

www.AbogadodeProindivisos.es

Tipo de procedimiento: Ordinario

Número de procedimiento: 445/201 [REDACTED]

NID [REDACTED]

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º 51 DE MADRID

D. [REDACTED], Procurador de los Tribunales, colegiado n.º [REDACTED], en nombre y representación de Dña. ME [REDACTED]. Datos y demás, según acredito mediante designación que por Turno de Oficio le ha sido conferido, bajo la dirección técnica del Abogado D.ª MÓN [REDACTED], colegiado n.º [REDACTED] ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito CONTESTO, en tiempo y forma, A LA DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO interpuesta por SAN [REDACTED], EJERCITANDO LA ACCION DE LA DIVISION DE LA COSA COMUN respecto de los bienes que comparte con mi representada Y D Dña. MER [REDACTED].

La contestación a la demanda se basa en los siguientes:

HECHOS

**PRIMERO.** — Ciertamente es que el actor y los demandados son hermanos de doble vínculo, y que los padres de los mismos han fallecido; [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] 5. También que como efecto de la aceptación de las respectivas herencias, los tres hermanos son copropietarios, a partes iguales de distintos bienes y derechos. Escrituras Públicas de herencia aportadas por el actor con los documentos 2 y 3 de la demanda.

www.AbogadodeProindivisos.es

En relación con los bienes y derechos relacionados tanto en las escrituras de herencia como en la demanda presentada de contrario indicar lo siguiente:

1) Apartamento n.º 21 o inmueble sito en la calle [REDACTED] de Madrid. Finca Registral [REDACTED] tomo 865 libro 383, folio 111, del Registro de la Propiedad n.º 4 de Madrid.

Que esta parte acepta como Valor del inmueble a efectos procesales en el presente pleito, al igual que el otro codemandado y también propietario, el valor de OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS (87.697€). Adhiriéndose esta parte a las razones indicadas por la representación de D.FRAN [REDACTED]

*“(…) por cuanto que este valor que es el fiscal determinado por la comunidad de Madrid, se ajusta a los precios reales de venta en el mercado, dado que con la crisis económica que aún seguimos padeciendo incluso hay viviendas que se venden por debajo este valor fiscal, independientemente de la obligación de tributar por ese mínimo.*

*Y aún más interesa destacar que en la escritura de herencia del padre de los litigantes(doc. 2 de la demanda), otorgada en 1998, en pleno boom inmobiliario, se fija su valor en doce millones de pesetas (12.000.000ptas), equivalentes a SETENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIUNO CON CUARENTA Y CINCOEUROS (72.121,45€).*

*En el momento actual el valor de esta vivienda de OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (87.696,00€) supone un incremento de más del 20% respecto del valor dado por los litigantes en 1998, lo cual con el tiempo transcurrido y la depreciación de las viviendas respecto a los valores de años atrás, hace que éste sea el valor real de mercado en la actualidad.*

*De dicho inmueble se transmitió la nuda propiedad a los tres hermanos por herencia de su padre don ██████████, por escritura otorgada el día 6 de mayo de 1998, ante el Notario de Madrid don ██████████. Así consta en el escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes de éste, que se adjunta a la demanda como documento nº2.*

*Posteriormente se consolidó el dominio de los tres hermanos al fallecimiento de la madre, conforme consta en el escritura de herencia de ésta, otorgada por los tres hermanos el día 12 de febrero de 2016, que se adjunta a la demanda como documento nº3."*

En relación a la utilización del inmueble poner de manifiesto lo siguiente.

