

www.AbogadodeProindivisos.es  
Telf. 619412311 - 915309698

www.Abogado de Proindivisos.es



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 PRIMERA INSTANCIA DE MADRID

**DON FERNANDO ANAYA GARCÍA (Col. 1.193 del I.C.P.M.),** Procurador de los Tribunales y de **DOÑA I.** , mayor de edad, con N.I.F. y domicilio en Madrid, Calle y de **DON M.** , mayor de edad, con N.I.F. y domicilio en la Calle , de Madrid, representación que acredito con Poder General para Pleitos que se acompaña como **Documento nº 1**, asistidos por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, colegiado 59.794 del I.C.A.M., con despacho profesional en Madrid, Calle Embajadores 206, Duplicado, 1º B y telf. 91.530.96.98, ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en Derecho **DIGO:**

Que, por medio del presente escrito, en la representación que ostento, formulo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN** respecto de los inmuebles que se expresarán, dirigiéndose frente a:

**DON LUÍS** , mayor de edad, con N.I.F. con domicilio en C.P. 19.248 y teléfono

Como domicilio alternativo se designa la vivienda sita en la Calle de .

**DON JULIÁN** , mayor de edad, con N.I.F. nº , con domicilio en Madrid, calle C.P. 28053 y teléfono .

Como dirección alternativa se indica el número 18 de la Calle

C.P. 3.

Se articula la presente demanda en los siguientes

## HECHOS

### PRIMERO. - BIENES INMUEBLES

Que mis representados son copropietarios, en la proporción que se dirá, junto con sus tíos LUÍS y DON (hermanos de su difunto padre Don ) de los dos siguientes bienes inmuebles:

#### 1. VIVIENDA EN MADRID CAPITAL, cuya descripción registral es:

URBANA. Trescientos cincuenta y ocho. Vivienda Unifamiliar número , bloque catorce. Está situada en la calle de , en Madrid, . Es del tipo B. Consta de planta baja y alta, con diversas habitaciones y dependencias. Tiene una superficie construida en planta baja de treinta y tres metros, ochenta decímetros cuadrados, y en planta alta de treinta y un metros, catorce decímetros cuadrados y el patio delimitado que le corresponde ocupa una superficie de dieciocho metros, cincuenta decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con vivienda unifamiliar número diecisiete; al Sur, con vivienda unifamiliar número diecinueve; al Este, con la calle de y al Oeste, con vivienda unifamiliar número ocho. Su referencia catastral es:

#### SUS TITULARES SON:

DON LUIS al Tomo 1194, Libro 1194 Folio 21 Inscripciones 4ª y 5ª, 1/6 Pleno dominio y 1/3 de 1/2 Pleno dominio con carácter privativo por título de Herencias y consolidación.

DON JULIAN al Tomo 1194, Libro 1194 Folio 21 Inscripciones 4ª y 5ª, 1/6 Pleno dominio y 1/3 de 1/2 Pleno dominio con carácter privativo por título de Herencias y consolidación.

DON IRENE al Tomo 1194, Libro 1194 Folio 21 Inscripción 6ª, 1/6 Pleno dominio con carácter privativo por título de Herencia.

DON MIGUEL al Tomo 1194, Libro 1194 Folio 21 Inscripción 6ª, 1/6 Pleno dominio con carácter privativo por título de Herencia.

Su valor catastral es de 35.784,72 € y el valor mínimo de referencia otorgado por la Comunidad de Madrid a los efectos de su transmisión asciende a 47.495 €.

Aportamos en relación con este bien los siguientes documentos:

- Nota simple informativa – **Documento nº 2.**
- Justificante de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, en el que consta su valor catastral. – **Documento nº 3.**
- Certificado del Valor otorgado por la Comunidad de Madrid – **Documento nº 4.**
- Ficha catastral – **Documento nº 5.**

2. **SOLAR EN SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA (MADRID)**, cuya descripción registral es:

Municipio: Santa María De La Alameda FINCA Nº: CRU:

URBANA: Solar en término municipal de Santa María de la Alameda, al situ. tiene una superficie de doscientos veinte metros cuadrados. Linda: Este, Joaquín

Referencia catastral

**SUS TITULARES SON:**

**DON LUÍS** en cuanto a 1/3 en Pleno dominio.

**DON JULIÁN** de 1/3 en Pleno dominio.

**DOÑA** de 1/6 en Pleno dominio.

**DOÑA** de 1/6 en Pleno dominio.

Su **valor catastral es de 4.880,38 €** y el valor mínimo de referencia otorgado por la Comunidad de Madrid a los efectos de su transmisión asciende a 4.950 €.

