www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. - 619 41 23 11

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

QUE POR TURNO CORRESPONDA

ROSAURA DIEZ GARRIDO, Procuradora de los Tribunales y de **DON** mayor de edad, con D.N.I. y con domicilio en conforme se acreditará en virtud de Apoderamiento Apud Acta, asistido por la letrada del ICAC, Nuria Pérez Benito, Col. 2889, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda **DIGO:**

Que por medio del presente escrito, y en la representación que ostento, formulo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO DE ACCIÓN DE RETRACTO DE COMUNEROS** frente a con CIF y domicilio social en, persona de su representante legal, en mérito a los siguientes,

HECHOS

PRIMERO.- Que mi representado es titular en pleno dominio del 36,84% EN PROINDIVISO, de la siguiente finca:

.-"URBANA, finca prado en el pueblo de Cueto, termino municipal de Santander, sitio o barrio Cueto una finca de cabida a prado de cabida dos áreas, doce y media centiáreas, que linda: Norte en línea de doce metros, Don Gerardo; Oeste, en línea de diecisiete metros con finca de Don Gerardo; Sur, en línea de doce metros y cincuenta centímetros, carretera general; y Este, en línea de diecisiete metros con finca de Finca de Don

Dentro del perímetros de la finca descrita existen construidas las siguientes edificaciones:

www.AbogadodeProindivisos.es

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. - 619 41 23 11

Una casita, hoy señalada con el número 70 de población y con referencia catastral 0002069, que consta de planta baja solamente y un pequeño desván y mide cinco metros de frente por seis metros con veinte centímetros de fondo, equivalentes a treinta y siete metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados y adosada a la casita descrita, al lado Este, una vivienda unifamiliar, señalada con el numero 72 y con referencia catastral 0002070, que consta de planta baja y alta, comunicadas por medio de escalera interior. Tiene unas medidas en planta de siete metros de frente por seis de fondo, equivalentes a cuarenta y dos metros cuadrados y linda: Norte, Sur y Este, con resto de terreno; y Oeste, con otra edificación.

La descrita casa y la vivienda, como una sola edificación, linda; por su frente, al Sur, por el fondo Norte y por el Este o derecha entrando, con el terreno donde se halla enclavada; y por el Oeste o izquierda, con la finca de Gerardo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Santander nº5 Tomo 2739, Libro 166 Folio 142, Finca 12.707

Referencia catastral nº 4853214V

El actor adquirió dicha copropiedad (su 36,84%), junto con sus hermanos Don Jose(26,32%) y Doña Begoña (36,84%) mediante Escritura de Adjudicación de Herencia al óbito de Doña , otorgada el 19-7-16 ante Notario Don Fernando Arroyo del Corral número de protocolo mil ciento sesenta (1160) que se une como ***Documento uno***.

SEGUNDO.- Que el pasado día 9-12-21 mi mandante ha recibido notificación del OFICIO de la TGSS de fecha 18-11-2021, en virtud del cual, se transmite del pleno dominio del 26,32% perteneciente a su hermano Don José Ángel (Lote 1), a la mercantil **SL**, mediante Aprobación de remate y Adjudicación en Subasta Pública, tal y como se acredita con los ***Documento dos.***

TERCERO. – Que mi mandante, cotitular del inmueble, concurrió con su postura a la subasta celebrada con fecha 10-11-2021. No obstante, la finca descrita en el hecho primero, se adjudicó finalmente al mejor postor resultando ser la demandada por la cantidad de **DOCEMIL QUINIENTOS EUROS (12.500€).**

www.AbogadodeProindivisos.es

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. - 619 41 23 11

Al haberse tenido conocimiento de la adjudicación de forma inmediata a través de la TGSS, no se tiene constancia de haberse producido la inscripción registral por lo que entendemos que ningún gasto se habrá originado. En todo caso, de haberse inscrito en el Registro de la Propiedad dicha adquisición, esta parte asumiría TODOS LOS GASTOS derivados de la misma que efectivamente hayan sido desembolsados por la adjudicataria: el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, registro, etc. Se acompaña como ***documento tres,*** nota simple actualizada.

