



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

DON Procurador de los Tribunales y
de **DON JESÚS**, mayor de edad, con I.M.F. y
domicilio en Madrid, representación que
quedará documentada mediante comparecencia *apud acta* el día y hora que a tal efecto
se señale, 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** respecto de los inmuebles que se expresarán, dirigiéndose frente a **DOÑA
MARÍA** y
domicilio 28.912 y frente a
DON JOSÉ y
domicilio en en la calle .

Se articula la presente demanda en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. - Que el actor y los ahora demandados son hermanos, habiendo recibido por herencia de su padre diversos bienes en proindiviso, entre los que se encuentran los dos inmuebles respecto a los que se ejercita la presente acción de división de cosa común, situados ambos en el término de _____, concretados en la casa de la Plaza _____ en el Olivar _____, fincas números _____ respectivamente, inscritas en el Registro de la Propiedad de _____.

Se acredita esta afirmación con copia de la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada ante la Sra. Notario Doña _____, registrada al número 3 _____ de su protocolo, que se une como documento nº 1.

SEGUNDO. - Que los hermanos, hasta la fecha, no han alcanzado un acuerdo para proceder al reparto de los dos indicados bienes inmuebles, siendo la pretensión de los demandados, proceder a la segregación de los dos inmuebles y repartirlos mediante sorteo, sin tomar en consideración la imposibilidad legal que hay para ello en el caso de la finca rústica; ni el desmerecimiento que implica en ambos casos y menos aún los costes que supone la división física de la vivienda, unido al dispar valor que implicarían las parcelas resultantes, que supondría un perjuicio para alguno de ellos o la continuidad de la situación de indivisión sobre alguna de las fincas resultantes.

Dicha pretensión de dividir materialmente los dos inmuebles quedó plasmada en el requerimiento cursado a instancia de los ahora demandados, que se une como documento nº 2, en el que literalmente se indicó que:

En el reparto, se adjudicaron los bienes del finado en proindiviso, sin proceder desde entonces a extinguir el condominio que tienen sobre los mismos; por eso, le ruego que en plazo de cinco días se ponga en comunicación con este Despacho Profesional a fin de poder dividir los bienes de su padre en tres partes perfectamente identificadas, ya que de lo contrario nos veremos obligados a interponer las pertinentes acciones legales oportunas.

Dicho requerimiento fue debidamente contestado, tanto verbalmente como por escrito mediante burofax que se une como **documento nº 3**, en el que además de analizar someramente la situación, se les exponían otras alternativas diferentes a la segregación física, llegando inclusive a proponer la venta a través de su pública subasta voluntaria.

Que han sido varias las conversaciones y correos cruzados, sin que hasta la fecha haya sido alcanzado acuerdo, al ser la única solución que aceptan los demandados, la división material de ambas fincas y su sorteo, lo que es inviable en el caso de la rústica y perjudicial o injusto si se hiciera con la urbana, extremos sobre los que se incidirá en los siguientes hechos.

TERCERO. - La imposibilidad de dividir la finca rústica resulta de la normativa de aplicación y ello atendiendo a su dimensión, que es de dos hectáreas, tal y como se refleja en la escritura indicada y en la Nota simple registral, que ahora se une como **documento nº 4**, y en la que literalmente se expresa:

FINCA DE
Tomo: 1528 Libro: 218 Folio: 78 Inscripción: 6 Fecha: 21/06/2011

DESCRIPCION

RUSTICA: Olivar en término de , con doscientos pies de oliva. Tiene una extensión de dos hectáreas, linda Norte, herederos de Emilio Pita, Este, Sur, herederos de

IDUFIR:

TITULARIDADES

Es la Ley 19/1998, de 4 de julio, la que establece lo que debe entenderse por unidad mínima del cultivo, regulando en sus artículos 23 y siguientes, los condicionantes existentes para la segregación o división de las parcelas, expresándose en su artículo 24, literalmente lo siguiente:

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.