- Que el actor dispone de llaves del inmueble y que ha accedido al inmueble sin previo aviso a mi representada, cuando ha querido.
- Que en dicho inmueble hay una habitación, con objetos de su propiedad, así como un armario empotrado que utiliza a modo de trastero/ archivador. Se aportan fotos del objetos propiedad del actor, así como del armario empotrado como documento nº 1,2 y 3.
- Que como bien indica el actor el título habilitante que dispone mi representada para vivir en dicho domicilio es el mismo que tiene el actor de solicitar la ACCION DE LA DIVISION DE LA COSA COMUN, tercio del inmueble, es más mi representada goza del consentimiento del otro propietario del inmueble por lo que sería 2/3 de título habilitante.
- Que no título habilitante legal sino moral, era voluntad y deseo de los padres, manifestado en vida, a los ahora propietarios del inmueble, que mi representada permaneciera viviendo en dicho inmueble.
- Que hasta 13 de Junio de 2015 mi representada pensaba que también tenía el consentimiento del uso y disfrute de la vivienda SAN ██████████ puesto que así se había acordado y él no había manifestado lo contrario.

Respecto a la solicitud de pública subasta del inmueble indicar que **prevalece el acuerdo entre los propietarios**, y en el caso de no lograrse un acuerdo entre los propietarios relativo a su adjudicación a favor de uno indemnizando al otro, el mismo deberá venderse en pública subasta. En el presente supuesto vemos que NO hay acuerdo porque lo está forzando el actor. Y lo está forzando guardando

Respecto del Valor de cesión del derecho de uso y disfrute de la plaza de garaje a efectos procesales en el presente pleito, habrá que estar a lo que indique el Ayuntamiento de Madrid. Art. 22 de las condiciones de Uso. Se aporta como **documento nº4** documentación del uso y disfrute de la plaza de garaje, dejando designados los archivos municipales a efectos probatorios.

En lo relativo a la propuesta hecha de contrario de su enajenación conjuntamente con el inmueble esta parte entiende que habrá que estar a lo que disponga el Ayuntamiento de Madrid pues según el art. 20 de las condiciones de Uso, que requiere solicitud y autorización para la enajenación simultánea no sabiendo esta parte en el significado de enajenación en este supuesto incluye la subasta pública.

También poner de manifiesto que mi representada con motivo del interés que tiene en el inmueble está dispuesta a indemnizar, dependiendo de cuantía, a D. Sa [REDACTED] que es quien está solicitando la extinción de condominio. Y así se lo hizo saber en el burofax 5/04/201 [REDACTED] documento 14 de la demanda.

En relación a la utilización del uso y disfrute de la plaza de garaje y su documentación poner de manifiesto lo siguiente.

- Que mi representada como ya se ha indicado anteriormente nunca ha impedido la entrada al inmueble, y tampoco ha impedido que se llevara documentación alguna. El actor se llevó del inmueble copias simples de de las propiedades del [REDACTED] o copias de la partida de defunción y últimas voluntades de su madre. Tampoco ha solicitado el actor ni el mismo ni a través de su abogado documentación alguna del derecho de uso y disfrute de la plaza de garaje a mi representada.
- En relación del uso de la plaza de garaje por parte D.M. [REDACTED] de poner de manifiesto que ella lo utilizaba como consecuencia de la convivencia con su madre para cuidar de la misma hasta la fecha de su fallecimiento, cumpliendo así el requisito exigido por la concesionaria de la misma, que es el de la residencia en un inmueble en la zona de influencia de la plaza de garaje.
- Que desde el fallecimiento de su madre hasta la comunicación de fecha 13 de Junio de 20 [REDACTED] Dña M [REDACTED] no tuvo conocimiento de que S [REDACTED] quisiera hacer uso en exclusiva o no del uso de la plaza de garaje doc. 10 de la demanda, pues nada se había manifestado por parte de S [REDACTED]

3) En relación a las fincas descritas manifestar lo siguiente.

Se aceptan los valores a efectos procesales los indicado en la demanda.

