

## JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.3

www.Abogado de Proindivisos.es

SENTENCIA: 00206/2019

Correo electrónico:

Equipo/usuario: 001  
Modelo: 0030K0



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

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42



ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000111 /

Sobre OTRAS MATERIAS  
DEMANDANTE D/ña. JESUS

Abogado/a Sr/a. JOSE VALERO ALARCON  
DEMANDADO , DEMANDADO D/ña. MARIA  
Procurador/a Sr/a.  
Abogado/a Sr/a. MARIA

www.AbogadodeProindivisos.es  
Telf. 619412311 - 915309698

### SENTENCIA 206/2019

En , a veintiocho de octubre de dos mil diecinueve.

Vistos por Sra. Dña. , Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres de y su partido, los presentes autos de **JUICIO ORDINARIO 111/201** seguidos a instancia de don Jesús , representado por el Procurador de los Tribunales don , y asistido por el Letrado don José Valero Alarcón, CONTRA doña María , y CONTRA don José , representados por el Procurador de los Tribunales don y asistidos por la Letrada , sobre extinción de condominio y división de cosa común.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la mencionada representación de la parte actora se formuló demanda de juicio ordinario arreglada a las prescripciones legales, en la cual, tras alegar que las partes en el presente procedimiento recibieron en proindiviso dos inmuebles situados en ; una finca urbana en la plaza de y una finca rústica sita en el Olivar , fincas registrales nº del Registro de la Propiedad de , sin que hasta la fecha se haya alcanzado acuerdo para la división de los inmuebles, puesto que los demandados pretenden la segregación y reparto mediante sorteo, a pesar de la imposibilidad legal de dividir la finca rústica, desmereciendo ambos inmuebles en caso de división con el consiguiente perjuicio. En primer lugar, la finca rústica es

indivisible por cuanto únicamente cuenta con una superficie de dos hectáreas, siendo la unidad mínima de cultivo de 2,50 hectáreas. En cuanto a la finca urbana, la misma puede ser objeto de segregación, sin embargo las tres parcelas resultantes y que se propusieron contarían con un valor desigual, siendo imposible un reparto equivalente, además el inmueble incrementa su valor en su conjunto; y tras citar los fundamentos jurídicos que a su derecho convino, solicitaba sentencia por la que se acuerde la disolución de la comunidad de bienes integrada por los tres hermanos a partes iguales y proceder a la división de bienes que integran las mismas, finca rústica, nº del Registro de la Propiedad de y vivienda en Los Navalmorales, finca registral nº y que atendidas las características físicas y legales se declare que es imposible o antieconómica su división física, no pudiendo formarse lotes de igual valor económico, acordando, a falta de acuerdo, 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 se lo repartan los tres litigantes a partes iguales, y se condene a los demandados a estar y pasar por estas declaraciones y a llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para proceder a la división de la cosa común, y se impongan las costas al demandado.

**SEGUNDO.-** Que admitida a trámite la demanda, se acordó emplazar a los demandados que presentó su escrito de contestación arreglado a las prescripciones legales, en el que alegaba que los hermanos no han alcanzado ningún acuerdo, puesto que el actor ha desatendido los bienes de sus padres; asimismo, se reconoce que el olivar no cumple la superficie mínima de cultivo, pero en todo caso ello no impide que cada hermano se quede con un tercio de la tierra, y trabaje su parte, siendo los demandados quienes lo han venido haciendo hasta el momento. En cuanto a la vivienda es perfectamente divisible en tres parcela con salida a la a calle, debiendo otorgarse a la vivienda una cuota de participación superior a la de los solares, pudiendo proceder a su segregación. Y tras alegar los fundamentos jurídicos que estimaba de aplicación, solicitaba la disolución de la comunidad de bienes, y proceder a la división de las dos fincas, repartiéndose los lotes entre los tres hermanos en la proporción que a cada uno le corresponde. .

**TERCERO.-** Presentada la citada contestación, se acordó convocar a las partes a la audiencia previa prevista en los artículos 414 y siguientes de la LEC, que tuvo lugar el día señalado con asistencia de ambas partes, siendo exhortadas para que llegaran a un acuerdo, lo que no se logró, mandándose que prosiguiera la audiencia, en la que las partes mantuvieron sus respectivas posturas; una vez recibido el pleito a prueba, se procedió a citar a las partes al acto de la vista tras admitir la prueba propuesta que se consideró pertinente.