Aportamos en relación con este bien los siguientes documentos:

- Nota simple informativa – **Documento nº 6.**
- Valor otorgado por la Comunidad de Madrid – **Documento nº 7.**
- Ficha catastral – **Documento nº 8.**

Las participaciones de mi representados se encuentran pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad nº 3 de San Lorenzo del Escorial, lo que se está haciendo en estos momentos al estar tramitándose la inscripción de la Escritura de Aceptación de

la Herencia de su padre Don \_\_\_\_\_, suscrita el día 7 de julio de 2014, ante el Sr. Notario de Madrid \_\_\_\_\_ y registrada bajo el número \_\_\_\_\_ de su Protocolo y que se acompaña como **Documento nº 9**, en la que consta el valor catastral de este segundo inmueble.

Los usufructos que figuran en el registro quedaron extinguidos por consolidación tal y como se refleja en el Escritura Pública de 2 de octubre de 200\_\_\_\_\_, otorgada ante el Sr. Notario de Madrid Don \_\_\_\_\_ y registrada al número 2.563 de su protocolo y que se adjunta al **Documento nº 10**.

**SEGUNDO.** - Que en la actualidad nadie reside vivienda de Madrid ni nadie viene haciendo uso del pequeño solar ubicado en Santa María de la Alameda, estando libres de ocupantes y arrendatarios.

**TERCERO.** – Que ambos inmuebles son material y jurídicamente indivisibles. En cuanto la vivienda por ser la tipología constructiva en la zona de unifamiliar adosada y en lo atinente al solar por sus reducidas dimensiones, que lo harían inservible para uso alguno en caso de segregación.

**CUARTO.** - Que han sido varias las ocasiones en que se ha intentado poner fin a la copropiedad de los inmuebles, sin que ninguna haya fructificado, motivo por el que se hace necesario presentar esta demanda.

A Don Luís \_\_\_\_\_, con fecha 8 de marzo de 2018 le fue remitido Burófax a dos direcciones diferentes, no siendo retirado el enviado a la calle \_\_\_\_\_, resultando desconocido en las señas designadas en el otro envío, extremo que acreditamos con los **Documentos números 11 a 14** que se acompañan, habiendo logrado contactar el letrado que suscribe la presente demanda, telefónicamente, sin que fuera posible siquiera mantener una reunión personal en la que concretar las diferentes alternativas existentes para disolver las mentadas copropiedades, sin tener que acudir a la vía judicial.

Con Don Julián , resultaron infructuosos las comunicaciones intentadas, que se aportan como **Documentos números 15 a 18**, al indicarse por Correos que las direcciones eran incorrectas, pese a constar a esta parte que de forma efectiva reside en la primera de ellas (véase la designada al Documento nº 10). El letrado que firma la presente demanda mantuvo una reunión con Don Julián, informándonos que él no podía presentar demanda frente a su hermano y que estaría a lo que se decidiera en el procedimiento a iniciar.

Vista la situación existente, no ha quedado más remedio a esta parte que instar el auxilio judicial para poner fin a los condominios existentes.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- **COMPETENCIA.** - La competencia territorial corresponde al Juzgado de primera instancia al que se dirige la demanda, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1. 1º de la L.E.C. por ejercitarse acción real y ser el lugar en el que se encuentran el bien litigioso de mayor valor, tal y como exige el siguiente artículo 53. 1, cuyo literal es:

**Artículo 53. Competencia territorial en caso de acumulación de acciones y en caso de pluralidad de demandados.**

*1. Cuando se ejerciten conjuntamente varias acciones frente a una o varias personas será tribunal competente el del lugar correspondiente a la acción que sea fundamento de las demás; en su defecto, aquel que deba conocer del mayor número de las acciones acumuladas y, en último término, el del lugar que corresponda a la acción más importante cuantitativamente.*

**II.- LEGITIMACIÓN.** - Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente los actores y los demandados por ser copropietarios de los inmuebles reseñados al hecho primero.