- 3.- Finca nº 3º, nº registral [REDACTED] y 4 Finca nº 1, nº registral [REDACTED]  
..... VALOR DEMANDA total 3.152€ → 1/5 = 630,40€
- 4.- Finca nº registral [REDACTED] ..... VALOR DEMANDA total 1.536 → 1/5 = 307,20€
- 5.- Finca nº registral [REDACTED] ..... VALOR DEMANDA total 1.538 → 1/5 = 307,60€
- 6.- Finca nº registral [REDACTED] ..... VALOR DEMANDA → 1/5 = 10.000 €

Poner de manifiesto que esta parte **se allana** en la petición de pública subasta sobre las siguientes

Fincas Registrales.

- Finca Registral nº [REDACTED].
- Finca Registral nº [REDACTED].
- Finca Registral nº [REDACTED].
- Finca Registral nº [REDACTED].

SEGUNDO.—Conforme con el correlativo manifestado de contrario en cuando a que los bienes y derechos son indivisibles materialmente.

TERCERO.—Que no es cierto que no hace uso del inmueble, como ya se ha indicado el actor ha hecho el uso que ha querido del inmueble y en relación a la plaza tampoco ha manifestado que quisiera su uso ni de forma no exclusiva, ni de forma exclusiva. Que el momento que ha manifestado que quería el uso exclusivo del inmueble y del derecho de la plaza de garaje ha sido a partir de la recepción del burofax de fecha 13/06/201[REDACTED] documento 10 de la demanda. Y que a las tierras del [REDACTED] no va porque no quiere, nadie le impide la entrada y mucho menos mi representada, Dña M [REDACTED] [REDACTED].

CUARTO.— Lo expuesto de contrario en el correlativo de adverso, No son exactamente intentos de llegar a un acuerdo, sino intentar aparentar que habido negociaciones previas.

Que el burofax de fecha 13 de Junio de 201[REDACTED] que se aporta por el actor como documento nº 10 de la demanda y el burofax de fecha 14 de Octubre de 201[REDACTED] que se aporta como documento 11 de la demanda son relativos a la aceptación de Herencia y adjudicación de bienes al fallecimiento de Doña [REDACTED].

Dicha aceptación de herencia y adjudicación de bienes tuvo lugar ante el notario [REDACTED] [REDACTED] con nº de Protocolo 374 otorgada por los tres hermanos el día 12 de febrero de 2016, que se adjunta a la demanda como documento nº3.

Por lo que de los documentos aportados por el actor **sólo hay un burofax de fecha 22/03/20[REDACTED]** dirigido a mi mandante Dña. M [REDACTED] documento 13 de la demanda. Indicando que fijen un valor a los bienes y que don S [REDACTED] indicar si compra o vende.

Y que a su vez fue contestado por mi representada indicando un valor del inmueble, y realizando una propuesta de indemnización de la parte de inmueble (tercio) propiedad de D. S [REDACTED] y comunicándole a su vez que también estaría interesada en indemnizarle por su parte en la copropiedad de derecho de uso y disfrute de la plaza de garaje.

A lo que el actor y su representación procesal no se han pronunciado; ni aceptado, ni rechazado la oferta hecha por mi mandante, ni siquiera ha dado un precio al inmueble en caso de no estar de acuerdo con la valoración de los 90.000€

Se aporta como **documento nº 5** correo electrónico de fecha 13/06/201█ de D. F█ indicando que no han recibido respuesta de las opciones planteadas para llegar a una solución amistosa y no entablar un pleito judicial.

El 4/08/201█ se remite burofax por parte de Francisco también en representación de Dña. M█ indicando *"llegar a un acuerdo y retomar las negociaciones para buscar una solución al reparto de bienes de mi madre, evitando así los conflictos judiciales (...)"* Se aporta copia como **documento nº 6**

El 22/09/201█ le responde el abogado de D. S█ mediante correo electrónico; indicándole *"la predisposición de S█ para solventar el reparto (...)"* Pero no se pronuncia en relación a las propuestas ya remitidas, y les solicita que les remitan sus propuestas. Se aporta copia como **documento nº 7**

24/09/201█ Contestación de D. F█ al correo electrónico del abogado de D. S█ de fecha 22/09/201█ indicando que ya se han presentado distintas ofertas y que no han tenido contestación alguna. Se aporta correo electrónico como **documento nº 8**

La demanda está fechada en el mes de Abril 14/04/201█ y fue admitida a trámite por el juzgado que me dirijo en el mes julio. Por lo que sólo hay una notificación a mi representada antes de la interposición de la demanda y por lo menos una oferta de mi mandante que no ha sido ni aceptada ni rechazada por el actor.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### I

Conforme con el relativo a la capacidad.