Por lo expresado, esta parte ha procedido a consignar en la cuenta general de depósitos del juzgado la suma total de QUINCE MIL EUROS (15.000€) extremo que acredito con el ***Documento cuatro.*** Dicho importe corresponde a la cantidad por la cual fue adjudicado el bien (12.500€) y 2.500€ a cuenta de posibles gastos ocasionados a la adjudicataria que a día de hoy se desconocen y sin perjuicio de ulterior liquidación por su parte y abono por mi mandante.

Que de existir otros gastos esta parte reitera comprometerse expresamente a su reembolso tan pronto se conozcan y justifique su importe.

Por igual motivo, si no existieren gastos o hubiese importe suficiente con la cantidad consignada, deberá devolverse en su caso en sobrante a mi mandante.

CUARTO.- Que la presente demanda, justificando la consignación del importe conocido, se plantea dentro de los nueve días siguientes al conocimiento de la efectiva transmisión/adjudicación del pleno dominio del 26,32% del bien subastado perteneciente a otro comunero, comunicado por la TGSS, momento en el que se ha tenido constancia de la efectiva venta y sus condiciones.

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:

- Protocolo de Don Fernando

www.AbogadodeProindivisos.es

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. - 619 41 23 11

- Registro de la Propiedad de la Propiedad nº 5 Santander
- TGSS
- Catastro

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A) JURÍDICO-PROCESALES

I.- CAPACIDAD PROCESAL Y REPRESENTACIÓN: Mi mandante, así como los demandados, son mayores de edad, en pleno disfrute de sus derechos civiles por lo que, conforme disponen los artículos 6.1.1º y 7.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , tienen capacidad, por sí, para ser parte en este proceso y para comparecer en juicio.

II.- POSTULACIÓN Y DEFENSA: La parte actora se encuentra representado por procurador habilitado para actuar en la demarcación de este Partido Judicial, y asistido de la letrada interviniente, todo ello conforme disponen los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III.- LEGITIMACIÓN: Está legitimado activamente mi mandante dada su condición de condueño de la finca cuyo retracto se ejercita.

La legitimación pasiva de la mercantil demandada viene determinada por ser ésta quien se ha adjudicado el 26,32% del/los inmuebles en pública subasta.

IV.- JURISDICCIÓN: Conforme dispone el artículo 9.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los Tribunales y Juzgados del orden civil conocerán, además de las materias que le son propias, de todas aquellas que no le estén atribuidas a otro orden jurisdiccional.

V.- COMPETENCIA OBJETIVA: Corresponde a los Juzgados de Primera Instancia el conocimiento, en primera instancia, de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no se hallen atribuidos a otros Tribunales, según

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. - 619 41 23 11

disponen los artículos 85.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 45 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VI.- COMPETENCIA TERRITORIAL: Es competente el Juzgado al que nos dirigimos por ser el del lugar donde radica la finca objeto de este procedimiento, según dispone el artículo 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil

VII.- PROCEDIMIENTO: Versando la presente demanda sobre acción de retracto, conforme establece el artículo 249.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe decidirse la misma por los trámites del juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía.

VIII.- CUANTÍA: Se fija en la suma de QUINCE MIL EUROS (15.000€), coincidente con el importe consignado.

B) JURÍDICO-MATERIALES

IX.- El artículo 1522 del Código Civil establece el derecho del copropietario de una cosa común para usar del retracto en caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. En el presente supuesto existe un condominio entre mi representado y sus hermanos sobre la citada finca correspondiendo el 36,84% a cada uno de los hermanos Begoña y Alfredo (parte actora) y el 26,32% a Jose Angel cuya participación es la que saliendo a subasta se ha adjudicado la demandada. Al enajenarse/adjudicarse la parte de la finca de la titularidad del hermano a favor de un extraño, mi mandante ejerce su derecho de retracto de comuneros sobre dicha parte del bien común a cuyo efecto ha procedido a consignar en la cuenta del Juzgado la suma de 15.000€ correspondiente al precio de la venta conocido y posibles gastos necesarios y útiles desconocidos en este momento.