**III.- POSTULACIÓN.** - El artículo 750 de la L.E.C., exige la personación en este procedimiento que se insta mediante la representación por Procurador legalmente habilitado y la defensa por medio de Letrado ejerciente, circunstancias que se cumplen en legal forma.

**IV.- CUANTÍA y PROCEDIMIENTO.** - Debe ser seguido el cauce dispuesto para el Juicio Ordinario, en base al artículo 249.2 de la L.E.C., atendiendo al Valor otorgado por la Comunidad de Madrid, a tenor de los Certificados que se unen a los Documentos 4 y 7, que ascienden a un total de **52.445 euros** importe en el que se fija la cuantía del presente procedimiento conforme al apartado 6º, de la regla 3ª del artículo 251 del antedicho cuerpo legal.

**V.- ACCIÓN QUE SE EJERCITA.** – Al amparo de lo dispuesto en los artículos 71, 72 y 73 de la L.E.C. se ejercita de forma acumulada la extinción de los dos proindivisos, mediante la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN**, que mantienen mi representados con los ahora demandados.

Esta acción, que se encuentra regulada en los artículos 392 al 406 del Código Civil y concordantes; que es aplicable, según se deduce de los hechos que anteceden, al conflicto de intereses existente entre los demandantes y demandados respecto de los inmuebles expresados al hecho primero, siendo de destacar lo expresado en:

**Artículo 392:** *Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.*

*A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.*

**Artículo 400:** *Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.*

*Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.*

**Artículo 404:** *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.*

**Artículo 406:** *Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia.*

*: Los coherederos deberán abonarse recíprocamente en la partición las rentas y frutos que cada uno haya percibido de los bienes hereditarios, las impensas útiles y necesarias hechas en los mismos, y los daños ocasionados por malicia o negligencia.*

*: No prescribe entre coherederos, condueños o propietarios de fincas colindantes la acción para pedir la partición de la herencia, la división de la cosa común o el deslinde de las propiedades contiguas.*

De estos preceptos se constata que cualquier condueño está facultado para pedir la división de la cosa común, quedando legitimado para ello por tal condición de condominio, sin necesidad de acreditar o alegar causa alguna. Tal acción es la que ejercitan ahora mis representados y es imprescriptible, según se previene en el art. 1965 C.C.

La posibilidad de interponer la presente demanda al objeto de hacer valer la acción que en ella se contiene se desprende de la jurisprudencia que a continuación se menciona:

*«...ha existido una comunidad de la que surge una "actio communi dividundo" que representa un derecho indiscutible e incondicional para cualquier copropietario, y que es de tal naturaleza que su ejercicio no está sometido a circunstancia obstativa alguna (Sentencia de 5 de junio de 1998 [análoga a RJ 1997 \ 4612]).»*

*«Las situaciones de indivisión en los estados de comunidad de bienes, son tenidas en las legislaciones modernas como transitorias, al actualizarse el aforismo de la jurisprudencia romana *communio est mater discordiarum*, por lo que la transformación del derecho por cuota de condominio en propiedades privadas e individualizadas viene a ser la regla normal que se ha de procurar, ya que encuentra aval firme no sólo en razones estrictamente jurídicas, sino también económicas e incluso sociales, para posibilitar convivencias más armónicas.»*

*«...2ª. La acción *communi dividundo* derivada del artículo 400 del Código, representa un derecho indiscutible e incondicional para cualquier copropietario, y es de tal naturaleza, que su ejercicio no está sometido a circunstancia obstativa alguna, valiendo como única causa de oposición el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo no superior a diez años. 3ª. Consecuencia de lo anterior es que los demás comuneros no pueden impedir el uso del derecho a separarse que corresponde a cualquiera de ellos, ni el ejercicio de la acción procesal al respecto, cuyo resultado se impone por vía de imperio, bien sea el de la adjudicación a uno e indemnización a los demás, para el caso de ser la cosa indivisible, bien sea el de la venta de la cosa con reparto del precio.»*



, segunda serie, Tomo 11, junio a septiembre, núm.

