

Procedimiento Ordinario 1408/201

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE MÓSTOLES

DON FERNANDO ANAYA GARCÍA (Col. 1.193 ICPM), Procurador de los Tribunales y de **DON VÍCTOR**, mayor de edad, con D.N.I. y domicilio en Madrid, Calle

- Madrid, representación que quedará documentada mediante comparecencia *apud acta* el día que a tal efecto se señale, asistido por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, Colegiado 59.794, 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 en Derecho sea, **DIGO**:

Que, por medio del presente escrito, en la representación que ostento y dentro del plazo de 20 días, concedido por Decreto de 6 de junio de 2019, notificado con efectos del siguiente día 24 de junio, a tenor de lo dispuesto en el 21.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, vengo a **ALLANARME PARCIALMENTE A LA DEMANDA INTERPUESTA** por **DOÑA MERCEDES** respecto a la **ACCIÓN DE EXTINCIÓN Y DISOLUCIÓN DEL PROINDIVISO** que mantienen sobre la vivienda sita en planta primera puerta A, a la que le corresponde como anejos inseparables la plaza de aparcamiento nº y cuarto trastero nº T-7 ubicados en el mismo conjunto residencial; **OPONIÉNDONOS EXPRESAMENTE A LA ACCIÓN ACUMULADA DE REEMBOLSO DE LA SUMA DE 16.050 EUROS** y finalmente, mediante otrosí, formulamos **RECONVENCIÓN** ejercitando **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN** respecto de la plaza de aparcamiento nº 57 ubicada en la planta sótano del edificio de la Calle , así como de los muebles y enseres adquiridos

conjuntamente por las partes existentes en la vivienda que hasta el momento mantienen en copropiedad, procediendo a desarrollar el allanamiento y contestación conforme a los siguientes,

HECHOS

PREVIO. - Manifestamos con carácter general el desacuerdo de esta parte con todo aquello que no sea expresamente reconocido en el presente escrito, procediendo a desarrollar la contestación.

PRIMERO. – Estimamos preciso, para que pueda realizar un correcto análisis de las cuestiones sometidas a enjuiciamiento efectuar una más detallada exposición de los hechos, al ser trasladados de forma claramente parcial y sesgada por la parte demandante.

Mercedes y Víctor, iniciaron una relación sentimental en el año 1998, cuando contaban con 17 y 20 años respectivamente, que fue consolidándose a lo largo del tiempo. Transcurridos más de doce años, atendidos los fuertes lazos existentes y con el apoyo de sus respectivas familias, decidieron adquirir una vivienda, **dos plazas de garaje y el mobiliario, enseres y electrodomésticos precisos para poder habitarla**, por lo tanto, lo adquirido en común no se ciñe a la vivienda con sus anejos (plaza de garaje y trastero) sino que comprende otros bienes que también deberán ser repartidos, pretensión que se articulará mediante otros en la presente demanda.

Es cierta la incorporación a “ ”, suscribiendo los documentos para la adquisición conjunta y en proindiviso de los bienes inmuebles.

No es cierto que Doña Mercedes aportara la suma indicada para la adquisición de la vivienda, los fondos fueron entregados en exclusiva por sus padres, siendo su padre el que de forma directa ingresó en la cuenta de Cooperativa con número

la suma de 32.100 euros y así se reconoce expresamente por la actora y se desprende sin lugar a dudas del detalle de la transferencia aportada al Documento nº 3 de la demanda.

Ambas familias, en la medida de sus posibilidades, ayudaron a que la pareja se independizase, entregando también los padres de mi representado diferentes sumas en efectivo, con las que fueron afrontando los gastos que supuso el inicio de la vida en común.

Se reconocen los documentos números 2 y 3 si bien se desconoce en momento en que se ha escrito el texto manuscrito del primero de ellos.

SEGUNDO. - Ciertamente es que los padres de Mercedes ayudaron, al igual que la familia de Víctor a que se independizasen, tras llevar, como decíamos, más de 12 años de relación sentimental; ambas familias lo hicieron libremente y sin condicionante alguno. Es verdad que Don [redacted] ingresó en la cuenta de la Cooperativa la suma de 32.100 euros y si dicha suma debiera reembolsarse, debería solicitarlo la persona que hizo el ingreso. Mi mandante siempre consideró que fue una liberalidad que se hacía a la pareja, sin que en ningún momento se les reclamara la devolución de importe alguno.