**CUARTO.-** El acto de la vista tuvo lugar el día señalado con la asistencia de todas las partes, y tras celebrarse la prueba admitida con el resultado que obra en autos, las partes formularon oralmente sus conclusiones, quedando el pleito pendiente de resolución.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** A la vista de las alegaciones formuladas por las partes en sus respectivos escritos y recogidas de manera sucinta en los antecedentes fácticos de esta resolución, las cuestiones controvertidas se centran en la el carácter divisible de la finca, y si procede por la división en lotes o bien su venta para el posterior reparto del precio obtenido.

En primer lugar, atendiendo al contenido de la pretensión formulada por la actora y al sustrato fáctico en que se fundamenta, la normativa a analizar se encuentra contenida en los artículos 400 y siguientes del CC.

Lo mismo por razones de orden económico, que por las de orden jurídico, la institución de la comunidad de bienes tiene como principio fundamental el de que ningún copropietario esté obligado a permanecer en el proindiviso o en la comunidad, criterio seguido por el Código Civil, de acuerdo con nuestro Derecho tradicional, recogido en las Leyes de Partidas, en su artículo 400, al decir que cada uno de los comuneros podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común y agregando el 404 del mismo Cuerpo normativo, que cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los comuneros no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio; determinándose, por último que son aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad, las reglas concernientes a la división de la herencia, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.061 que determina que 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; y el artículo 1.062, en su párrafo segundo, expresa que cuando una cosa sea indivisible o desmenuzca mucho por su división, bastará que uno solo de los herederos pida su venta en pública subastay con admisión de licitadores extraños para que así se haga (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1924, 28 de noviembre de 1957, y 31 de enero de 1967, entre otras).

La acción ejercitada por la parte actora, “actio communi dividundo” de naturaleza real, tiende a la obtención de un derecho de propiedad exclusiva sobre una parte material de la cosa común que, en el caso de ser indivisible quedará sustituido por una parte del precio obtenido con la venta de la cosa.

La única causa o motivo para que no prospere la acción de división de la cosa común ejercitada por uno de los comuneros radica en que, por el resto de los comuneros demandados, se alegue y acredite la existencia de un pacto de

conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de diez años o la prórroga de este plazo por nueva convención (párrafo segundo del artículo 400 del Código Civil).

Al hablar de cosa común indivisible nos referimos a un concepto jurídico y en tal sentido, la cosa común jurídicamente es indivisible en los siguientes casos:

a") Cuando, de hacerse la división, la cosa resulte inservible para el uso al que se la destina (artículo 401 del Código).

b") Cuando la cosa sea esencialmente indivisible por naturaleza (artículo 404 del Código Civil).

c") Cuando la cosa desmerezca mucho por la división material (artículo 1.062 del Código Civil por remisión del artículo 406 del mismo Cuerpo Legal).

En estos casos no procede la división material de la cosa común. Lo que tendrá que hacerse es adjudicar la cosa común a uno de los condueños que habrán de indemnizar a los demás comuneros, si así lo hubieran convenido todos los condueños, y, de no ser así, se venderá la cosa común en pública subasta y se repartirá su precio entre los comuneros (artículo 404 del Código Civil).

**TERCERO.-** A la vista de la doctrina expuesta, ha de estimarse íntegramente la acción de extinción del condominio, puesto que es voluntad de ambas partes, y así se manifiesta en sus respectivos escritos, no continuar en régimen de copropiedad o comunidad de bienes.

Una vez declarada la extinción del condominio de ambas fincas sitas en \_\_\_\_\_ : la finca urbana sita en \_\_\_\_\_ Olivar al sitio de \_\_\_\_\_, fincas nº \_\_\_\_\_ del Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, que las partes adquirieron por herencia de sus padres (documento nº 1 de la demanda, escritura de aceptación y adjudicación de herencia).

Pues bien, en relación a la finca rústica, en este caso ha quedado acreditado y así se reconoce por la demandada, tanto por la nota registral y certificación catastral que la finca tiene una superficie de dos hectáreas; reconociéndose por los demandados que no supera el mínimo, pero aún así interesa su partición en tres partes.

Es decir, como bien refiere el demandado, su superficie es inferior a 3 hectáreas, unidad mínima de cultivo, lo que determinaría el carácter indivisible de la finca rústica de Secano objeto de autos.

Así resulta de la normativa aplicable que se recoge en los artículos 23 y siguientes de la Ley 19/1995, de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias. En primer lugar, el artículo 23 dispone: "a los efectos de esta Ley, por unidad mínima de cultivo se entiende la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socio-económicas de la agricultura en la comarca o zona". Y añade el artículo 24: "1.- "La división o segregación de una finca rústica sólo será



válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 2.- Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior"; sin que concurra, por otra parte, ninguna de las excepciones previstas en el artículo 25 de la referida Ley.

