

## QUIERO CREAR..... UNA COMUNIDAD DE BIENES

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	
<b>Nº SOCIOS</b>	Mínimo 2
<b>RESPONSABILIDAD</b>	Ilimitada y personal
<b>PERSONALIDAD</b>	Física
<b>CAPITAL</b>	No existe mínimo legal
<b>CONSTITUCIÓN</b>	Contrato privado (escritura pública cuando se aportan bienes inmuebles)
<b>DENOMINACIÓN</b>	Cualquier nombre acompañado de "Comunidad de Bienes" o "CB"
<b>LEGISLACIÓN</b>	Código de Comercio y Código Civil
<b>FISCALIDAD</b>	IVA e IRPF
<b>SEGURIDAD SOCIAL</b>	Autónomos

### Qué es

La Comunidad de Bienes es el contrato por el cual la propiedad de una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas, en adelante "comuneros" (art. 392 CC)

No existe obligación de inscribir la Comunidad de Bienes en el Registro Mercantil.

### Trámites de constitución

RESUMEN TRÁMITES
<b>1. Contrato privado</b>
<b>2. Solicitud CIF</b>
<b>3. Liquidación Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados</b>
<b>4. Declaración censal de inicio de actividad y alta en IAE</b>
<b>5. Alta RETA de los Comuneros</b>
<b>6. Comunicación apertura centro de trabajo</b>
<b>7. Adquisición y legalización del libro de visitas</b>
<b>8. Licencias municipales y/o autorizaciones específicas según la actividad</b>

#### 1. Contrato privado

Es el documento que recoge las características propias de la Comunidad de Bienes

## 2. Solicitud del CIF provisional

En principio se asigna uno provisional, el definitivo puede solicitarse en los seis meses siguientes a la obtención del primero.

Se solicita en la Delegación de Hacienda utilizando para ello el **modelo 036**.

Junto al impreso se deberá presentar la siguiente documentación:

- Original y copia del contrato de constitución
- Fotocopia del DNI de los comuneros

El definitivo también puede solicitarse cuando se presenta la declaración censal de inicio de actividad.

## 3. Liquidación Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Pese a la exención del pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con el Real Decreto-Ley 13/2010 de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo, sigue siendo necesaria la presentación de la liquidación, a través de la presentación del **modelo 600** de Hacienda de la Comunidad de Madrid (no es la Agencia Tributaria)

Junto al impreso se deberá presentar la siguiente documentación:

- Original y dos copias del contrato de constitución
- Fotocopia del DNI de los comuneros

## 4. Declaración censal de inicio de actividad y alta en el IAE

Se realizan en la Delegación de Hacienda correspondiente a través de la presentación del **modelo 036**.

La declaración censal de inicio puede tramitarse hasta 10 días antes del inicio de actividad por parte de la Comunidad de Bienes.

En cuanto al IAE, recordar que se encuentran exentos del pago de este impuesto las personas físicas, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del Art. 35.4 de la Ley 58/2003, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros, así como los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de No Residentes que operen en España mediante establecimiento permanente y que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros, por lo que, habitualmente, se encontrarán exentas del pago de este impuesto.

Junto al impreso se deberá presentar la siguiente documentación:

- Original y copia del contrato de constitución
- Fotocopia del DNI de los comuneros

#### **5. Alta en RETA de los comuneros**

Se consideran trabajadores/as por cuenta propia o autónomos/as a aquéllos/as que realizan de manera personal, habitual y directa una actividad económica a título lucrativo sin sujeción por ello a contrato de trabajo y aunque se utilice el servicio remunerado de otras personas.

La solicitud se llevará a cabo en la Tesorería General de la Seguridad Social en el plazo de 30 días naturales siguientes al inicio de actividad mediante la presentación del **modelo TA521/6**.

Junto al impreso correspondiente se deberá presentar la siguiente documentación:

- Original y copia contrato de constitución
- Original y copia de la declaración censal (modelo 036)
- Fotocopia DNI comuneros

En el supuesto de que la entidad vaya a contratar trabajadores tendrá que darse de alta en la Seguridad Social como empresa (modelo TA6) para que le sea asignado un Código de Cuenta de Cotización y a partir de ahí realizar las altas de los trabajadores/as en Seguridad Social.

## **6. Comunicación de apertura del centro de trabajo**

Trámite que se realiza ante la Dirección General de Trabajo de la Comunidad de Madrid con carácter previo o en los 30 días siguientes al inicio de actividad en el modelo facilitado al efecto por la Dirección General de Trabajo. Según el *art. 1.2 de la Orden TIN/1071/2010 de 27 de abril sobre los requisitos y datos que deben reunir las comunicaciones de apertura o de reanudación de actividades en los centros de trabajo*, la obligación de efectuar la comunicación corresponde al empresario cualquiera que sea la actividad que realice.

## **7. Adquisición y legalización del Libro de Visitas**

Las empresas están obligadas a tener en cada centro de trabajo un Libro de Visitas en el modelo oficial establecido, dicha obligación se aplica aún cuando no se empleen trabajadores por cuenta ajena.

Debe estar permanentemente a disposición de los Inspectores de Trabajo y Seguridad Social y de los Subinspectores de Empleo y Seguridad Social y su plazo de validez es de cinco años.

## **8. Licencias municipales y/o trámites específicos según la actividad**

Entre las licencias municipales destacan la Licencia de Apertura o la Licencia de Obras que se solicitan en el Ayuntamiento correspondiente.

