



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

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42



AL JUZGADO DE PRIMER INSTANCIA Nº 4 DE █

**DON FERNANDO ANAYA GARCÍA**, (Col. 1.193 ICPM) Procurador de los Tribunales y de la mercantil **AR █**  
**█ S.L.** con C.I.F. nº █ y domicilio en Madrid, Calle █  
█, representación que consta acreditada en las actuaciones de referencia, asistida por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, Colegiado 59.794 del ICAM, con despacho profesional en Madrid, Calle Embajadores 206, Duplicado, 1º B, ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en Derecho **DIGO:**

Que por medio del presente escrito y siguiendo instrucciones de mis mandantes, interpongo **DEMANDA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA JUDICIAL FIRME** frente a **DON MA █**, mayor de edad, con N.I.F. nº █  
█ y domicilio en █, Calle █

Son base de la presente demanda de ejecución los siguientes:

## HECHOS

**PRIMERO.** - Que con fecha 13 de enero de 201█ por el Juzgado al que tenemos el honor de dirigirnos, fue dictada Sentencia nº 15/201█ que se acompaña como **Documento nº 1**, siendo su Fallo del siguiente tenor literal:

## FALLO

**QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO LA DEMANDA** formulada por el procurador Sr. Anaya García, en nombre y representación de AR [REDACTED] S.L contra D.MA [REDACTED] **DECLARANDO DISUELTA LA SITUACION DE CONDOMINIO DE LA FINCA** sita en [REDACTED] en la calle Juan [REDACTED] piso 4º B, con anejo inseparable de plaza de garaje nº 45 , inscrita en el Registro de la Propiedad número Tres de [REDACTED] al tomo [REDACTED], Libro 888, folio 91, finca [REDACTED] inscripción 2ª, descrita en el Fundamento Jurídico Primero de esta resolución, **resultando indivisible por lo que procederá su venta en subasta pública, previa determinación de su valor de mercado por perito tasador, con intervención de las partes y licitadores extraños y posterior reparto del producto obtenido en la venta entre los copropietarios en proporción a su participación en la comunidad y previa deducción de los gastos y cargas existentes sobre la finca.**

**SEGUNDO.** – Que a día de hoy las partes no han acordado la forma de proceder a la extinción del condominio, por lo que es preciso instar la ejecución de la sentencia ya firme, puesto fue notificada el pasado día 19 de enero de 201[REDACTED] habiendo transcurrido también el preceptivo plazo de espera de 20 días.

**TERCERO.** - Que la única vía existente para poner fin al condominio existente, sin perjuicio de un eventual acuerdo en la fase ejecutiva que ahora se insta, es proceder a la venta en pública subasta o mediante su realización por empresas o personas especializadas, si así se llegara a convenir.

**CUARTO.** - Que sin perjuicio de que el valor de mercado del inmueble que quede finalmente fijado por perito competente, expresamos que el Valor Mínimo de Referencia que la Comunidad de Madrid es de 76.378 €, extremo que acredito con el **Documento nº 2**, que se adjunta.

A los hechos anteriores son de aplicación los siguientes:

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** Es competente el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme, a tenor de lo dispuesto en el artículo 545 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**II.-** Tanto parte ejecutante como ejecutada ostentan la preceptiva capacidad para ser parte tenor de lo dispuesto en los artículos 6 y 538 de la L.E.C.

**III.-** El título que se esgrime por ser judicialmente ejecutable, a tenor de lo dispuesto en el artículo 517, núm. 2 1º de la L.E.C., es la Sentencia nº 15/2015 dictada en el procedimiento referenciado al inicio del presente escrito, aportada al documento nº 1 de la presente demanda.

Debe despacharse ejecución, al haber transcurrido el plazo de espera a que hace referencia el artículo 548 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**IV.-** Hay que atenerse a lo previsto en los artículos 699 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto a la ejecución no dineraria y especialmente lo dispuesto en el artículo 706 y demás concordantes.

Igualmente resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, aprobada por Ley 15/2015, de 2 de julio, en vigor desde el 23 de julio de 2015, respecto a las subastas voluntarias judiciales.

Además, al tratarse de una ejecución de un proceso de división de cosa común las partes han de gozar de idénticos derechos y facultades.

Se deberá hacer saber que se está procediendo a la venta en pública subasta de cosa común y que no existe embargo o hipoteca que se ejecute y consecuentemente no se cancelará traba o hipoteca alguna, ni consecuentemente las cargas posteriores.

Que las partes son copropietarios de la finca a subastar de modo tal que si se adjudicara cualquiera de los condueños solo estaría adquiriendo la parte o porción de la misma que no le pertenecía anteriormente. Consecuentemente tampoco debería consignar

la totalidad del precio ofrecido, sino, únicamente, la parte del mismo que corresponda a la proporción que pertenece a las otras copropietarias.

Que para tomar parte en la subasta y, toda vez que las partes son ya copropietarios de las fincas, estarán exentas de consignar en la misma proporción en la que sean dueños, con independencia de su posición de demandada/demandante. No deberán consignar siempre que su parte alícuota cubra o exceda de la consignación para tomar parte en la subasta. Si es inferior deberán consignar la diferencia.