Por otro lado, en cuanto a la unidad mínima de cultivo, en este caso la Comunidad Autónoma de \_\_\_\_\_ carece aún de normativa reguladora al respecto, siendo de aplicación en estos casos lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958, y que establece para las tierras de secano como las que nos ocupa una superficie mínima de cultivo 2'50 hectáreas, siendo de secano (0'25 hectáreas si fuera de regadío).

En definitiva, es materialmente imposible la división de la finca rústica, como pretende la parte demanda, puesto que la superficie resultante sería inferior notablemente a la unidad mínima de cultivo.

**CUARTO.-** En relación a la finca urbana sita en Plaza de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, la misma ha quedado acreditada que es perfectamente divisible en tres partes, cada una de ellas con salida a la calle, siendo susceptible de segregación, y así se ha confirmado por el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_.

Por su parte, la actora presenta informe de tasación del inmueble (documento nº 11 de la demanda), que fue ratificado por su autora, doña \_\_\_\_\_, en el que se recoge que el inmueble se tasa en 124.248'80 euros, sin embargo el precio de la vivienda sin la superficie que le rodea, se reduciría quedando en 79.000 euros, puesto que el conjunto es lo que le da valor.

Asimismo, se manifestó que las parcelas resultantes, si se dividiera en tres partes, tendrían un valor desigual. Circunstancia que daría lugar a que el que obtuviese la mejor valorada debería abonar la diferencia en metálico a sus hermanos.

Pues bien, a la vista de tal prueba lo cierto es que los demandados no han propuesto una división en lotes equitativos, o han ofrecido la compensación en metálico, limitándose a señalar que los inmuebles son divisibles, lo que tampoco es cierto puesto que la finca rústica no puede ser objeto de segregación. En todo caso, como se ha expuesto anteriormente, han de formarse lotes equiparables, pero además, basta que uno de los comuneros (herederos) solicite la venta en pública subasta para que se haga de este modo la división.

En el presente caso, no solo se ha solicitado por la parte demandante que la división de la comunidad se lleve a cabo con la venta de los inmuebles y reparto del precio, sino que además, se ha acreditado que uno de los inmuebles es indivisible, y que el otro, la finca urbana, perdería considerablemente su valor si se segregase en tres partes.

Es decir, que ha de procederse conforme a los artículos 1062 y 404 CC, debiendo procederse a la venta de ambos inmuebles para el reparto del precio, más aun



cuando no se han propuesto alternativas viables por la demandada, que ni siquiera ha presentado pericial donde se haga una división equitativa de las propiedades.

En conclusión, ha de estimarse íntegramente la demandada declarándose extinguido el condominio existente en las finca registral nº 8707 del Registro de la Propiedad de , finca rústica sita en : Olivar al sitio de , y finca registral nº del Registro de la Propiedad de , sita en la Plaza de de propiedad de don Jesús, doña María y don José ; y debiéndose proceder a la venta de ambas fincas en pública subasta con intervención de las partes y licitadores extraños, repartiéndose el productos obtenido entre los tres a partes iguales.

**QUINTO.-** Estimada íntegramente la demanda, procede condenar en costas a los demandados en virtud del criterio objetivo de vencimiento que rige en nuestro ordenamiento jurídico y que recoge el artículo 394 LEC.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación al caso de autos

### FALLO

**Que estimando íntegramente** la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales don , en nombre y representación de don Jesús , contra don José y doña María , **debo declarar extinguido el condominio existente** en las finca registral nº del Registro de la Propiedad de , finca rústica sita en : Olivar al , y finca registral del Registro de la Propiedad de , sita en la Plaza de de propiedad de don Jesús, doña María y don José ; **debiéndose proceder a** la venta de ambas fincas en pública subasta con intervención de las partes y licitadores extraños, repartiéndose los productos obtenidos entre los tres a partes iguales, todo ello con condena en costas a los demandados.

Líbrese y unase certificación de esta resolución a las actuaciones con inclusión de la original en el Libro de sentencias.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme, cabe interponer contra ella recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de , a presentar en este Juzgado en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación.





Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo, doña Lourdes Ramírez Castro, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres de Talavera de la Reina y su partido. Doy fe.

“En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal)”.

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

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia el mismo día de su fecha por la Sra. Juez que la suscribe hallándose celebrando Audiencia Pública; doy

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

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