Víctor no adeuda absolutamente nada a Mercedes, pues ella no ha asumido el pago de los 32.100 euros, por lo que no tiene legitimación alguna para reclamar dicha suma. Ambas familias, como dijimos, ayudaron en la medida de sus posibilidades a que sus hijos formaran una familia, sin que nunca ninguna de ellas haya reclamado nada, al menos hasta que una vez rota la relación y ya dirigida por abogados, Mercedes pretende ir en contra de los actos propios realizados hasta el momento, que supusieron la puesta en común de cuenta y de bienes. Muestra de la comunidad existente, además de la forma en la que se adquirieron todos los bienes por la pareja, es la aportación conjunta a una única cuenta de todos sus ingresos y mediante la que eran afrontados todos los pagos de ambos. Aportamos como **Documento nº 1** listado de movimientos de la cuenta común abierta en la entidad [redacted] con nº 2 [redacted] habidos en el año 2015 hasta el mes de julio, en la que, como afirmábamos constan los ingresos de las nóminas de Mercedes (por su empleador [redacted]) y la de Víctor (de [redacted]) y los pagos de todos los gastos de la pareja, entre ellos los derivados de los inmuebles que poseen en común. Tras la ruptura, únicamente Víctor mantiene el ingreso de su nómina y Mercedes hace ingresos periódicamente para atender la mitad de los gastos comunes, así

como para afrontar los suministros de la vivienda en la que se mantiene residiendo. Se une como **Documento nº 2** los movimientos de la expresada cuenta desde el mes de septiembre de 2015 al mes de julio de 2016, los posteriores han sido aportados al procedimiento judicial que se dirá y cuya demanda se acompañará también a la presente; los anteriores al 2015 nos serán facilitados en breve por la entidad bancaria al no tenerlos disponibles de inmediato por ser de bastante tiempo atrás, según han informado a Víctor, dejando designados los archivos de _____ a los oportunos efectos probatorios.

TERCERO. - Es cierta la firma de los documentos números 5 y 6, constando claramente en el segundo que la preadjudicación lo es a partes iguales y así se desprende la cuarta de las estipulaciones, que a continuación se estampa:

CUARTA.- A petición del socio, la Cooperativa, por el presente documento, PREADJUDICA al SOCIO y a Víctor _____ por partes iguales, quienes ACEPTAN, la vivienda, y anejos mencionados en el expositivo sexto de este contrato con las obligaciones, cargas y derechos que le sean inherentes por formar parte de una promoción en régimen de cooperativa y por estar acogida a la Legislación de Vivienda Protegida, Viviendas Colectivas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

En momento alguno se le expresó a Víctor que las aportaciones realizadas por los padres de Mercedes deberían ser devueltas o que no fueran una ayuda desinteresada para que la pareja iniciara su vida en común y así lo ha considerado siempre.

CUARTO.- Es cierto que la adquisición de los inmuebles a los que se contrae la demanda, así como los muebles adquiridos por la pareja, lo fue en proindiviso y así expresamente, respecto de los inmuebles consta en la Escritura Pública (documento nº 7 de la demanda) y en la inscripción registral (documento nº 8 de la demanda), lo que denota la clara voluntad de hacer comunes los bienes independientemente de cuál hubiese sido el origen de los fondos, lo que también han hecho con los muebles y enseres adquiridos, tal y como se detallará en la reconvencción.

Verdad es que para la financiación de la adquisición se procedió a subrogarse en el préstamo existente, lo que hicieron ambos de forma solidaria, asumiendo desde

entonces conjuntamente el pago de la correspondiente cuota mensual. Actualmente el importe pendiente, como es obvio, es inferior al indicado en la demanda, concretamente de 137.203 euros.

QUINTO. - Es cierto que el bien y sus anejos son indivisibles y que no existe pacto alguno de indivisión, por lo que es procedente la acción de división ejercitada, lo que motiva el allanamiento parcial de esta parte a dicha acción.

Es totalmente incierto que la situación actual sea antieconómica para Mercedes, pues desde la separación de la pareja, que aconteció en el mes de septiembre de 2015, se ha mantenido en el uso exclusivo del inmueble, extremo que se demuestra con el hecho de ser ella la que asume desde entonces la totalidad de los gastos por suministros de agua y electricidad.

