

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MADRID

DON FERNANDO ANAYA GARCÍA, Procurador de los Tribunales (Col. 1.193 del I.C.P.M.) y de DON ANTONIO , mayor de edad, con DNI y domicilio en Madrid, Calle representación que acredito con Poder General para Pleitos que se acompaña como Documento nº 1, asistido 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 frente a DON CARLOS , mayor de edad, con DNI y domicilio en la Calle , Madrid C.P. 28030.

Se articula la presente demanda en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. - Que mi representado y su hermano, ahora demandado son copropietarios de la vivienda sita en la Calle nº 222, piso , Madrid C.P. 28030, cuya descripción registral es la siguiente:

DATOS DE LA FINCA
Municipi: MADRID-VALLECAS FINCA Nº: 2 Sección 12
Trasladada De () Sección 1

Naturaleza de la finca: Vivienda

Calle Nº 222 Piso 5 Puerta IZQ

URBANA: Doce. Piso Quinto Izquierda, situado en la planta quinta de la casa en Madrid, Barrio III de calle doscientos veintidos. Consta de vestíbulo, estar-comedor, tres dormitorios, cuarto de aseo y servicio, cocina y terraza. Tiene una superficie de cincuenta y cinco metros cuadrados. Linda: a su derecha entrando: caja de escalera; por su izquierda, terrenos municipales; fondo, terrenos municipales; frente, calle de su situación. CUOTA: Ocho enteros treinta y tres centésimas por ciento.

El inmueble al que pertenece esta finca no esta coordinado gráficamente con el Catastro.

Que los dos hermanos participan en igual porcentaje en la copropiedad del inmueble, perteneciendo a cada uno de ellos un 50 %, habiéndolo adquirido, tras el fallecimiento de su padre Don _____, la cuota que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, concretada en:

Don ANTONIO	al Tomo 1820, Libro 354 Folio 118 Inscripción 1ª,
8,3333333% Nuda propiedad Con carácter privativo por título de Herencia	
Don ANTONIO	al Tomo 1820, Libro 354 Folio 118 Inscripción 1ª,
16,6666667% Pleno dominio Con carácter privativo por título de Herencia	
Don CARLOS	al Tomo 1820, Libro 354 Folio 118 Inscripción 1ª,
8,3333333% Nuda propiedad Con carácter privativo por título de Herencia	
Don CARLOS	al Tomo 1820, Libro 354 Folio 118 Inscripción 1ª,
16,6666667% Pleno dominio Con carácter privativo por título de Herencia	

En lo atinente al resto del inmueble, es decir, la parte que aparece como titularidad de la madre común, fallecida el día 6 de diciembre de 2013, al ser el único bien integrante de la masa hereditaria, queda constituida una comunidad ordinaria, siendo por tanto ambos hijos condueños a partes iguales de este único bien.

La concreta participación que deriva de su condición de herederos de su finada madre es la reflejada en el registro de la Propiedad y concretada en:

Doña _____	al Tomo 1820, Libro 354 Folio 118 Inscripción 1ª,
50% Pleno dominio Con carácter privativo por título de Adjudicación en pago de gananciales	
Doña _____	al Tomo 1820, Libro 354 Folio 118 Inscripción 1ª,
16,6666667% Usufructo Con carácter privativo por título de Cuota legal	

El usufructo existente quedó extinguido, por disposición legal al fallecimiento de la madre.

Acompañó como Documentos números 2, 3 y 4, nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad nº 39 de Madrid; copia de la Escritura de Aceptación de Oferta y Partición de la Herencia Paterna, autorizada por el Notario de Madrid, Don _____ archivada bajo el número 2319 de su Orden de Protocolo y Acta de Notoriedad de Declaración de Herederos Abintestato de _____.

SEGUNDO. – Que el inmueble es material y jurídicamente indivisible, al ser imposible segregar una vivienda de apenas 55 metros cuadrados útiles (59 construidos) integrada en un edificio sometido al régimen dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Que al no estar coordinado el Registro de la Propiedad con el Catastro, se informa que la descripción catastral se corresponde con el piso 4º puerta A, siendo la referencia catastral siendo la descripción catastral que se une como **Documento nº 5**.

TERCERO. – Que para fijar la cuantía del presente pleito se ha obtenido de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, Valoración Previa que establece un valor para el inmueble de 52.244,50 €, que aportamos como **Documentos nº 6**, sin perjuicio de la necesaria tasación pericial si las partes no alcanzaran un acuerdo.

CUARTO. - Que la vivienda se encuentra actualmente ocupada por el demandado y su familia, siendo utilizada de forma exclusiva y excluyente.

QUINTO. - Que han sido varias las ocasiones en que se ha intentado de poner fin a la situación existente, sin que ninguna haya fructificado, motivo por el que se hace necesario presentar esta demanda.