Que la incomparecencia de licitadores extraños no impedirá la celebración de la subasta entre las partes litigantes, mediante la adjudicación del bien o bienes a una de ellas que deberá abonar el exceso.

Que los copropietarios no tendrán derecho de adquisición preferente, dado que son parte en este proceso y pueden participar directamente en la subasta. Esto afecta también a que ninguna tendrá derecho a la adjudicación directa en el acto del artículo 670.4 de la L.E.C.

La parte ejecutante podrá tomar parte en la subasta aun cuando no exista postor o licitador alguno y consecuentemente no será de aplicación la posibilidad de adjudicación directa para el caso de que la subasta quedase desierta, no siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 671 de la L.E.C.

La cesión de remate a que se refiere en artículo 647.3 de la L.E.C. podrá realizarla cualquiera de los copropietarios que se adjudicasen el inmueble en la forma allí establecida, pero no terceras personas. Y ello por entender que en la división judicial de cosa común ejecutante y ejecutada no ocupan las clásicas posiciones enfrentadas de un proceso de ejecución ordinario ya que mantienen un interés común en la mejor venta posible del bien común.

Deberán ser de aplicación las normas previstas para la quiebra de la subasta de modo tal que la consignación de la postura quebrada pasará a engrosar la suma a repartir entre los copropietarios por la venta final de los inmuebles. La posibilidad de quiebra de la subasta también afectará a los copropietarios por la cuantía necesaria para tomar parte

en la subasta, aunque no la hubieren desembolsado y consignado en metálico por ser garantizada con su porción de propiedad (en consecuencia, perderían el metálico consignados y/o la porción de propiedad en virtud de la cual se les eximió de la consignación).

V.- Atendidas las especialidades que implica la ejecución de un proceso de extinción de proindiviso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 640 de la L.E.C., se considera conveniente convocar a las partes a una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes, e inclusive documentar y aprobar el acuerdo que en dicho momento pudieren alcanzar.

VI.- El artículo 539 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de las costas.

En su virtud,

**SUPLICO AL JUZGADO** que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos adjuntos y copias, se sirva admitirlo, me tenga por parte en la representación que ostento y por interpuesta demanda de ejecución de resolución judicial firme en cumplimiento de Sentencia dictada en procedimiento en el que se ejercitó acción de división de cosa común frente al condueño **DON MA** [REDACTED] [REDACTED] acordar el despacho de ejecución y, en caso de no ser alcanzado ningún acuerdo entre las partes, se proceda a la celebración de pública subasta respecto del inmueble sito en [REDACTED] Calle Juan [REDACTED], así como de la plaza de garaje nº 45 que como anejo inseparable le pertenece, *a través del Portal de Subastas*, con admisión de licitadores extraños y en los términos legalmente establecidos, debiendo antes librar mandamiento al indicado Registro de la Propiedad nº [REDACTED] (Madrid) para que el Sr. Registrador de la propiedad libre certificación relativa a la titularidad de la finca registral nº [REDACTED] expresada, hasta sacarla a pública subasta a fin de que el precio obtenido sea repartido a partes iguales entre los dos copropietarios.

Ello con imposición de las costas de ejecución a la parte contraria para el caso de oponerse injustificadamente a la presente petición.

**OTROSÍ DIGO:** Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 640 de la L.E.C. interesa al derecho de esta parte se ofrezca la posibilidad a la contraria de convocar una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes y, ello con la amplitud expresada en el indicado precepto, por lo que,

**SUPlico DE NUEVO AL JUZGADO** que teniendo por efectuada la anterior petición la traslade a la otra parte para que muestre expresamente su parecer con dicha propuesta y para el caso de ser aceptada, se convoque comparecencia ante el Sr./Sra. Letrado de la Administración de Justicia.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO** que, atendida la especialidad de la ejecución que se insta, al tratarse de la extinción del condominio sobre bien común, y por tanto ser idénticos derechos y deberes los que ostentan las partes, para el caso de ser finalmente la subasta el medio adecuado para poner fin a la copropiedad, la misma deberá ajustarse a las especialidades expresamente reseñadas en el fundamento jurídico IV de la presente demanda ejecutiva y por ello,

**DE NUEVO SUPlico AL JUZGADO** que teniendo por efectuada la anterior petición, en aras a posibilidad la igualdad de derechos y obligaciones de las partes acuerde, para el caso de ser la subasta el modo de poner fin a la copropiedad, acomodar la subasta a las indicadas especificaciones, además de las restantes que legalmente sean de aplicación.

**OTROSÍ DIGO TERCERO** que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

**SUPlico AL JUZGADO** tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

Es Justicia que respetuosamente se solicita en [REDACTED] a veintinueve de marzo de dos mil dieci[REDACTED]

www.AbogadodeProindivisos.es Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42



Abogado, Col. 59/94 del I.C.A.M.

Fdo. Fernando Anaya García  
Procurador, Col. 1.193 del I.C.P.M