INICIO ABOGADO DE PROINDIVISOS **CASOS REALES** PROCESOS JUDICIALES 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

... la
cor ... ero
de 2015, transcurridos dos años y medio desde la separación de la pareja, la demandante remite email (documento nº 8 de la demanda) en el que llanamente le indica que le ceda los inmuebles sin ningún tipo de contraprestación y, considerando, por primera vez y, tras asesorarse por abogados, que tiene derecho a reclamar el dinero ingresado por su padre en la cuenta de la Cooperativa, pero obviando que los padres de Víctor también echaron una mano; que existían otros muebles y enseres que permanecían en la vivienda y que venía utilizando también los inmuebles sin contraprestación alguna, periodo en el que Víctor ha tenido que asumir unos 9.000 euros (importe aproximado hasta febrero de

2018) sin residir en el inmueble ni utilizar las plazas de garaje ni trastero, vivienda que quedó completamente amueblada.

Obvia la actora el reconocer que, previamente al burofax que se aporta como documento nº 12 a la demanda de 9 de mayo de 2018, el anterior día 8 de mayo le fue entregado el remitido por la abogada de Víctor en el que ya le instaba a que firmara la autorización de venta del inmueble que había sido suscrita por mi mandante en la inmobiliaria T

Aportamos como **Documentos números 3, 4 y 5** el indicado Burofax, acreditación de su recepción y hoja de encargo para la nuestra venta del inmueble, documentos que desmontan las alegaciones efectuadas de contrario,

pu
imp
situ
de
pre
de
que
Juz
opc
der
dad

INICIO 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

ado
a la
ión
les,
ilio
uso
mo
los
o la
ión
del

presente pleito, en especial los que acreditan que es Mercedes la que asume los gastos por consumos del inmueble y que Víctor ha buscado alternativas razonables, que han sido ignoradas por la actora, que son de 8 en adelante.

Como consta en dicho proceso y se ha recalcado en el presente es Mercedes quien asume los suministros generados, lo que es demostrativo de ese uso exclusivo, extremo que corrobora el hecho de haber designado en el presente en el momento del apoderamiento a su procuradora como domicilio el sito en la Calle

. Es más, posiblemente en la actualidad constituirá también el domicilio de

mostramos con el resguardo que se une como **Documento n° 8**, lo que hace inviable de todo punto que Víctor acceda al inmueble.

SEXO. - Como hemos puesto de manifiesto no ha habido resistencia alguna por esta parte, lo único que se ha pretendido es una solución justa, no siéndolo el hecho de pretender la actora en adquirir el 100% del inmueble sin compensación alguna a mi representado, manteniendo además Mercedes por cuatro años el uso exclusivo de los inmuebles, cuya hipoteca al igual que IBIS, seguros y gastos de comunidad de propietarios sigue sufragando Víctor al 50%.

No puede pretenderse un reparto pasando por alto la existencia de mobiliario y enseres, sin que sea tampoco lógico excluir la otra plaza de garaje que tienen en común.

Indicamos una vez más, porque también lo hace la actora, que no procede reembolso a su favor, pues ella en momento alguno ingresó el dinero, por lo que no se cumplen los requisitos dispuestos en la normativa de aplicación, extremo sobre el que se incidirá en la fundamentación jurídica.

Es obvio que a falta de entendimiento en presente procedimiento deberá ser dirimido mediante subasta, si bien para que ninguno de los condueños pueda quedar afectado por el mantenimiento de la hipoteca, como viene siendo admitido por nuestros tribunales, deberá primero, antes de proceder al reparto del remanente atender las cargas, incluida la hipoteca existente, única forma de desvincularse definitivamente de la presente situación, inclusive si fuera alguno de los condueños en que resultase adjudicatario de los bienes.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- COMPETENCIA. No podemos objetar nada respecto de la competencia tanto objetiva como territorial del Juzgado al que tenemos el honor de dirigirnos, aceptado la aplicabilidad de los preceptos apuntados de contrario.

II.- LEGITIMACIÓN. La activa corresponde a la actora quien ejercita en derecho que estima ampara su acción de división de la cosa común, careciendo de capacidad para ejercitar la acción de reembolso, tal y como se detallará en la fundamentación material. La pasiva la ha de soportar mi representado por ser el destinatario de sus pretensiones.