Por su parte la Orden de 27 de mayo de 1958, por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas, dispone que, para Secano en el término de , de ser un mínimo de 2,50 hectáreas, pudiendo accederse al texto consolidado de dicha normativa a través del siguiente enlace <https://www.boe.es/buscar/pdf/1958/BOE-A-1958-9342-consolidado.pdf> , constando la información expresada en su hoja 34, dentro del Grupo 3º, de la Provincia de Toledo y que estampamos a renglón seguido:

Grupo 3.º Unidad mínima de cultivo que se fija: Secano, 2,50 hectáreas. Regadío, 0,25 hectáreas

Términos municipales: Ajofrin, Alameda de la Sagra (La), Albarreal de Tajo, Alcabón, Alcañizo, Alcaudete de la Jara, Alcolea del Tajo, Aldeacabco de Escalona, Aldeanueva de Barbarroja, Aldeanueva de San Bartolomé, Almedural de la Cañada, Almonacid de Toledo, Almoroz, Añover de Tajo, Arcicóllar, Argés, Azután, Barcience, Bargas, Belvis de la Jara, Berex, Buenaventura, Burguillos de Toledo, Buzón, Cabañas de la Sagra, Calera y Chozas, Calerueta, Camarena, Camarenilla, Campillo de la Jara (El), Cardiel de los Montes, Carmena, Carpio de Tajo (El), Carranque, Carriches, Casar de Escalona, Casarrubios del Monte, Casasbuenas, Castillo de Lavieja, Caudilla, Cazalegas, Cebolla, Cedillo del Condado, Cerralbo (Los), Cervera de los Montes, Cobeja, Cobisa, Cuerva, Chozas de Canales, Chueca, Domingo Pérez, Erustes, Escalona, Escalonilla, Espinoso del Rey, Esquivias, Estrella (La), Fuenzalda, Gálvez, Gamonal, Garciotún, Gerindote, Guadamur, Herencias (Las), Herruela de Oropesa, Hinojasa de San Vicente, Hormigos, Huecas, Iglesias (La), Illán de Vacas, Illescas, Layos, Lominchar, Lucillos, Magán, Malpica, Manzaneque, Maqueda, Marrupe, Mascaraque, Mata (La), Mazarambroz, Mejorada, Métrida, Mesegar, Mocejón, Mohedas de la Jara, Montearagón, Montesclaros, Mora, Nambroca, Nava de Ricomalillo (La), Navahermosa, Navalcán, Navalmoralejo, Navalmorales

portamos en relación con este bien, junto a la expresada Nota simple informativa, los siguientes documentos:

- Ficha descriptiva y gráfica catastral que se acompaña como **documento nº 5**, en la que consta, además de su ubicación y configuración, que su Referencia Catastral es .

- Información facilitada por el Ayuntamiento de _____, que queda adjuntada al **documento nº 6**, en la que se refleja que su valor catastral es de 425,27 €, importe expresado a los efectos de cuantificar la presente demanda, siendo conscientes que su valor es superior, tal y como ya se expresó en la escritura de aceptación de herencia, unida al documento nº 1.

CUARTO. - La finca urbana que mantienen por terceras partes iguales los hermanos _____ tal y como consta en el Registro de la Propiedad, aportando al **documento nº 7** la correspondiente nota, es la siguiente:

FINCA DE _____
Tomo: 1528 Libro: 218 Folio: 76 Inscripción: 17 Fecha: 21/06/2011

DESCRIPCION

URBANA: Casa en _____ en la Plaza _____, compuesta de planta baja con diferentes habitaciones, corral y herren. Tiene una extensión de dos mil doscientos noventa y seis metros con cincuenta y siete décimos cuadrados. Tiene su fachada y puerta de entrada frente al Poniente y a la Plaza de _____ linda derecha en _____, hoy _____ y fondo, Camino, hoy calle _____ izquierda, _____, hoy _____

IDUFIR: 4

Su referencia catastral es _____, tal y como consta en la ficha descriptiva que se une como **documento nº 8**, y en la que consta que su superficie y ubicación, siendo su configuración física la que se plasma a continuación:



Los demandados, respecto a este inmueble, únicamente aceptan su división material ciñéndose a la siguiente distribución:



Acompañamos un plano como **documento nº 9**.

De hecho, solicitamos autorización para proceder de dicha forma, siendo concedida la Licencia de Segregación que ahora se aporta como **documento nº 10**, resultando que las parcelas resultantes serían las siguientes:

| PARCELAS RESULTANTES DE LA SEGREGACIÓN | | |
|--|----------------------------------|------------|
| Nº | SITUACIÓN DE LA PARCELA | SUPERFICIE |
| 1 | PARCELA A (Contiene Edificación) | 468 M2. |
| 2 | PARCELA B C/1 | 765 M2. |
| 3 | PARCELA C C/ | 765 M2. |

Con esta información se interesó Tasación Pericial a la empresa TINSA para la emisión de una Valoración del bien, que adjuntamos a los **documentos nº 11 a) – Certificación, 11 b) Resumen de Tasación y 11 c) Detalle de la Tasación** y en los que se estima que **su valor de mercado**, comprendiendo la vivienda existente y la totalidad de la parcela asciende a **124.248,80 euros**.