Estos trámites dependerán de la actividad concreta de la Comunidad de Bienes.

## Anexo: modelo de contrato de constitución de Comunidad de Bienes

### LO MONTO, CB

En Fuenlabrada, a ..... de ..... de 2011

#### REUNIDOS

DE UNA PARTE.- ....., mayor de edad, con domicilio en Fuenlabrada (Madrid), calle ....., con DNI. nº .....

Y DE OTRA.- ....., mayor de edad, con domicilio en Fuenlabrada (Madrid), calle ..... con DNI nº .....

Ambos comparecientes en su propio nombre y derecho, y reconociéndose recíprocamente la capacidad legal bastante para el otorgamiento de este contrato de comunidad de bienes, de común acuerdo la constituyen en este acto, conforme a las siguientes:

#### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.** - Objeto social.

El objeto de la comunidad de bienes es la actividad de .....

**SEGUNDA.** - Domicilio y denominación de la Sociedad.

La Entidad se denominará **LO MONTO, C.B.**

El domicilio de la sociedad se fija en calle ....., en Fuenlabrada (Madrid).

**TERCERA.** - Duración de la Comunidad de Bienes.

La Comunidad de Bienes se constituye por tiempo indefinido, sin perjuicio de las causas de extinción que se detallarán en la cláusula sexta de este contrato.

**CUARTA.** - Aportaciones de los socios. Régimen económico.

D. .... y D. .... aportan su trabajo personal en la explotación de la actividad económica objeto de la presente Comunidad de Bienes.

La Comunidad de Bienes se constituye con un capital social de ..... euros, como consecuencia de la aportación y desembolso por cada socio de ..... euros.

De acuerdo con las aportaciones realizadas por cada socio, se establece la valoración de la participación de cada uno en el 50 % del volumen total.

D. ....y D. ....aportan su trabajo personal en la explotación de la actividad económica objeto de la presente Comunidad de Bienes. Por los comparecientes se pacta como obligación ineludible para el funcionamiento de la Comunidad de Bienes y para el desarrollo del negocio, la prestación personal de trabajo de cada uno de ellos, prestaciones personales que en cuanto a su designación, horario y funciones, se determinará de mutuo acuerdo y en cualquier caso y con carácter general, vendrán definidas por las Ordenanzas Laborales vigentes.

Tomando como base la contabilidad de la explotación, todos los años al 31 de diciembre se efectuará un balance general del negocio, que determinará tanto las pérdidas como las ganancias que el mismo produzca y que serán distribuidas de acuerdo al porcentaje del 50% que ostenta cada uno de los comuneros partícipes.

Además de esta contabilidad de explotación, los comparecientes vendrán obligados a llevar los libros oficiales legalmente exigidos para las declaraciones de Impuestos, y a efectuar las declaraciones correspondientes a los mismos ante la Agencia Tributaria.

A efectos de la imputación personal de Impuestos que a cada comunero corresponda por el Impuesto General sobre la Renta de las Personas Físicas, y que los beneficios que puedan retirar del presente negocio, sean objeto de tributación personal de cada uno de ellos, el presente contrato se presentará a su registro en la Delegación de Hacienda.

Los comparecientes se obligan igualmente a mantener una cuenta bancaria conjunta, en la entidad bancaria a su elección, en la que se refleje todo el movimiento económico de la explotación del negocio y sirva también de medio de control de la situación financiera del mismo.

Los comparecientes podrán retirar a cuenta de los beneficios las cantidades que estimen convenientes, siempre teniendo en cuenta la marcha del negocio y las previsiones de reserva para el mantenimiento de su explotación.

#### **QUINTA.** - Administración y representación.

Los comparecientes acuerdan conferir la administración de la comunidad de bienes a ambos partícipes, otorgándoles con carácter solidario las más amplias facultades representativas para obrar en nombre de la comunidad de bienes, facultándoles en cumplimiento del objeto social para que puedan realizar tanto actos de administración como los de disposición del patrimonio social, celebrando toda clase de negocios y contratos, contrayendo obligaciones así como ejercitando derechos frente a terceros.

La documentación y titularidad del negocio figurará a nombre de los comparecientes, por esta razón las responsabilidades derivadas del negocio, tanto de índole administrativa, penal, civil, como laboral y fiscal, serán compartidas por los comparecientes a partes iguales.

**SEXTA.** - Extinción y disolución de la Comunidad de Bienes.

La presente Comunidad de Bienes podrá disolverse por las siguientes causas:

- a) Por mutuo acuerdo entre las partes.
- b) Voluntaria o a petición de cualquiera de los comuneros a los demás para poner fin a la asociación. La petición se realizará de forma fehaciente y con una antelación de .....
- c) Por falta de la prestación personal de trabajo, hecha de forma maliciosa por cualquiera de los comuneros.
- d) Por cualquier situación de insolvencia patrimonial, provisional o definitiva de la comunidad de bienes.
- e) Por fallecimiento de uno cualquiera de ellos.
- f) Por incapacidad permanente o total de cualquiera de las partes que impida su prestación personal de trabajo en la comunidad de bienes.

En todos los casos de disolución se procederá a la liquidación total del negocio.

**SÉPTIMA.** - Los firmantes del presente documento, con renuncia expresa a cualquier fuero propio que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de Fuenlabrada (Madrid), para todas

cuantas cuestiones pudieran suscitarse como consecuencia de la interpretación y cumplimiento de lo reflejado en el mismo.

Y en prueba de conformidad con lo pactado, firmamos el presente por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha ut supra.

FDO

FDO