III.- PROCEDIMIENTO Y CUANTÍA. Únicamente cuantifica la actora su pretensión encaminada a finalizar la situación del proindiviso pero no hace lo mismo con la acción de reembolso, que ha de quedar concretada por lógica en la suma reclamada, esto es en 16.050 euros.

IV.- REPRESENTACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICA. Comparece esta parte al igual que lo hace la actora representada por Procurador y asistida por Letrado, ambos colegiados y ejercientes, tal y como se exige en los artículos 23 y 31 de la L.E.C.

V.- FONDO DEL ASUNTO

A.- RESPECTO A LA ACCIÓN DE DIVISIÓN INSTADA.

Son plenamente aplicables los esgrimidos de contrario, debiendo accederse a la pretensión de extinción y disolución del condominio a la que expresamente **NOS ALLANAMOS**.

Además, debemos llamar la atención que para la completa desvinculación de las partes, sería necesario que con el importe de la venta se procediese a cancelar las cargas que pesen sobre el inmueble, principalmente la hipoteca, única forma de que queden extinguidas todas las obligaciones suscritas conjuntamente por los condueños lo que puede quedar materializado en las condiciones de la subasta. A tenor de lo dispuesto en el artículo 405 del C.C. la división de la cosa común no perjudicará a tercero, lo que

posibilitaría la venta o adjudicación, manteniendo la obligación solidaria de los prestatarios, la práctica forense admite que antes del reparto del precio se proceda a atender las cargas que pesan sobre el bien, en este caso el préstamo hipotecario.

Muestra de lo expresado, es la reciente Sentencia nº _____, de 20 de junio, dictada por la Sección _____, que en el último de sus fundamentos expresó:

“(...) La demandante señora Yolanda promovió una aclaración y subsanación de omisión contenida en el fallo respecto a dos puntos: que se incluya en el mismo que del precio que se obtenga en la venta del inmueble se deducan las cargas, comprendido el abono de la parte pendiente del préstamo hipotecario que grava la vivienda...

(...) En cuanto al inmueble señala que viene siendo ampliamente admitido en la práctica forense que del precio que se obtenga de la venta del mismo se deducan las cargas, incluido el abono de la parte pendiente del préstamo hipotecario que grava la vivienda, y el sobrante será repartido entre ambos en proporción a su cuota de participación. ...

Luego en base a todo lo anterior entiende este tribunal que no hay inconveniente legal alguno en llevar al juro lo que la sentencia recoge en los fundamentos de derecho, esto es que del precio obtenido por la venta del inmueble se hará pago del préstamo hipotecario que grava el mismo...”

Siendo innumerables los procedimientos en que se acepta esta solución, entre ellos y como más recientes, los siguientes:

- Audiencia Provincial de marzo.
- Audiencia Provincial de marzo.
- Audiencia Provincial de febrero.

- Audiencia
septiembre.
- Audiencia
julio.

B.- EN LO ATINENTE A LA ACCIÓN DE REEMBOLSO.

Es reconocido por la actora que su padre transfirió directamente a la cuenta de la Cooperativa la suma de 32.100 euros, de los que Mercedes personalmente reclama la mitad a Víctor, es decir la suma de 16.050 euros.

Esta parte, mantiene y mantendrá que fue una liberalidad de los padres hacia la pareja al igual que la familia de Víctor también colaboró económicamente para que la pareja pudiese independizarse, pero sin necesidad de entrar a concretar este extremo, se evidencia una clara falta de legitimación de Mercedes, pues no fue ella quien ingresó el dinero en la cuenta de la Cooperativa.

La acción de reembolso o “*in rem verso*”, procede cuando un tercero pague la deuda, tenga o no interés en la obligación, ya lo conozca y lo apruebe o ya lo ignore el deudor, estando regulada en el artículo

INICIO 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



No estamos en el supuesto del artículo 1.145 del Código Civil, pues quien paga no es la codeudora, quien de haberlo hecho dispondría de la acción de repetición, pero no de la de reembolso, que es la efectivamente ejercida y que únicamente es predicable del tercero que paga la deuda ajena, siempre y cuando claro está no obedezca a una liberalidad u otra causa que impida la reclamación a los favorecidos por el pago.

