

Vender una finca rústica heredada

A. Pernas Romani

He heredado de mis padres una finca rústica y una casa. Como somos dos hermanos tenemos el 50% cada uno. Desde hace unos años nos hemos distanciado y prácticamente no nos hablamos. Como mi hermano reside fuera del pueblo no se ocupa de nada pero cuando le he propuesto alquilarlo o cualquier otra forma para obtener algún ingreso, nunca está de acuerdo. Yo ya me he cansado y deseo vender al menos mi parte. Me gustaría saber: ¿Necesito autorización de mi hermano? ¿Qué pasa si lo vendo y no le digo nada a él?

El problema que nos plantea el lector es bastante común, y no sólo se produce entre herederos, sino habitualmente entre amigos que dejan de serlo o matrimonios que se separan. Esta situación se produce siempre que existe un bien en copropiedad entre más de una persona.

La copropiedad o la comunidad de bienes está regulada en los artículos 392 y siguientes del CC, y se define como:

"Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas."

En el caso concreto de la consulta el compartir las dos fincas en régimen de pro indiviso, implica que no se pueda realizar un adecuado aprovechamiento de las mismas, ya que los intereses o fines que busca una parte para esa finca, chocan con la idea que la otra parte tiene para su aprovechamiento.

Para que nuestro lector pueda vender la parte que tiene en la finca y en la casa, no necesita autorización de su hermano. No obstante, su hermano podrá una vez realizada la venta en caso de que le interese ejercitar el derecho de retracto, esto es subrogarse en la persona que adquirió abonándole el precio pagado más todos los gastos que le haya supuesto la compraventa. Mediante este derecho cualquier copropietario tiene derecho preferente a adquirirlo sobre un extraño. El retracto de comuneros se regula en los artículos 1521 y siguientes del Código Civil, en los que se señala.

"El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago."

"El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos."

Sin embargo este derecho de retracto tiene un plazo para su ejercicio, nueve días después de que se haya conocido la transmisión o desde la fecha en que figure inscrito en el Registro de la Propiedad.

Otra posibilidad es solicitar por vía judicial la extinción del pro indiviso. Esta posibilidad se deriva del carácter transitorio que tiene la comunidad de bienes, de tal forma que se considera como uno de los derechos básicos de los comuneros la facultad de instar la división de la cosa común que se presenta, en principio, y conforme a lo señalado por los Tribunales como un derecho casi omnimodo, esto es que su ejercicio no está limitado, ni constreñido.

Esta posibilidad se recoge en el artículo 400 del Código Civil en los siguientes términos:

"Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común."



El problema normalmente es que el bien en copropiedad no es divisible. En el artículo 404 del Código Civil se contempla la forma de proceder a esa división, cuando la propiedad es indivisible, tal y como ocurre en este caso, y establece que:

"Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio."

En consecuencia, de forma prioritaria el Código Civil contempla la disolución del pro indiviso inter partes, por medio del acuerdo de adjudicación a uno de ellos, con la obligación para el que resulte adjudicatario de indemnizar al resto de los comuneros.

Tan sólo, para el caso de que las partes no se pongan de acuerdo en ese procedimiento de adjudicación, procederá la ven-

ta conjunta del bien, y el reparto del precio en la proporción correspondiente a cada uno de los comuneros.

Por tanto, se presenta como requisito imprescindible antes de proceder a la venta íntegra del pro indiviso que las partes intenten el acuerdo de forma amistosa, tal y como preceptúan los artículos citados.

La jurisprudencia declara que para llegar a la disolución de la comunidad por la venta de la cosa y reparto del precio es indispensable que concurren estas dos circunstancias: indivisibilidad de la cosa o gran desmerecimiento de la misma por la división en partes, y que no se hubiera logrado después de legalmente intentado el convenio para su distribución. Eso se puede realizar mediante una comunicación, señalando un plazo para comprar o vender el bien y en caso de que no se obtenga respuesta se puede acudir al juez que lo tasará lo substará y repartirá el importe entre los copropietarios.



“ENESA informa”

TEMA: Inicio del periodo de contratación del Seguro de Cultivos Protegidos

A partir del 1 de junio y hasta el 30 de septiembre es posible asegurar las producciones de hortalizas y flores cortadas que se cultivan bajo invernadero, tanto en cultivo único como en alternativa, siempre que se encuentren dentro de alguna de las tres zonas que se compone del ámbito de aplicación. Además es asegurable la producción de plantel o material vegetal de hortalizas y flor cortada siempre que su destino posterior sea la comercialización.

Con este seguro el agricultor tiene garantizada la producción por los daños de helada, pedrisco, viento e Inundación – lluvia torrencial, lluvia persistente, incendio y nieve. Igualmente se garantiza el levantamiento del cultivo por riesgo de virosis en tomate, pimiento, pepino, berenjena, calabacín, melón, judía verde y sandía, para las Comunidades Autónomas de Andalucía, Baleares, Canarias, Cataluña, Extremadura, Murcia y Valencia.

También se cubren, durante un plazo máximo de siete días, los daños ocasionados sobre el cultivo por los riesgos asegurados, en el caso de que el mismo quede al descubierto a causa de un siniestro de viento que no produzca la destrucción total del invernadero.

El agricultor puede elegir entre diez opciones, en función de los riesgos cubiertos, producciones asegurables, tipo de cubierta y si tienen o no gastos de salvamento.

Los daños de los elementos de las estructuras se abonarán como gastos de salvamento, debiendo cumplir las características mínimas contempladas en la normativa vigente, tanto en la planta ornamental como en los cultivos protegidos y que hayan optado por las opciones de gastos de salvamento. Se considerarán gastos de salvamento el coste de los materiales, medios y mano de obra utilizada en la reconstrucción de la estructu-



ra y cubierta del invernadero. En todo caso, el límite máximo de la indemnización no podrá superar el cien por cien del valor de la producción, correspondiente al invernadero siniestrado a lo largo del periodo de garantía, siendo independiente de las indemnizaciones percibidas por riesgos cubiertos.

El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, a través de ENESA, subvenciona al agricultor parte del coste de su seguro, con unos porcentajes de subvención que se obtienen mediante la suma de los distintos porcentajes y que dependen, entre otros aspectos, de las características del asegurado, siendo los siguientes:

TIPO DE SUBVENCIÓN	CULTIVOS PROTEGIDOS
Subvención base aplicable a todos los asegurados	18%
Subvención por contratación colectiva	5%
Subvención adicional según las condiciones del asegurado	14%
Subvención por renovación de contrato	6% ó 9%*

* Según se hayan asegurado en uno o dos años anteriores.

En el caso de una joven agricultora, la subvención adicional según las condiciones del asegurado se incrementa con dos puntos.

Las Comunidades Autónomas también pueden subvencionar este seguro, acumulándose a la subvención que aporta el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

El agricultor interesado en este seguro puede solicitar más información a la ENTIDAD ESTATAL DE SEGUROS AGRARIOS C/ Miguel Angel 23-5ª planta 28010 MADRID con teléfono: 913081030, fax: 913085446 y correo electrónico: seguro.agrario@mapa.es y a través de la página web www.mapa.es. Y sobre todo a su Tomador del Seguro o a su Mediador, ya que éstos se encuentran más próximos y le pueden aclarar cuantas dudas se le planteen antes de realizar la póliza y posteriormente asesorarle en caso de siniestro.