Se afirma también en el informe que, si se tomara en consideración exclusivamente la vivienda sobre la parcela de 468 metros cuadrados, el valor estimado sería de 79.000 euros, así consta en diferentes apartados del documento aportado y concretamente en el Certificado (documento 11 a), del que se extraemos el siguiente literal:

VALOR DE TASACIÓN

124.248,80 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 199 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. El valor de la vivienda con superficie construida de 477,88m² y de parcela de 468 m², con una segregación tal y como aparece en la licencia concedida sería de 79.000 euros.

Por tanto, si se accediera a dividir la parcela en tres, se constata que sería imposible un reparto equivalente, pues la parte que contiene la vivienda y está situada en la plaza principal de la localidad, pese a ser de menor superficie, tiene un valor mucho mayor (79.000 €) que el resto; situación que implica que el hermano que resultare adjudicatario de la misma por sorteo, resultaría claramente beneficiado respecto a los otros dos hermanos, que verían, simplemente por azar, perjudicados sus derechos.

Es más, la Sra. Perito entiende que el valor en conjunto del inmueble se incrementa por su singularidad y así lo expresa en el apartado de destinado a observaciones (página 12 del documento 11 c), que en su parte final indica:

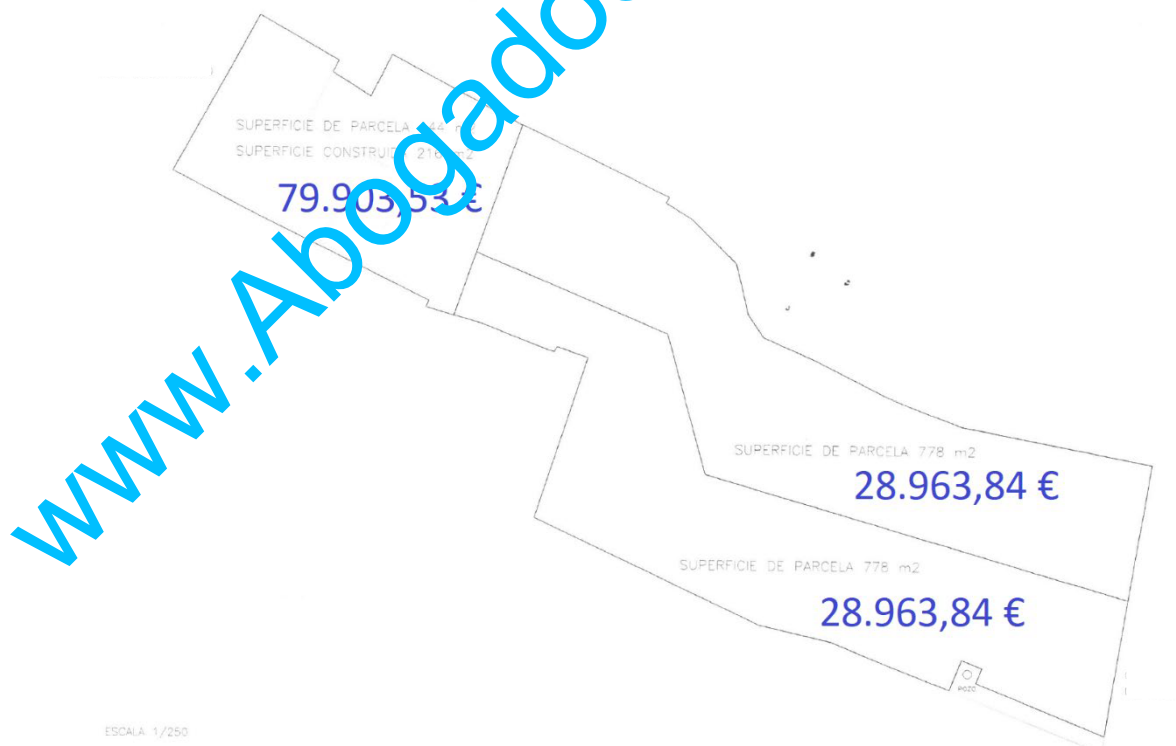
Por otra parte al tener la vivienda una gran superficie de parcela sin edificar se incrementa el valor del conjunto por el valor añadido de dicho terreno y no existir comparables con dicha superficie.