VI.- COSTAS. No proceden respecto de la acción de división de cosa común al allanarse esta parte, sin que se pueda achacar mala fe, pues se ha evidenciado que ha sido Víctor el que ha dado pasos efectivos para intentar extinguir el proindiviso, tales como encargar a una inmobiliaria la puesta en venta del inmueble, sin que pueda considerarse que ofertar a mi mandante adquirir el 100% de los inmuebles sin pago de ninguna prestación alguna, colme las exigencias del artículo 395. Consta además que el primer requerimiento fehaciente cursado es el remitido por la Letrada de Víctor, el día 7 de mayo de 2018 y recibido por la actora el siguiente día 8.

Es aplicable lo dispuesto en el artículo 394 de la L.E.C. respecto a la acción de reembolso.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado el presente escrito, con documentos adjuntos y copias, se sirva admitirlo y tenga a esta parte por **ALLANADA a la acción de extinción y disolución del condominio del bien inmueble** y, respecto a la **ACCIÓN DE REEMBOLSO**, por contestada en tiempo y forma la demanda, acordando continuar el procedimiento por el cauce legalmente previsto y, en su momento, dictar sentencia por la que se desestime íntegramente la misma con la consecuente absolución de mi representado y expresa imposición de las costas a la parte actora.

OTROSÍ DIGO SEGUNDO, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 406 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, formulo frente a la actora, **DOÑA MERCEDES** reconvención en ejercicio de la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE LA**

COSA COMÚN respecto de la plaza de aparcamiento número con acceso por la calle , así como de los inmuebles y enseres, sitos en la vivienda de la planta primera puerta A, , que se expresarán.

Se sustenta la reconvencción en los siguientes,

HECHOS

PRIMERO. - PRIMERO. - BIENES INMUEBLES

Que mi representado y Mercedes son propietarios y en proindiviso de la plaza de aparcamiento cuya descripción registral es:

Naturaleza URBANA: Garaje VPO

Localización: , **Situación:** F. 4b semisotano

NºOrden: 42 Cuota: cero enteros, treinta y tres centésimas por ciento

Ref.Catastral:NO CONSTA Polígono: Parcela:

Superficies: Util: veinticuatro metros, diez decímetros cuadrados Terreno: dos mil ciento cincuenta y siete metros cuadrados

DIRRANA: 42- Entidad número cuarenta y dos. PLAZA DE APARCAMIENTO I
situada en la planta de sótano de conjunto de edificación sobre la Parcela 48, situada en el término municipal de Móstoles (Madrid) en el plan parcial del PAU-4, con acceso por la CALLE Tiene una superficie útil de 24,10 metros cuadrados, aproximadamente. L. Nº A: frente, zona de circulación y maniobra; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 58; izquierda, plaza de aparcamiento número 56; y fondo, plazas de aparcamiento números 41 y 42. **NOTA:** Le corresponde una cuota de participación en la propiedad horizontal del 0,33 por ciento.

Fue adquirida junto con los bienes respecto de los que la actora ejercita la acción de división de cosa común, en el mismo acto y mediante la Escritura de Adjudicación otorgada ante el Sr. Notario Don y registrada bajo el número 2422 de su Protocolo y que fue aportada por la demandante como Documento nº 7 de su demanda.

Aportamos en relación a este bien los siguientes documentos:

- Nota simple informativa – **Documento nº 9.**

- Certificado del Valor otorgado por la Comunidad de Madrid – **Documento nº 10**, que lo fija en 10.000 euros.
- Ficha catastral – **Documento nº 11**.

La plaza de garaje también constituye garantía de la hipoteca en la que quedaron subrogados los condueños y así se desprende de la Escritura aportada de contrario a la demanda, así como de los asientos obrantes en el Registro de la Propiedad y que constan en la nota simple aportada, de la que se extrae el siguiente contenido:

Una HIPOTECA a favor de CAJA DE /
fecha 25/02/08, autorizada en MADRID
372/2008.

Formalizada en escritura con
, con número de protocolo

Inscripción 3ª de la finca matriz, con fecha 16/04/2008.

AMPLIADA Y NOVADA , en virtud de escritura con fecha 17/03/10, autorizada en MADRID, por DON
, con número de protocolo 340/2010.

Inscripción 4ª de la finca matriz, con fecha 08/11/2010.

