

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
DE MATARÓ**

D. [REDACTED] Procurador de los Tribunales y de D. [REDACTED], vecino de Vilassar de Mar, con domicilio en la Urbanización Vicens 5 40 12 y provisto de NIE número [REDACTED] según designa apud acta que se interesará por medio de otrosí digo, ante el Juzgado de Primera Instancia que por turno corresponda, comparezco, y como mejor en Derecho proceda, DIGO:

Que actuando como Letrado Director, Don [REDACTED], Abogado colegiado con el número [REDACTED] del ICAB, en el nombre y representación que ostento y acredito, mediante el presente escrito formulo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO, ejercitando ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN** contra D^a. [REDACTED], con único domicilio en España conocido a efectos de emplazamiento en la [REDACTED] de Vilassar de Mar [REDACTED] y provista de NIE número [REDACTED]

No obstante, cómo quiera que sabemos que D^a [REDACTED] reside actualmente en Argentina, es por lo que aportamos al Juzgado otros datos para su notificación y emplazamiento:

Email: [REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

Y todo ello con objeto de que se dicte sentencia de conformidad con el suplico de esta demanda, que baso en los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

HECHOS

PRIMERO.- Que mi representado y su mujer, la Sra. [REDACTED], casados bajo el régimen matrimonial legal argentino de sociedad conyugal, son copropietarios de la siguiente finca sita en la localidad de Vilassar de Mar:

DESCRIPCIÓN: [REDACTED] Vivienda en la planta [REDACTED] de la casa sita en Vilassar de Mar, con frente a la calle [REDACTED] y también [REDACTED], formando parte del Complejo Residencial [REDACTED]. Tiene cientos dos metros cuadrados útiles. Está distribuida en vestíbulo, comedor-estar, pasillo, baño, aseo, cocina, cuatro dormitorios, galería-lavadero y dos terrazas.

LINDA: Este y Norte, [REDACTED]; Oeste, dicho vuelo, caja de ascensores y rellano de escalera; Sur, vivienda número [REDACTED] y dicho vuelo.

COEFICIENTE: Su coeficiente es de dos enteros setenta centésimas de entero por ciento.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número [redacted] de Mataró al tomo [redacted] libro [redacted] de Vilassar de Mar, folio [redacted] finca [redacted] inscripción [redacted]

ESTADO ARRENDATICIO: Se encuentra libre de arrendatarios.

REFERENCIA CATASTRAL: [redacted]

CARGAS: Amén de las que resultan del Registro de la propiedad, se haya gravada con una hipoteca constituida a favor de BANCO SABADELL, S.A. en garantía de un préstamo por 250.000 euros de principal; intereses de 3,50% más dos años de intereses de demora al tipo máximo del 15 por ciento; costas 25.000 euros.

El saldo actual del principal pendiente de amortización de esa hipoteca es de 174.629,21 euros, según saldo de operaciones que se adjunta como **Documento nº1**.

Ambos cónyuges participan en distinto porcentaje en la copropiedad del inmueble en virtud de la Escritura de Compraventa, otorgada el día 6 de abril de 2.006 ante el Notario de Vilassar de Mar D [redacted], perteneciendo a cada uno de ellos las siguientes proporciones:

- A Doña [redacted]: le corresponde el **40%** de la finca con carácter privativo.

- A Don [redacted] el **60%** restante para su sociedad conyugal.

Se acompañan como **Documentos nº 2 y 3**, nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad de Mataró número 3 y copia simple de la Escritura de Compraventa mencionada en el párrafo precedente.

SEGUNDO.- A los efectos de determinar la cuantía del bien cuya división aquí se pretende, hay que indicar que el último valor catastral de la finca aplicado al objeto del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es de 92.648 euros y que para lo anterior le ha sido aplicado un índice corrector de 2,64, resultando un valor fiscal total de 244.590,72 euros.

Se acompaña como **Documento nº 4** recibo del IBI correspondiente al presente año 2.020 y como **Documento nº 5** la certificación acreditativa del coeficiente corrector expedida por la Generalitat de Cataluña.

En cuanto a su valoración real o de mercado, se interesará por medio de otrosí la designación de un tasador por el Juzgado a fin de conseguir así un valor con la máxima imparcialidad y objetividad.