El valor de la vivienda con superficie de parcela de 468 m², con una segregación tal y como aparece en la licencia concedida sería de 79.000 euros.

La disparidad de valor de los lotes propuestos se constata también con un somero análisis de los valores catastrales del inmueble, que, según el último recibo de la contribución, que se acompaña como **documento nº 12**, son los siguientes:

| Referencia Catastral | Val.Suelo | Val.Construc. | Val.Catastral Total | | |
|----------------------|-----------|---------------|---------------------|--------|---------------|
| | 75.283,72 | 62.547,48 | 137.831,20 | | |
| Año Val. | Año Rev. | Uso | Base Liquidable | Tipo | Cuota Integra |
| 2017 | 2006 | V | 137.831,20 | 0,4000 | 551,32 |

Si la construcción tiene un valor catastral de 62.547,48 euros y añadimos la parte proporcional que implica la parte del solar que se le asignaría (468 m² de 2030 m², según documento 8) que suponen otros 17.356,05 euros, resultaría un valor total de 79.903,53 euros. A la restante superficie de la parcela, le correspondería un valor catastral de 57.927,67 euros, que a su vez debería ser segregada en dos, lo que arroja un valor para cada una de ellas de 28.963,84 euros. Gráficamente, con los datos oficiales del catastro y con el reparto proporcional realizado, resultaría:



No se niega que el inmueble sea susceptible de división material, lo que ponemos de manifiesto es que, de hacerse la segregación pretendida se produciría una pérdida de valor del mismo; sería imposible un reparto equitativo al resultar parcelas de dispar valor y además sería necesario incurrir en importantes gastos para proceder a la división física de cada una de las parcelas, como es entre otros, la construcción de un tabique o muro que las separase físicamente, cuyo coste, según los presupuestos que se acompañan a los **documentos números 13 y 14**, ascendería, dependiendo de cómo se eligiera a 12.840 euros o 13.500 euros, en ambos casos, más el correspondiente IVA.

La división pretendida, prescindiendo del injustificado sesgo pretendido, implicaría, en todo caso, surgiesen nuevas situaciones de copropiedad. Atendiendo al valor catastral del bien, 138.810,20 euros, a cada hermano le correspondería la asignación por valor de 1/3, lo que equivale a 46.270,07 euros, no existiendo posibilidad material de que Don Jesús, contase de forma exclusiva con una finca independiente, pues de serle adjudicada la que consta de vivienda, debería compartirla con otro de sus hermanos y, en caso de optarse por en regarle una de las que la parte proporcional del valor catastral del suelo asciende a 28.063,84 euros, debería participar en otra por los 17.306,23 euros que faltarían para completar su adjudicación, que necesariamente debería compartir con otro de sus hermanos.

QUINTO. - Que en la actualidad la vivienda es ocupada durante estancias prolongadas por Doña María , utilizándola también Don José para guarda sus vehículos y aperos y elementos relacionados con su trabajo.

Respecto al Olivar está siendo explotado por sus hermanos o a instancia de ellos, sin que mi representado obtenga beneficio alguno por ello.

SEXTO. - Que como se ha adelantado se han trasladado diversas alternativas, entre ellas las expresadas en el burofax aportado al documento nº 3, del que extraemos, por su relevancia el siguiente contenido:

La parte más valiosa de las tres, es sin lugar a dudas, la correspondiente a la vivienda, pues además de contar con la edificación hay que tener presente que su fachada da a una de las calles principales de la localidad, por lo que su valor superará con creces al que pudiere corresponder a las otras dos parcelas resultantes, inclusive juntas, lo que provocaría que el adjudicatario debiera compensar a sus hermanos, necesidad que parece no encaja con las pretensiones de Doña María y Don José, de ser alguno de ellos. Os adelanto que ningún inconveniente hay en realizar un informe pericial para concretar valores.

En esta situación, expresaros que mi cliente está en disposición tanto de vender su parte como en adquirir la de los otros dos, por lo que os propongo que sean los vuestros los que pongan el precio y el mío el que decida si vende o compra, pero tomando la parcela y vivienda como un único bien, sin divisiones ni segregaciones, que desconozco a día de hoy si son urbanísticamente factibles, agradeciendo me facilitarais dicha información si ya disponéis de ella.