CANCELADA PARCIALMENTE , en virtud de escritura con fecha 02/11/2011, autorizada en MOSTOLES,
con número de protocolo 2085/2011.

Inscripción 6ª de la finca matriz, con fecha 04/11/2011.

MODIFICADA en virtud de escritura de fecha 02/11/2011, autorizada en MOSTOLES, por DON J
número de protocolo 2036/2011.

Inscripción 7ª de la finca matriz, con fecha 04/11/2011.

Y DISTRIBUIDA la responsabilidad hipotecaria, quedando respondiendo esta finca de las siguientes cantidades: CINCO MIL SEISCIENTOS EUROS de principal; de un total de OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS de intereses ordinarios, de un total de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS euros de intereses de demora, y del importe de QUINIENTOS SESENTA EUROS de costas y gastos. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de SETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS. En virtud de instancia suscrita el día 02/11/2011.

Inscripción 4ª de esta finca, con fecha 10/11/2011.

Una SUBROGACION en la posición jurídica de DEUDOR HIPOTECARIO, y NOVACION de la Hipoteca de la Inscripción 4ª a favor de
, para modificar las condiciones del tipo de interés y el plazo de duración, que sera de 40 años, contados a partir del día 5 de Diciembre de 2.011.

Formalizada en escritura con fecha 28/11/11, autorizada en MÓSTOLES,
con número de protocolo 2.422/2011. Inscripción 5ª, del tomo 1.653, libro 459, folio 213 con fecha 29/02/2012.

La HIPOTECA objeto de la inscripción 3ª y su AMPLIACION Y NOVACION objeto de la inscripción 4ª, quedan ANTEPUESTAS a la condición resolutoria pactada en la inscripción 2ª de la finca.

SEGUNDO. - BIENES MUEBLES Y ENSERES

Que también de forma conjunta y en proindiviso Mercedes y Víctor adquirieron siguientes muebles y enseres:

En el establecimiento perteneciente a Don _____ :

1. Puff 1 luna 03 velbo 1425
2. Espejo Lacado negro 130x76 marco de 13 cms
3. Mueble vajillero lacado blanco Medida 48x174x44 cms
4. Espejo redondo 2 tonos cristal 86 cms de diámetro
5. Mueble recibidor lacado blanco 142x25x91 cms
6. Balda lacada gris oscuro 136x20x4 cms
7. Puff polipiel blanca lisa

Se acompaña como Documento nº 12 factura de adquisición expedida a nombre de mi mandante.

En establecimiento de _____, los siguientes elementos:

8. Amueblamiento de cocina en formica brillo alta presión gola personalizada
9. Inducción BALAY 3EB915LP
10. Campana BOSCH HBB74C450E
11. Fregó Bosch KNG 39AI20
12. Lavavajillas BALAY 3VF300NP
13. Torre lavado BOSCH: LAVA WAQ24460EE + SECA WTE86110EE
14. Fregadero TEKA BE 40.40
15. Grifo TEKA MZ Cromo

Se une como Documento nº 13 factura de adquisición expedida a nombre de mi mandante.

En establecimiento _____ el siguiente elemento:

16. Aparato de aire acondicionado marca FUJITSU Modelo ACY-71-UIA

Se une como **Documento nº 14** factura de adquisición expedida a nombre de mi mandante.

En la tienda siguientes muebles:

17. Mural del salón hecho a medida.
18. Sofá Chaise Longue de piel de tres plazas
19. Mesa de comedor y cuatro sillas
20. Habitación de matrimonio completa y colchón viscoelástico premium

No ha podido conseguirse la factura de estos muebles al haber sido confeccionada a nombre de Mercedes y no facultarlo la vigente Ley de Protección de Datos, dejando designados a estos efectos los archivos de Muebles calle – Telf.

En el establecimiento sito en la, Calle ,
Móstoles, los siguientes elementos:

21. Mueble lavabo
22. Grifería
23. Lámpara

No ha podido conseguirse la factura de estos muebles al haber sido confeccionada a nombre de Mercedes y no facultarlo la vigente Ley de Protección de Datos, dejando designados a estos efectos los archivos del expresado establecimiento.