10): «Considerando que es doctrina clásica, formulada ya en el Derecho romano y consagrada por las legislaciones modernas y por el artículo 1965 de nuestro Código Civil, que las llamadas acciones divisorias, por medio de las cuales, en ciertos casos de comunidad de bienes, cada una de las partes puede exigir la disolución de la comunidad y la división del patrimonio común, están sustraídas a los efectos de la prescripción extintiva; pero esta regla, que obedece no sólo a criterios de política legislativa en relación con estados de la propiedad que se conceptúan poco ventajosos, sino también a la razón sencillísima de que la facultad de pedir la división no es un derecho con propia sustantividad, que pueda extinguirse por su no ejercicio, sino facultad (*res merae facultatis*) que nace y renace en todo momento de la relación de comunidad y ha de considerarse subsistente mientras la propia comunidad dure (*in facultativis, non datur praescriptio*), ha de ser mantenida dentro del concreto ámbito que le es propio, en el sentido de que lo imprescriptible no es el condominio mismo, sino la acción para pedir su casación y que, por tanto, el principio de que se trata presupone necesariamente la existencia y la subsistencia de la situación de comunidad; lo que lleva aparejada esta doble consecuencia: a) Que no entra en juego -por lo menos directamente- la imprescriptibilidad cuando la existencia del derecho de comunidad sobre el que aquélla se asienta, no está reconocida ni demostrada y precisamente se trata de obtener su declaración judicial. b) Que esa imprescriptibilidad, que actúa dentro del círculo de los coherederos o condueños que han poseído los bienes de consuno, no es, en cambio, aplicable cuando uno de ellos o un extraño los ha poseído de modo exclusivo, quieta, pacíficamente y en concepto de dueño, por tiempo suficiente para adquirirlos por prescripción (sentencias de esta Sala de 14 de abril de 1904, 24 de noviembre de 1906, 6 de junio de 1917 y 8 de junio de 1943), ya que en este caso la usucapión de la cosa común, ganada por el condueño o por el extraño, excluye la subsistencia del condominio y cierra el paso, por consiguiente, a la acción para pedir la división de la cosa».

El art. 404 C.c. hace referencia a la imposibilidad de división material de la cosa común, por ser esencialmente indivisible y prevé dos soluciones distintas, que se adjudique a uno o varios condóminos indemnizando a quien corresponda en razón al valor de la cosa y de su participación, o que se venda, repartiéndose el precio obtenido también como corresponda. Precepto éste que creemos que es aplicable al presente caso dada la naturaleza y esencia de los inmuebles descritos en el Hecho Primero.

En lo que se refiere a la cuestión de la forma en que debe cesar la indivisión respecto de los inmuebles, cabe referir las siguientes sentencias de nuestro Tribunal Supremo:

*Así las cosas nos encontramos ante supuesto de indivisibilidad jurídica, en la que subyacen criterios económicos. La jurisprudencia de esta Sala la ha aplicado a casos como el que nos ocupa, cuando la división a practicar origina necesariamente unos gastos considerables entre los partícipes.»*

Y la ya citada, *«... 3ª. Consecuencia de lo anterior es que los demás comuneros no pueden impedir el uso del derecho a separarse que corresponde a cualquiera de ellos, ni el ejercicio de la acción procesal al respecto, cuyo resultado se impone por vía de imperio, bien sea el de la adjudicación a uno e indemnización a los demás, para el caso de ser la cosa indivisible, bien sea el de la venta de la cosa con reparto del precio.»*

**VI.- COSTAS.** - Según el artículo 394.1 de la L.E.C. en los procesos declarativos en primera instancia, las costas se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, inclusive en caso de allanamiento, al haber mediado requerimientos fehacientes que injustificadamente no se han recogido.