##### II

REPRESENTACION.— Está representado la demandada por el Procurador que suscribe, habilitado para ejercer en el territorio del Juzgado al que nos dirigimos, y asimismo asistido del Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, ambos mediante designación del Turno de Oficio.

##### III

Conforme con lo relativo a la legitimación activa y pasiva.

##### IV, V y VI

Conforme con los relativos a la jurisdicción, competencia y procedimiento por el que debe sustanciarse el presente litigio.

##### VII

ASUNTO DE FONDO.





Abogado especialista en  
procesos de  
División de Cosa Común  
y Reparto de Bienes



La adjudicación de la cosa a un copropietario, que indemnice en metálico a los demás (artículo 404cc), lo que conlleva la extinción sin división.

Si la cosa fuera indivisible, bien por indivisibilidad material (artículo 404cc) o porque de efectuarse resultare inservible para el uso a que se destina (artículo 401 párrafo primero), en tales casos se efectuará la división económica, bien mediante la adjudicación a uno de ellos indemnizando a los demás según sus respectivas cuotas, o de no existir tal acuerdo, se procederá a su venta y se repartirá el precio (artículo 404cc). Al respecto cabe citar la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2007 *"El artículo 404 del Código Civil dispone que si la cosa resulta ser indivisible y los condueños no convienen en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio; mientras que el artículo 406 establece que serán de aplicación a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia, entre las cuales, el artículo 1.062, tras señalar que si la cosa es indivisible o desmerece mucho por su división podrá adjudicarse a uno a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero (...)"*.

## VIII

**COSTAS.**— Al amparo de lo previsto en el art. 394 de la LEC las costas deben ser impuestas al demandante.

Artículo 394. *" 1. En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.*

*2. Si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad."*

El actor de la demanda presentada de contrario, ya inicio los trámites judiciales para la división judicial de herencia sin prácticamente haber intentado acuerdo con los otros herederos y evitar así actuaciones judiciales, tal y como le venían solicitando, se aporta correo electrónico del anterior abogado de mi representada como documento nº9. Para luego tener que presentar desistimiento en el juzgado al haber llegado a un acuerdo con el actor.

La demanda de F [REDACTED] actor plantea demanda judicial para la extinción de la comunidad de bienes de D. S [REDACTED] notica en las condiciones de la demanda. Se envió un burofax a los 12 días siguientes al momento no se ha



Telf. 91.539.04.42 y 619.41.23.11

Abogado de Madrid. Experto en Derecho Inmobiliario, Desahucio, Proindivisos, Herencias y Subastas

Abogado col. 59794. Ilustre Colegio de Abogados de Madrid

La demanda de F [REDACTED] actor plantea demanda judicial para la extinción de la comunidad de bienes de D. S [REDACTED] notica en las condiciones de la demanda. Se envió un burofax a los 12 días siguientes al momento no se ha

La demanda fechada el 14 Abril de 201 [REDACTED]