Además de múltiples conversaciones han sido remitidos dos burofaxes, enviados a la vivienda común y que adjuntamos como **Documentos números 7 y 8**, en los que se le insta a poner fin al condominio existente.

En mayo de 2015, se le ofreció que decidiera por un importe de 40.000 euros, si cedía su parte o adquiriría la de mi mandante, sin que se haya obtenido respuesta alguna.

En el segundo burofax, remitido el pasado mes de diciembre, que ni siquiera ha retirado de la oficina de correos, se le llegó a proponer, al haber sido infructuosos los intentos previos, acudir directamente a una Subasta Voluntaria, evitando con ello el presente pleito, cuyo resultado, a falta de acuerdo será exactamente el mismo, es decir, que se venda públicamente.

Al demandado le interesa mantener esta situación, pues mientras no se extinga el condominio seguirá utilizando el inmueble como su vivienda de forma exclusiva y excluyente, sin que por el contrario ello reporte ningún beneficio a mi mandante.

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 de la L.E.C., por ser el lugar en el que se encuentra el inmueble litigioso y ejercitarse una acción real.

II.- LEGITIMACIÓN. - Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente el actor y el demandado por ser ambos copropietarios del inmueble sobre el que recae la presente acción de división.

Dicha situación de copropiedad se produce por la aceptación expresa de la herencia paterna que les confiere a cada uno un 16,66 % de pleno dominio y el 8,33 % de la nuda propiedad del bien y, al fallecimiento de la madre común, tras quedar extinguido el usufructo y ser la parte del inmueble el único bien de la masa hereditaria, pasan a ser condueños del resto, al constituirse de forma directa una comunidad ordinaria.

En este sentido tiene declarado el Tribunal Supremo, en Sentencia de

) que *“es conocida la jurisprudencia, según la cual cuando sólo hay un bien y dos herederos, no es necesario hacer la partición derivada de las disposiciones testamentarias, en las que queda clara la proporción en que los dos herederos suceden”*; y la anterior , señaló *“ (...) se refiere única y explícitamente a los derechos que a estos podrían corresponder en la finca litigiosa, único bien de la herencia, implica la de sendas cuotas de dominio indiviso sobre el referido inmueble, ya que como dice la tales circunstancias, “dicha adquisición singular no equivale a la de un mero derecho sucesorio, sino a la de un bien inmueble perfectamente determinado, puesto que al no existir ningún otro en la masa hereditaria, necesariamente y aun antes de la partición habrán de ser condueños del mismo todos y cada uno de los herederos cualquiera a la sazón no estuvieran aún determinadas las cuotas correspondientes a estos”*.

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., atendido al Valor mínimo indicado por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, que fue de 52.244,50 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. - Se insta la **DIVISIÓN DE COSA COMUN**, 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 el demandante y demandado respecto de la vivienda que se menciona en el hecho primero de este escrito, 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 deben 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, que es la que ejercita ahora mi representada y que es imprescriptible, según se previene en el art. 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 se 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, valiéndose 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.»

«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 es la 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. que hace referencia a la imposibilidad de división material de la cosa común, por ser esencialmente indivisible y que 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 estimamos que es aplicable al presente caso dada la naturaleza y esencia de la vivienda descrita en el Hecho Primero.

En lo que se refiere a la cuestión de la forma en que debe cesar la indivisión, 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 sus pretensiones. En este caso procede inclusive en caso de allanamiento, al haber requerido previamente al demandado proponiéndole inclusive acudir a una Subasta voluntaria del bien, sin que se haya obtenido respuesta alguna, extremo que ha motivado la necesidad de acudir a la vía judicial.

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 **DON ANTONIO**, mandando se entiendan conmigo las ulteriores diligencias y, tenga por deducida **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO**, ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMUN** frente a **DON CARLOS**, acordando su emplazamiento para que si a su derecho conviniere, en el plazo de veinte días, se persone dando contestación, trasladándose para ello la demanda y, siguiendo por sus trámites este procedimiento, se dicte Sentencia, por la que se declare:

1º.- La existencia de un condominio sobre la vivienda sita en la Calle nº 222, piso 5º Izquierda, Madrid C.P. 28030, descrita al hecho primero de la presente demanda, bien indivisible material y jurídicamente, habiendo lugar a la división de la comunidad conformada a partes iguales por los dos hermanos y su consiguiente extinción.

2º.- Se acuerde, a falta de acuerdo durante la sustanciación del presente procedimiento, la venta de la referida finca 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 dos condueños por iguales partes, es decir un 50% para cada una de ellos.

3º.- Se condene al demandado a estar y pasar por estas declaraciones y a llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para proceder a la división solicitada en la forma que se estime, con expresa imposición de las costas a tenor de lo dispuesto en el artículo 394.1 de la L.E.C.

PRIMER 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 nueve de treinta de enero de dos mil diec

Fdo. José Valero Alarcón
Abogado, Col. 59.794 del I.C.A.M.

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

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

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