En diferentes establecimientos, de los que se esta intentando obtener los oportunos justificantes, los siguientes:

24. Televisor Marca Samsung de 55 pulgada con un precio de 2.200 euros
25. Equipo de Alta fidelidad por el precio de 1.200 euros.
26. Mesa pequeña de salón por 300 euros

27. Iluminación de la habitación de matrimonio y alón por importe de 400 euros
28. Alfombra por importe de 400 euros
29. Estore de cocina
30. Costinas en salón

TERCERO. - Pese a que las facturas se confeccionaban de forma indistinta tanto a nombre de Mercedes como de Víctor, siempre fue voluntad de ambos adquirir los bienes, mobiliario y enseres descritos en común y proindiviso y así expresamente lo ha reconocido Mercedes en su contestación a la demanda presentada en el procedimiento que conoce este mismo Juzgado bajo el Juicio Verbal nº 982/201 y que ha quedado unida al precedente Documento nº 7, del que rescatamos por su relevancia el siguiente extracto:

Tercero.- En parcial desacuerdo con lo manifestado de contrario. Es cierto que se compraron muebles para la vivienda, pero más cierto es que se pagaron por ambas partes en cantidades completamente equitativas.

El pago común de estos muebles es reconocido por el aquí demandante, y nunca ha sido negado por mi representada. Se pagó con fondos comunes de la cuenta bancaria común, y con préstamos personales obtenidos y pagados por los dos.

Todos los muebles, enseres y electrodomésticos están actualmente en la vivienda sita en la Calle , habiendo únicamente retirado mi mandante sus enseres personales.

Esta parte desconoce el valor exacto actual pues es consciente de la depreciación sufrida desde su adquisición por lo que será preciso realizar la oportuna prueba pericial en fase de ejecución de sentencia para conformar los correspondientes lotes y sorteo de los mismos, salvo que las partes convengan que alguno o algunos de los reseñados deban quedar en la vivienda para su enajenación conjunta con el inmueble. No obstante, a efectos de cuantificar la presente acción, estimamos razonable fijarla en un 3% del valor del inmueble a semejanza del valor que ha de darse al ajuar familiar en el Impuesto de Sucesiones, lo que supone la cifra de 4.260,90 euros, atendido el valor de 142.030 euros expresado por la actora en su demanda.

CUARTO. - Que el inmueble es materialmente indivisible y los enseres, mobiliario y electrodomésticos, son susceptibles de repartirse formando dos lotes, previa su valoración.

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

No queda a esta parte otra opción que acudir a la vía judicial.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- COMPETENCIA. - La competencia corresponde al Juzgado al que tenemos el honor de dirigirnos, por deber ser sustanciada y resuelta al mismo tiempo que la demanda inicial, a tenor de lo expresado en el artículo 409 de la L.E.C.

II.- LEGITIMACIÓN. Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente el reconviniente como la actora reconvenida por ser copropietarios del inmueble reseñado al hecho primero y de los muebles y enseres expresados en el segundo.

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.- PROCEDIMIENTO. - Debe ser seguido el cauce dispuesto para el Juicio Ordinario, que es el elegido para la demanda principal y ello a tenor de lo previsto en el artículo 409 de la L.E.C.

V.- CUANTÍA. - Atendiendo al Valor Mínimo de Referencia de la Plaza de Garaje que es de 10.000 euros y debiendo considerarse que los enseres, electrodomésticos y mobiliario, pueden ser valorados inicialmente en 4.260,90 euros, importe equivalente al 3% del valor de la vivienda, tomando para ello lo dispuesto en la normativa del Impuesto de Sucesiones que ha de darse al ajuar familiar, importando un total de 14.260,90 euros, cifra 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.

VI.- 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 demandante y demandada respecto del inmueble expresado al hecho primero y muebles y enseres del segundo, 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.*

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 es la que ejercita ahora mi representado y es imprescriptible, según se previene en el art.

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.»

«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 la vivienda descrita 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 y 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.»

En cuanto al modo de poner fin al proindiviso que se mantiene sobre los enseres, mobiliario y electrodomésticos reseñados al hecho segundo, resulta de aplicación, además de la normativa referida anteriormente, lo dispuesto en el artículo 1061 del Código Civil, cuyo tenor literal es:

En la partición de la herencia se ha de guardar la posible igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie.

Además, por la remisión que efectúa el artículo 406 del Código Civil y que debe ser aplicable en tanto ninguno de los condueños interese la aplicación del art. 1062, cuyo tenor es:

. Cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero.

