patentes y Marcas, pero su tramitación puede realizarse por cualquiera de estas tres vías:
 - A través de un [Punto de Activación Empresarial](#) (centro regional de la Propiedad Industrial)
 - A través del [portal CIRCE](#), en el momento de la constitución de la empresa
 - A través de la [sede electrónica de la Oficina Española de Patentes y Marcas](#) si se dispone de [certificado digital](#)

Trámites con el Gobierno Regional de Extremadura, con carácter general

- Diligenciar el Libro de Visitas ante la Inspección de Trabajo y Seguridad Social
 - Acudiendo a cualquiera de las oficinas de las [Inspecciones Provinciales en Extremadura](#)
 - Enviándolo por correo postal incluyendo un sobre y sello en el interior para que sea remitido al domicilio particular una vez diligenciado.
- Solicitar las Hojas de Reclamaciones que estarán a disposición de los futuros clientes
 - Acudiendo al Instituto de Consumo de Extremadura (es posible descargar el modelo de solicitud a través de su [página web](#), pero igualmente hay que acudir físicamente a las [oficinas del Instituto de Consumo de Extremadura](#))
 - En cualquier [Punto de Activación Empresarial](#)
- En el caso de contratar empleados, procede un trámite de obligado cumplimiento ante la Dirección General de Trabajo. Este documento es la Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo.
Se puede descargar el modelo a través de la [página web del Gobierno de Extremadura](#), y posteriormente presentarlo en cualquier [Punto de Activación Empresarial](#), o en las oficinas de los Centros Extremeños de Seguridad y Salud Laboral, dependientes de la Dirección General de Trabajo:

Centros Extremeños de Seguridad y Salud Laboral – Badajoz
Polig. Industrial “El Nevero”, Avda. Miguel de Fabra, 4
06006, Badajoz. Tel.: 924 01 47 00 // e-mail: cesslaba@gobex.es

Centros Extremeños de Seguridad y Salud Laboral – Cáceres
Polig. “Las Capellanías” S/N,
10005, Cáceres. Tel.: 927 00 69 12 // e-mail: cesslacc@gobex.es

ANEXO I
MODELO DE CONTRATO PRIVADO PARA COMUNIDAD DE BIENES

En _____, a ____ de _____ de ____

REUNIDOS

D _____, de estado civil _____, nacionalidad _____, con D.N.I./N.I.F. _____ vecino de _____ y con domicilio en _____ y profesión _____

D _____, de estado civil _____, nacionalidad _____, con D.N.I./N.I.F. _____ vecino de _____ y con domicilio en _____ y profesión _____

ACTUAN

Intervienen ambos en su propio nombre y derecho, reconociéndose la mutua capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato,

EXPONEN

Que es su intención la de constituir una **comunidad de bienes**, que se registrá por las siguientes

CLAUSULAS

Art. 1º.- Denominación

La comunidad de bienes se denomina ' _____, C.B.'

Art. 2º.- Finalidad

La finalidad de esta comunidad será la realización de las siguientes actividades:

Art. 3º.- Domicilio

El domicilio de la comunidad se fija en la localidad de _____, provincia de _____, calle _____ nº ____ piso _____

Art. 4º.- Duración

La duración de la presente comunidad de bienes es indefinida.

Art. 5º.- Aportaciones

Las aportaciones de los partícipes a la comunidad son las siguientes:

D _____ aporta _____ euros en efectivo metálico.

D _____ aporta _____ euros en efectivo metálico.

Art. 6º.- Reparto de beneficios y cargas

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas que genere el objeto de la presente comunidad, será proporcional a sus respectivos intereses o cuotas, que son las siguientes:

A D _____ corresponde un interés o cuota del
_____ % .

A D _____ corresponde un interés o cuota del
_____ % .

Art. 7º.- Uso de los elementos comunes

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

Ninguno de los copartícipes podrá, sin consentimiento de los demás, efectuar alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

Art. 8º.- Administración de la comunidad

Los acuerdos sobre administración requerirán unanimidad de los partícipes. No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la sociedad.

Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso, en su caso, nombrando un administrador.

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a alguno de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta le será aplicable lo dispuesto en los párrafos precedentes.

Art. 9º.- Extinción de la comunidad

La comunidad se extinguirá por decisión de cualquiera de los comuneros, en cualquier tiempo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso al que se destina.

Art. 10º.- División de la cosa común

Se efectuará, en su caso, por un árbitro de equidad nombrado por acuerdo mayoritario de los copartícipes.

El árbitro así nombrado deberá formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto fuere posible los suplementos a metálico.

Cuando la cosa se considere esencialmente indivisible y los comuneros no convengan en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.

Art. 11º.- Elevación a documento público

Cualquiera de los copartícipes podrá instar que este documento se eleve a escritura pública, siendo de su cuenta los gastos que se ocasionen.

Y en prueba de conformidad los copartícipes firman el presente documento.

Firmas