En su virtud,

**SUPlico AL JUZGADO** que tenga por presentado este escrito con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirlo, tenerme por personado y parte en la representación que ostento de **DOÑA** de **DON** , mandando se entiendan conmigo las ulteriores diligencias y, tenga por deducida **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO**, ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN** frente a **DON LUÍS** y **DON JULIÁN** , acordando su emplazamiento para que si a su derecho conviniere, en el plazo de veinte días, se personen dando contestación, trasladándose para ello la demanda y, siguiendo por sus trámites este procedimiento, se dicte Sentencia, por la que se declare:

**1º.-** La indivisibilidad material, habiendo lugar a la división de las comunidades y consiguiente extinción de los condominios que ostentan las partes, en los porcentajes que se expresan, sobre los siguientes inmuebles:

**A.- VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MADRID CAPITAL EN CALLE**

cuya

descripción registral es:

**URBANA. Trescientos cincuenta y ocho. Vivienda Unifamiliar número ( ), bloque catorce. Está situada en la calle de ( ), en Madrid ( ). s. Es del tipo B. Consta de planta baja y alta, con diversas habitaciones y dependencias. Tiene una superficie construída construída en planta baja de treinta y tres metros, ochenta decímetros cuadrados, y en planta alta de treinta y un metros, catorce decímetros cuadrados y el patio delimitado que le corresponde ocupa una superficie de dieciocho metros, cincuenta decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con vivienda unifamiliar número diecisiete; al Sur, con vivienda unifamiliar número diecinueve; al Este, con la calle de ( ) y al Oeste, con vivienda unifamiliar número ocho. Su referencia catastral es:**

**B.- SOLAR EN SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA (MADRID), EN LA**

, cuya descripción registral es:

Municipio: Santa María De La Alameda FINCA Nº: ' CRU:

**URBANA: Solar en término municipal de Santa María de la Alameda, al sitio ( ), tiene una superficie de doscientos veinte metros cuadrados. Linda: Este, Joaquín**

Referencia catastral .....

**2º.-** Se acuerde, a falta de acuerdo durante la sustanciación del presente procedimiento, la venta de las referidas fincas en pública subasta, previa fijación de su valor de mercado

mediante la oportuna tasación pericial, con admisión de las partes y licitadores extraños, y el producto obtenido en la misma se lo repartan los litigantes conforme a los siguientes porcentajes:

- **DON LUÍS** en cuanto a **1/3 del precio que se obtenga, por cada uno de los bienes.**
- **DON JULIÁN** de **1/3 del precio que se obtenga, por cada uno de los bienes.**
- **DOÑA** de **1/6 del precio que se obtenga, por cada uno de los bienes.**
- **DOÑA** . de **1/6 del precio que se obtenga, por cada uno de los bienes.**

**3º.-** Se condene a los demandados a estar y pasar por estas reparaciones y a llevar a cabo todas las actuaciones que fueren necesarias para proceder a la división solicitada en la forma expresada, salvo acuerdo unánime de los señores para hacerlo en forma diferente, con expresa imposición de las costas en tenor de lo dispuesto en el artículo 394.1 de la L.E.C.

**OTROSÍ DIGO,** que a efectos probatorios se designan los archivos y registros correspondientes a todos aquellos organismos, entidades y personas que han quedado reseñados en el presente escrito, así como los que guarden relación con los documentos que se aportan y en especial los de las siguientes:

- Registros de la Propiedad nº 19 de Madrid y nº 3 de San Lorenzo del Escorial
- Ayuntamientos de Madrid y Santa María de la Alameda
- Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.
- Catastro.
- Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A.
- Notarios de Madrid, Don \_\_\_\_\_ y Don \_\_\_\_\_.

**DE NUEVO SUPlico AL JUZGADO** que tenga por designados los indicados archivos a los efectos oportunos.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO:** Que esta parte manifiesta su 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, ofrece 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 L.E.C.

**DE NUEVO SUPlico AL JUZGADO** tenga por efectuada la precedente manifestación a los efectos oportunos.

Es Justicia que respetuosamente se solicita en Madrid a veintinueve de mayo de dos mil dieci

[www.AbogadodeProindivisos.es](http://www.AbogadodeProindivisos.es)  
Telf. 619412311 - 915309698

INICIO ABOGADO DE PROINDIVISOS CASOS REALES PROCESO JUDICIAL SUBASTAS VENTAS MÁS ...

[www.Abogado de Proindivisos.es](http://www.Abogado de Proindivisos.es)

Fdo. José Valero Alarcón  
Abogado, Col. 59.794 del ICAM



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

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42