Con motivo del silencio del actor y del tiempo que requieren los trámites judiciales de admisión y notificación de las demandas, D. F [REDACTED] y en nombre de mi representada, intentaba ponerse en contacto con el abogado de D. S [REDACTED] para intentar llegar a una solución amistosa y evitar un nuevo pleito judicial. Correo electrónico de 13/06/201 [REDACTED] y burofax de 4/08/201 [REDACTED] como documento nº 5 y 6 de

la presente contestación. Finalmente tanto Dña. M. [REDACTED] como D. F. [REDACTED] fueron sorprendidos con la notificación de la presente demanda. Vamos que intento de acuerdo o de negociación por parte de D. S. [REDACTED] no ha habido en ningún momento presentando prácticamente de forma directa la demanda presentada de contrario, guardando un riguroso silencio tanto por él como por su abogado.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, Que tenga por presentado el este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, con las manifestaciones contenidas en el mismo, y se sirva admitirlo, me tenga por comparecido y por contestada la demanda interpuesta por D. Sa. [REDACTED], en ejercicio de la acción de división de la cosa Común, teniéndome por **opuesto parcialmente a la misma**, por lo motivos ya expuestos. Y una vez cumplidos los demás trámites procesales se dicte sentencia por la cual

1.- **Se desestime de forma parcial la demanda presentada de contrario** con motivo de un ejercicio del derecho que va más allá de la buena fe, que tiene como finalidad perjudicar a mi representada en lo relativo al inmueble, pues es en el que actualmente vive.

2.-En relación a la cesión del derecho uso y disfrute de la plaza de garaje, esta parte **se allana** pero entiende que la extinción deberá realizarse tal y como disponga el Ayuntamiento de Madrid, motivo por el cual esta parte se adhiere a lo que el Ayuntamiento de Madrid disponga en cuanto su valoración y a las condiciones de cesión del derecho uso y disfrute de la plaza de garaje que establezca.

3.- En lo relativo a las diferentes fincas sitas en el [REDACTED] provincia de Madrid esta parte **se allana** a la solicitud de extinción de Condominio mediante subasta pública en defecto de acuerdo.

4.- Sin imposición de costas a esta parte y con imposición de costas al actor, al apreciar de forma clara falta de buena fe del actor y temeridad en la interposición de la demanda por todo lo expuesto en la presente contestación.

OTROSI DIGO Que se requiera al actor a que se pronuncie de forma motivada en relación a la oferta realizada por mi mandante en lo referente al inmueble, en particular la oferta de 30.000€ ofrecidos por 1/3 de un inmueble en el Burofax de 5/04/2016. Así como propuesta indicada en el OTRO SI DIGO de la contestación de la demanda de D. F. [REDACTED] consistente en que mi mandante indemnice a D. S. [REDACTED] por importe de 35.000€ por 1/3 de un inmueble.

Por lo que,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por hecha la manifestación anterior a los efectos legales oportunos

OTROSI DIGO Que se requiera al actor a indicar por qué valor de indemnización estaría dispuesto a que se adjudicara a mi mandante el 1/3 del inmueble a nombre de D. S [REDACTED]

Por lo que,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por hecha la manifestación anterior a los efectos legales oportunos

OTROSI DIGO que por instrucciones de mi mandante plantear al actor la resolución del presente pleito a través del arbitraje, por rapidez y bajo coste económico.

Por lo que,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por hecha la manifestación anterior a los efectos legales oportunos

OTROSI DIGO . Al amparo de lo previsto en el art. 330 y 381 LEC solicitamos que se remita atento oficio al Ayuntamiento de Madrid, para que aporte a los presentes autos .

- Autorización de cesión del derecho de Uso y disfrute de la plaza de garaje en Pública subasta.
- El precio máximo de cesión del derecho de Uso y disfrute de la plaza de garaje.
- Condiciones específicas a aplicar para la cesión del derecho de Uso y disfrute de la plaza de garaje en el presente asunto.

Por lo que,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por hecha la manifestación anterior a los efectos legales oportunos

OTROSI DIGO. Manifiesto la voluntad expresa de cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos para la validez de los actos procesales y si por cualquier circunstancia esta representación hubiera incurrido en algún defecto, ofrezco desde este momento su subsanación de forma inmediata y a requerimiento del mismo, todo ello a los efectos prevenidos en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Por lo que,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por hecha la manifestación anterior a los efectos legales oportunos

Principal y otrosi por ser de Justicia que pido en Madrid a 29 de Noviembre de 201 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]