Pero bastará que uno solo de los herederos pida su venta en pública subasta, y con admisión de licitadores extraños, para que así se haga.

Esta forma de proceder, es decir la formación de lotes, es la asumida de ordinario por nuestros Juzgados y Tribunales, siendo nuestra las siguientes resoluciones:

a, de

20 de junio de 2016. que en su Fallo dispuso: “Y por último respecto al mobiliario, a falta de acuerdo, será repartido, previo avalúo, mediante lotes iguales entre ambas litigantes y en fase de ejecución de sentencia”.

En el idéntico sentido la

, en su Fallo

dispuso: “... declarar que los bienes relacionados en el folio 4 de las actuaciones, hecho noveno de la demanda rectora de los autos 120/96, pertenecen por mitad y por partes iguales a ambas partes, debiendo procederse a su reparto y adjudicación entre las citadas partes, en ejecución de sentencia y mediante la formación de lotes con arreglo a lo indicado en el fundamento quinto de esta sentencia que se da por reproducido a tales efectos”

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.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por presentado este escrito con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirlo y en su virtud, tenga por formulada **RECONVENCIÓN** contra **DOÑA MERCEDES** , ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN**, dando el oportuno traslado de la misma para que si a su derecho conviniere dé contestación 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 la comunidad y consiguiente extinción que condominio que ostentan a iguales partes sobre el siguiente inmueble:

Naturaleza URBANA: Garaje VPO

Localización: **Situación: FR48 semisotano**

NºOrden: 42 Cuota: cero enteros, treinta y tres centésimas por ciento

Ref.Catastral:NO CONSTA Polígono: Parcela:

Superficies: Util: veinticuatro metros, diez decímetros cuadrados Terreno: dos mil ciento cincuenta y siete metros cuadrados

LINDA: 42- Entidad número cuarenta y dos. PLAZA DE APARCAMIENTO |
....., situada en la planta de sótano, del conjunto de edificación sobre la Parcela 48, situada en el término municipal de Móstoles -Madrid- en el plan parcial del PAU-4, con acceso por la CALLE Tiene una superficie útil de 24,10 metros cuadrados, aproximadamente. **LINDA: frente, zona de circulación y maniobra; derecha entrando, con plaza de aparcamiento número 58; izquierda, plaza de aparcamiento número 56; y fondo, plazas de aparcamiento números 41 y 42. CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en la propiedad horizontal del 0,3% por ciento.**

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, previa cancelación de la carga garantizada con hipoteca que grava el inmueble, expresada al hecho segundo, se lo repartan los dos, hasta ahora condueños, por iguales partes, es decir un 50% para cada uno.

3º.- Que, declare que los muebles, enseres y electrodomésticos reseñados al hecho segundo de la demanda, pertenecen al 50% y en proindiviso a Doña Mercedes

y Don Víctor , declarando extinguido el condominio y, a falta de acuerdo, proceda previa fijación de su valor, se formen dos lotes equitativos y su siguiente sorteo entre las partes y entrega a los condóminos. Subsidiariamente se acuerde la venta en pública subasta de los distintos bienes y enseres señalados en el hecho segundo con admisión de licitadores extraños y reparto del precio al 50% entre Doña Mercedes y Don Víctor.

4º.- Se condene a la demandada 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.

TERCER OTROSÍ DIGO, que a efectos probatorios tanto para contestación como reconvencción, 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:

- Notario Don Javier
- Registro de la Propiedad nº 1 de Móstoles.
- Kutxabank.
- Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Móstoles -Juicio Verbal 982/201

-

-

, S.L.

-

, S.A.

- Te

-

- Registro Civil.

- Padrón de habitantes del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles.

DE NUEVO SUPPLICO AL JUZGADO que tenga por designado los indicados archivos a los efectos oportunos.

OTROSÍ DIGO CUARTO: 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 SUPPLICO AL JUZGADO tenga por efectuada la precedente manifestación a los efectos oportunos.

Es Justicia que respetuosamente se solicita en Móstoles a ventidos de julio de dos mil diecinueve

Fdo. José Valero Alarcón

Fdo. Fernando Anaya García

Abogado, Col. 59.794 del ICAM

Procurador, Col. 1.193 del ICPM

INICIO 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