Si no cuadrara esta propuesta, que entiendo es equitativa, os pediría que iniciásemos directamente la venta en subasta pública a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, repartiendo el precio que se pudiere obtener a partes iguales. Como sabéis en dicha subasta podrían participar cualquiera de los condueños, partiendo todos de la misma posición, con iguales derechos y obligaciones.

Evidentemente se haría lo mismo con el Olivar.

Las propuestas trasladadas por esta parte, atendidas las circunstancias concurrentes, son muy razonables, siendo desatendidas al pretender los demandados, la segregación de los inmuebles y su sorteo, sin tomar en consideración las circunstancias concurrentes y pretender sin mayor fundamento dejar al azar cuál de los hermanos resultaría injustificadamente beneficiado en claro perjuicio de los dos restantes.

Al comprender su participación 2/3 del total, mayor posibilidad tendrían de resultar beneficiados por el sorteo que pretenden, siendo, sin duda, más objetivas y respetuosas para los intereses comunes, las alternativas planteadas por esta parte.

En esta situación no queda más solución que acudir al auxilio judicial para que dirima de forma definitiva la controversia suscitada entre las partes, motivo por el que se plantea la presente acción.

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 los bienes litigiosos.

II.- LEGITIMACIÓN. - Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente el actor y los demandados por ser copropietarios a partes iguales 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 Catastral de los inmuebles, que ascienden a un total acumulado de **138.256,47 €**, 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 mantiene mi representado Don Jesús del Cerro Melchor junto con sus hermanos Doña María y Don José

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 el demandante y los demandados respecto del reparto de los dos inmuebles a los que se contrae el presente proceso, 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 propietario 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 es la que ejercita ahora mi representado y es imprescriptible, según se previene en el art. 1 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, 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 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, quieto, 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, si para ello se alcanzara acuerdo, 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.

No existiendo acuerdo y mientras la situación subsista, procederá acordar la subasta pública, respecto de ambos inmuebles.

En lo atinente a la finca rústica, al ser legalmente indivisible por impedirse la segregación al no resultar parcelas que respeten la unidad mínima de cultivo, que ha de ser de al menos 2,5 hectáreas, entendemos que nada hay que cuestionar.

Respecto a la finca urbana hay que partir de la imposibilidad de realizar una segregación del inmueble en tres partes de valor equivalente, al existir una vivienda que no lo permite, al ser su valor, incluyendo el suelo que ocupa, superior al 50% del total. Situaciones como la que ahora se expone, ya han sido resueltas por nuestros Juzgados y Tribunales, en el sentido de considerar cauce idóneo la subasta, cuando no pueden hacerse lotes homogéneos, siendo muestra relevante la

(CENDOJ

que en un caso similar al presente afirmó que:

“PRIMERO.- Está dedicado este primer motivo a aportar infracción de los artículos 392, 393, 404, 406 y 1061, todos ellos del Código Civil y jurisprudencia que se cita. Los litigantes son dueños de la finca del pleito por compra en escritura

concretan a que los actores instaron la cesación y disolución de la comunidad y, al no poderse formar lotes por igual valor económico, se procediera a su venta en pública subasta. Por su parte los dos demandados suplicaron (al reconvenir), que

recurrida, teniendo en cuenta sólo el informe pericial emitido para mejor proveer, decidió la disolución de la comunidad y procedió a la división del

el edificio principal, tienda y terreno y aparcamiento). Ha de partirse que la finca común, conforme a los dictámenes periciales aportados, resultaba imposible de dividir en tres partes, que era lo correcto para alcanzar la efectiva cesación y

a cabo la partición en los dos lotes que quedan referidos: No se produjo por tanto división total, sino mas bien parcial, a la que los recurrentes no prestaron su conformidad, pues sólo se acomodaba a una de las peticiones reconventionales formuladas por los demandados y no a la distribución correcta de las cuotas por terceras partes.

También sucede que esta división, un tanto forzada, no cumple con las previsiones de los artículos 393 y 1061, al que se remite el 406 del Código Civil, al no presentarse homogéneos los dos lotes, sino más bien dispares y notoriamente

destinada a hospital veterinario, rodeado de zona ajardinada, que se encuentra catalogada como de interés urbanístico por la normativa municipal, contando con entrada para vehículo y otra peatonal desde la carretera general C-820. En el lote de los recurrentes se integró una vivienda aislada y trasera, susceptible de ser destinada a vivienda unifamiliar habitable, mediante las precisas obras de rehabilitación y no expresada debidamente en la escritura de compra plural.