X.- Mi mandante han consignado en la Cuenta de Consignaciones del Juzgado la cantidad o precio de la adjudicación de los inmuebles (12.500€), según se desprende del documento emitido por TGSS. De igual modo, ha consignado otros 2.500€ para afrontar, en su caso, posibles gastos legítimos que hubiere podido desembolsar y útiles que se hubieran hecho en la cosa vendida por la demandada, previa justificación de los mismos, según previene el artículo 1.518

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. - 619 41 23 11

del Código Civil e incluso si superan la cantidad consignada. En caso de haberse consignado en exceso, el superávit deberá reembolsarse a mi mandante al igual que de resultar insuficiente, deberá este abonar la diferencia.

XII.- Las costas han de imponerse a la demandada en virtud del principio objetivo de vencimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: Tenga por presentado este escrito con los documentos adjuntos y sus copias, y en su virtud tenga por formulada la **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EJERCITANDO ACCIÓN DE RETRACTO DE COMUNEROS** del 26,32% de la finca Finca 12.707 contra **LA ENTIDAD SL** en la persona de su representante legal, y previos los trámites del procedimiento se dicte sentencia finalmente sentencia por la que:

1.º Declare haber lugar al retracto de comuneros, proporcionalmente a favor de mi representado respecto del 26,32% de la siguiente finca:

"URBANA, finca prado en el pueblo de Cueto, termino municipal de Santander, sitio o barrio Cueto una finca de cabida a prado de cabida dos áreas, doce y media centiáreas, que linda: Norte en línea de doce metros, Don; Oeste, en línea de diecisiete metros con finca de Don; Sur, en línea de doce metros y cincuenta centímetros, carretera general; y Este, en línea de diecisiete metros con finca de Finca de Don

Dentro del perímetros de la finca descrita existen construidas las siguientes edificaciones:

Una casita, hoy señalada con el número 70 de población y con referencia catastral 0002069, que consta de planta baja solamente y un pequeño desván y mide cinco metros de frente por seis metros con veinte centímetros de fondo, equivalentes a treinta y siete metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados y adosada a la casita descrita, al lado Este, una vivienda unifamiliar, señalada con el numero 72 y con referencia catastral 0002070, que consta de planta baja

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. - 619 41 23 11

y alta, comunicadas por medio de escalera interior. Tiene unas medidas en planta de siete metros de frente por seis de fondo, equivalentes a cuarenta y dos metros cuadrados y linda: Norte, Sur y Este, con resto de terreno; y Oeste, con otra edificación.

La descrita casa y la vivienda, como una sola edificación, linda; por su frente, al Sur, por el fondo Norte y por el Este o derecha entrando, con el terreno donde se halla enclavada; y por el Oeste o izquierda, con la finca de Gerardo

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Santander nº5 Tomo 2739, Libro 166 Folio 142, Finca 12.707

Referencia catastral nº 4853214VP31

2.º Se condene a la demandada, a otorgar a favor de mi representado en cuanto a la parte que se ha adjudicado en subasta, escritura de retracto y /o subrogación en el remate, cesión del mismo a su favor así o cualesquiera otros actos jurídicos que permitan la subrogación de mi poderdante en la posición de la demandada con sujeción al precio y demás condiciones estipuladas que figuran en la aprobación del remate de dicha parte de la finca, bajo el apercibimiento de que, de no hacerlo se emitirá la declaración de voluntad por el Sr. Juez en su nombre a efectos de otorgar la correspondiente Escritura.

3.º Se abone a la demandada con la cantidad consignada, el importe desembolsado por la adquisición en la subasta (12.500€), así como los demás gastos legítimos que hubiere desembolsado previa justificación de los mismos.

4º Se condene a la demandada al pago de las costas del proceso.

I.-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

www.AbogadodeProindivisos.es

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. - 619 41 23 11

inmediata y a requerimiento del mismo, todo ello a los efectos prevenidos en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legalmente oportunos.

Justicia que pido, en Santander a 13 de diciembre de 2021.

www.Abogadode