TERCERO.- Que en la actualidad el matrimonio se encuentra separado de hecho y en trámites de divorcio, y no existiendo acuerdo para la división de la comunidad entre ambos, a mi mandante no le interesa la propiedad exclusiva de la finca objeto de litigio y sí su venta y posterior división de la cantidad obtenida entre ambos copropietarios o bien la adjudicación a D^a [redacted] y en caso de no ser posible ninguna de las anteriores, la salida a pública subasta.

Además, la demandada tampoco ha manifestado hasta el momento en ninguna oportunidad su interés en adquirir la propiedad exclusiva de la finca, y se ha negado sistemáticamente a proceder a la venta de la misma para disolver el estado de comunidad. De hecho la comunicación entre la pareja es nula e inviable.

De hecho, D^a M. [REDACTED] hace ya muchos meses que se desentendió del pago de la hipoteca, siendo mi mandante quien se ha venido haciendo cargo de ella y del resto de gastos e impuestos, concretamente desde los meses de julio-agosto de 2.019.

CUARTO.- El inmueble en cuestión es una vivienda, como entidad en su conjunto y, por tanto, indivisible.

Dicha vivienda no constituye vivienda familiar habitual.

QUINTO.- Por ello mi representado se ve en la obligación de instar a la autoridad judicial para cesar en esta situación de indivisión, y, salvo que la demandada manifieste interés en conservar la propiedad y abone a mí representado la parte que le corresponde por su participación, esto es el 30% de la vivienda, se proceda a su venta en pública subasta y el reparto del precio en las porciones adecuadas.

A los anteriores Hechos le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. JURISDICCIÓN.- Corresponde a la jurisdicción civil, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 9.2 y 21.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

II. COMPETENCIA.- Es competente el Juzgado de Primera Instancia de Mataró que por turno corresponda la tramitación de esta demanda, en virtud de lo dispuesto en el artículo 52 regla 1^o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por ser el partido judicial de la localidad de Vilassar de Mar, donde radica la finca objeto de procedimiento y respecto de la que se ejercita acción de división.

III. CAPACIDAD.- Las partes ostentan la capacidad procesal necesaria conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

IV. LEGITIMACIÓN.- La Activa corresponde a mi representado; como titular de la relación jurídica (art. 10 LEC y 552-10 y 552-11 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales) y la Pasiva a D^a. Mariel Susana Ester Abut, por ser copropietaria del resto de la finca.

V. POSTULACIÓN Y DEFENSA.- Comparece esta parte representada por procurador y asistida de Letrado, ambos debidamente colegiados y en ejercicio, cumpliéndose con ello lo establecido en los artículos 21 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VI. PROCEDIMIENTO.- El procedimiento de división, regulado en el art. 552-11 CCC, debe tramitarse con arreglo a las normas del juicio declarativo ordinario, artículos 399 y siguientes LEC pues conforme al art. 249.2 LEC, se decidirán por este procedimiento, las demandas cuya cuantía exceda de 6.000 € que no tengan señalada tramitación especial.

VII. FONDO DEL ASUNTO.- Resultan aplicables los artículos 552-1 y siguientes del Código Civil de Cataluña y, en especial los siguientes artículos en cuanto a la división de la comunidad:

Artículo 552-10. Facultad de pedir la división.

1. *Cualquier cotitular puede exigir, en cualquier momento y sin expresar sus motivos, la división del objeto de la comunidad.*

2. *Los cotitulares pueden pactar por unanimidad la indivisión por un plazo que no puede superar los diez años.*

3. *La autoridad judicial, si alguno de los cotitulares es menor de edad o incapaz y la división lo puede perjudicar, puede establecer, de forma razonada, la indivisión por un plazo no superior a cinco años.*

4. *No puede pedirse la división cuando el objeto sobre el que recae la comunidad es una nave o un local que se destina a plazas de aparcamiento o a trasteros de modo que cada cotitular tiene el uso de una o más plazas, salvo que se acuerde previamente modificar su uso y ello sea posible.*

Artículo 552-11. Procedimiento de la división.