Teniendo en cuenta que tanto los demandantes que recurren en el suplico de la demanda, como los demandados en la contestación-reconvencción que presentaron, (petición tercera), solicitaron la venta de la finca en pública subasta, interesando éstos expresamente que tuviera lugar en el caso de que los actores no aceptasen el pago de su cuota, ni la división propuesta en dos lotes, peticiones

que han de tenerse en cuenta a efectos del artículo 1062 (Sentencia de 19-12-1983). La solución al caso como la más justa y procedente, a efectos de satisfacción de los intereses encontrados de las partes, resulta acordar la venta de la finca en su totalidad en pública subasta, conforme autoriza el artículo 404 del Código Civil -lo que lleva a la estimación del motivo segundo que denuncia

Al no compartir esta Sala de Casación el criterio de la Audiencia Provincial procede la estimación de los motivos, conforme a lo que se deja razonado, pues no resulta división de comunidad efectiva cuando la misma perdura en una parte y sin perjuicio de los pactos que pudieran haber llevado a cabo los interesados una vez realizada la división correcta en tres partes, que no resultaba posible y

equivalente dinerario (precio obtenido de la subasta), a repartir entre los comuneros de comunidad a sus participaciones, sin dejar de lado que ante la subasta las partes están en posición de igualdad jurídica, ya que si bien pierden su propiedad en favor de quien resulte adjudicatario, a esta condición tanto pueden acceder los terceros como cualquiera de los copropietarios.”

No sería aceptable imponer como solución la segregación pues ello implicaría se mantuviese la situación de condominio sobre al menos una de las parcelas que se le adjudicarían a mi representado, situación ya contemplada y descartada, entre otras por

), rescatando de esta última lo expresado en el

Segundo de sus fundamentos, cuyo literal es:

“SEGUNDO.- El motivo ha de ser desestimado por las siguientes razones: 1ª) Las sentencias citadas por la parte recurrente no se pronunciaron sobre casos similares al aquí examinado: la de 27 de julio de 1994 (rec. 3239/91) versa sobre varias fincas pero que formaban una sola unidad de explotación, y además la comunidad no era compleja, al estar formada por solamente dos personas; la de 30 de noviembre de 1988 trata de un caso en el que unas fincas eran divisibles y

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



subsistencia de comunidad sobre determinados bienes.

3ª) La propia magnitud de las diferencias de valor de los lotes propuestos por la recurrente es una muestra de las dificultades que comporta la solución que ella misma propone.

(...)"

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, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

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 JESÚS** , 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 **DOÑA MARÍA** y a **DON JOSÉ**

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 disolución de las Comunidades de Bienes, integradas por los tres hermanos a partes iguales y proceder a la división de los bienes que integran las mismas, concretados en los siguientes:

A.- RÚSTICA AL TERMINO DE , cuya descripción registral es:

FINCA DE

Tomo: 1528 Libro: 218 Folio: 78 Inscripción: 9 Fecha: 21/06/2011

DESCRIPCION

RUSTICA: Olivar en término de , con doscientos pies de oliva. Tiene una extensión de dos hectáreas, linda Norte, herederos de Emilio Pita, Este,

Sur, herederos de

IDUFIR:

TITULARIDADES

B.- VIVIENDA , **PLAZA** cuya descripción registral es:

FINCA DE
Tomo: 1528 Libro: 218 Folio: 76 Inscripción: 17 Fecha: 21/06/2011

DESCRIPCION

URBANA: Casa en la Plaza s, compuesta de planta baja con diferentes habitaciones, corral y herren. Tiene una extensión de dos mil doscientos noventa y seis metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados. Tiene su fachada y puerta de entrada frente al Poniente y a la Plaza de linda derecha entrando, hoy y fondo, Camino, hoy calle izquierda, hoy

IDUFIR: 4-----

2º.- Que, atendidas las características físicas y legales concurrentes en los inmuebles, se declare que es imposible o antieconómica su división física, no pudiendo formarse lotes de igual valor económico, acordándose, a falta de pacto durante la sustanciación del presente procedimiento, se proceda a 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 tres litigantes a partes iguales.

3º.- 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 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.

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:

- Registro de la Propiedad de
- Ayuntamiento de
- Catastro.
- Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A.
- Notaría de Doña
- Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

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 _____ a dieciséis de febrero de dos mil dieci

Fdo. José Valero Marín
Abogado, Col. 56.734 del ICAM

Fdo.
Procurador,

INICIO ASOCIADO 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