1. *Cualquiera de los cotitulares, si no se ponen de acuerdo para dividir la comunidad o para someter la división a un arbitraje, puede instar a la autoridad judicial para que efectúe la división.*

2. *Si el bien es susceptible de adoptar el régimen de propiedad horizontal, puede establecerse este régimen adjudicando los elementos privativos de forma proporcional a los derechos en la comunidad y compensando en metálico los excesos, que no tienen en ningún caso la consideración de excesos de adjudicación, distribuyendo proporcionalmente las obras y gastos necesarios.*

3. *Puede efectuarse la división adjudicando a uno o más cotitulares el derecho real de usufructo sobre el bien objeto de la comunidad y adjudicando a otro u otros cotitulares la nuda propiedad.*

4. *El cotitular o la cotitular que lo es de las cuatro quintas partes de las cuotas o más puede exigir la adjudicación de la totalidad del bien objeto de la comunidad pagando en metálico el valor pericial de la participación de los demás cotitulares.*

5. *El objeto de la comunidad, si es indivisible, o desmerece notablemente al dividirse, o es una colección que integra el patrimonio artístico, bibliográfico o documental, se adjudica al cotitular que tenga interés en el mismo. Si existen más de uno, al que tenga la participación mayor. En caso de interés y participación iguales, decide la suerte. El adjudicatario o adjudicataria debe pagar a los demás el valor pericial de su participación, que en ningún caso tiene la consideración de precio ni de exceso de adjudicación. Si ningún cotitular tiene interés, se vende y se reparte el precio.*

6. *Las comunidades ordinarias que existen entre los cónyuges, en los procedimientos de separación, divorcio o nulidad matrimonial, pueden dividirse considerando como una sola división la totalidad o una parte de los bienes sometidos a este régimen, de acuerdo con el artículo 232-12. Se aplica el mismo criterio en los casos de separación de hecho y de ruptura de una pareja estable.*

Artículo 552-12. Efectos de la división.

1. La división atribuye a cada adjudicatario en exclusiva la propiedad del bien o del derecho adjudicado.

2. La división no perjudica a las terceras personas, que conservan íntegramente sus derechos sobre el objeto de la comunidad o los que resultan después de la división.

3. Los titulares de créditos contra cualquiera de los cotitulares pueden concurrir a la división y, si se hace en fraude de sus derechos, impugnarla, pero no pueden impedirla.

4. Los cotitulares están obligados recíprocamente y en proporción a sus derechos a garantizar la conformidad por defectos jurídicos y materiales de los bienes adjudicados.

El artículo 437. 4 apartado 4º de la Ley 42/2015, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000:

"4.ª En los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los que tengan por objeto obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas, cualquiera de los cónyuges podrá ejercer simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa. Si hubiere diversos bienes en régimen de comunidad ordinaria indivisa y uno de los cónyuges lo solicitare, el tribunal puede considerarlos en conjunto a los efectos de formar lotes o adjudicarlos."

VIII. CUANTIA.- La cuantía de la demanda, que ha de determinarse conforme al art. 253.1 LEC, se corresponde con la propia de demanda que pide condena de dar inmuebles, y con arreglo al art. 251.3.6º LEC que remite al 251.2º LEC, se fija el valor de la finca litigiosa en 244.590,72 euros, cuyo importe viene dado por el valor catastral según se refleja en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por el índice corrector publicado por la Generalitat de Cataluña para el año 2.020.

IX. COSTAS.- Conforme al art. 394 LEC, las costas procesales habrán de imponerse a la parte demandada.

X. GENÉRICO.- Iura Novit curia.

Y en su virtud,

AL JUZGADO SUPPLICO, que teniendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y sus copias, se sirva admitirlo, teniendo por formulada **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO ejercitando ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN**, contra D^a. [REDACTED], y tras cumplirse los trámites oportunos, se dicte Sentencia en la que se declare la extinción del condominio sobre el inmueble descrito en el Hecho primero, se declare su indivisibilidad, y en consecuencia se inste a la demandada a manifestar su voluntad de adquirir el dominio exclusivo de la finca, en cuyo caso se habrá de abonar a mi representado el valor pericial de su participación; y caso contrario, se ordene su venta en pública subasta judicial distribuyéndose el precio que en ella fuera obtenido, una vez deducidos los correspondientes gastos y liquidada la hipoteca y cargas que gravan el inmueble, conforme al derecho de cada propietario en tal comunidad, y con expresa imposición de las costas a la demandada si se opusiera a la presente petición.

OTROSI DIGO I: Que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta parte manifiesta su voluntad de cumplir con los requisitos señalados por la ley.

OTROSI DIGO II: Que se interesa el señalamiento de día y hora para proceder al otorgamiento de la correspondiente designa apud acta a favor de esta representación procesal.

OTROSI DIGO III: Que se interesa para el momento procesal oportuno, la designación judicial de perito tasador del inmueble.

SUPlico AL JUZGADO: Que habiendo por realizadas las anteriores manifestaciones, acuerde de conformidad con lo solicitado.

Es Justicia que pido en Mataró a 15 de septiembre de 2.020.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]