

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA QUE POR TURNO
CORRESPONDA DE LOS DE BARCELONA**

D.^a _____, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de la **mercantil** _____ con CIF _____, representada por su administrador único D. _____ provisto de DNI _____ según acredita mediante representación pendiente de ratificar APUD ACTA, cuyo nombramiento adjunto a la presente demanda, bajo la dirección técnica del Abogado Ibán Fernández Girón, colegiado n.º 41733 ICAB, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito formulo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO DE LA ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO** contra **D^a.** _____ provista de NIE _____ con domicilio en la residencia de ancianos _____ cuya sede se encuentra en la calle _____ de Paris (Francia).

El bien objeto del presente procedimiento se encuentra situado es una finca urbana situada en el _____ piso _____ de Barcelona.

La demanda se basa en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- Mi representado es copropietario del 85,9375% de la finca objeto del procedimiento y el demandado es copropietario del 14,0625% restante.

La finca está situada en el _____ piso _____ de Barcelona con la siguiente descripción registral: - URBANA.- Entidad número _____.- PISO _____ PUERTA _____, en la _____ planta alta del edificio sito en esta ciudad, _____, número _____ e. Compuesto de recibidor, comedor, cocina, aseo tres dormitorios y balcón. Mide treinta y nueve metros veinte

decímetros cuadrados. LINDA: frente, rellano y caja de escalera y piso tercero segunda; izquierda, entrando, finca de sucesores de ; derecha, proyección vertical del ; fondo, finca de dicho pasaje; arriba, piso ; debajo, . Tiene un valor con respecto al del total del inmueble de OCHO enteros CUARENTA y UNA centésimas por ciento.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número de Barcelona, FINCA DE SECCIÓN , Tomo Libro: Folio Inscripción: IDUFIR:

REFERENCIA CATASTRAL:

Acreditando lo anterior se acompaña como DOCUMENTOS NÚM. 1 y 2 las escrituras públicas de compraventa de la citada participación de mi mandante a sus anteriores propietarios y la nota simple del Registro de la Propiedad.

SEGUNDO.- El valor catastral del citado inmueble a efectos de fijación de la cuantía del pleito es de 59.907, 92 €. Se acompaña como DOCUMENTOS NÚM. 3 Recibo del IBI.

TERCERO.- La parte demandada se ha negado repetidamente a alcanzar acuerdo extrajudicial alguno respecto a la venta de su participación en el inmueble.

Debemos aclarar que la propietaria es una persona de edad avanzada que se encuentra en una institución para personas mayores de Paris (Francia). Debido a su situación personal, se encuentra en una situación de incapacidad legal y es asistida por dos figuras que ejercen su tutela.

La primera de estas figuras es una persona encargada de tutelar el día a día de la demandada que es empleada de la residencia en la que se encuentra. En este caso esa función la realiza la Sra. . Por parte de esta tutora no existe impedimento alguno para realizar la compraventa de la cuota de copropietario de la demandada.

La otra figura que debe completar la capacidad de obrar de la demandada es se trata de una Mandataria Judicial que interviene en las operaciones que afectan al patrimonio de los mayores tutelados. Esta persona se ha negado a autorizar la venta del porcentaje del **14,0625%** de la vivienda copropiedad de la demandada.

El motivo alegado fue, en un principio la diferencia entre el precio de tasación del inmueble y el precio de venta reflejado en el contrato de arras. Sin embargo esta diferencia de precio aplicada a su cuota de propiedad arroja diferencias muy pequeñas que tampoco han sido aceptadas por esta mandataria judicial.

Desde hace varios meses esta persona no responde a los mails que se le envían ni tampoco ha realizado contraoferta alguna para mejorar el precio de compraventa.

Esta actitud de bloqueo de la compraventa sin ofrecer alternativas como otras tasaciones u otras ofertas de precio está perjudicando el interés de la persona tutelada, así como el interés del copropietario mayoritario.

De esta forma se bloquea el proceso de compraventa y ni siquiera se contribuye al pago proporcional de los gastos de mantenimiento del inmueble.

Se acompañan como DOCUMENTO NÚM. 4 las comunicaciones remitidas por mail a _____, respecto de las cuales esta parte no ha obtenido respuesta alguna desde hace algunos meses.

CUARTO.- De acuerdo con el informe de tasación que se acompaña al presente como DOCUMENTO NÚM. 5, el bien inmueble objeto de litigio es indivisible, ya que se trata de una vivienda de 52 metros cuadrados construidos. Ascendiendo su valor de mercado en esa tasación a la cantidad de 132.000 euros.

En fecha 24 de diciembre de 2019 mi mandante firmó un contrato de arras con todos los copropietarios del inmueble excepto con la demandada que se encontraba en la institución tutelada. En esa fecha se firmó un contrato de arras por un valor de la totalidad del inmueble de 120.000 euros. Acordando que todos los copropietarios recibirían la parte proporcional de ese precio con relación a su cuota de participación.

Esta compraventa se formalizó ante Notario en fecha 26 de junio de 2020 cuya escritura se ha aportado en esta demanda.

Tras la citada compraventa mi mandante es propietario del **85,9375%**, **sin que sea posible llegar a acuerdo alguno para la adquisición del 14,0625% perteneciente a D^a.**

QUINTO.- No interesando a mi mandante el mantenimiento de la comunidad ordinaria indivisa existente, en aplicación del art. 552-10 del Código Civil de Catalunya, Libro Quinto, relativo a los derechos reales (Ley 5/2006, de 10 de mayo), procede acordar la misma.

De conformidad con el artículo 552-1.2 del código Civil de Catalunya, Libro Quinto, se solicita se adjudiquen los inmuebles de forma proporcional a los derechos en la comunidad, compensando en su caso y en metálico los excesos, de tal forma que queden distribuidos proporcionalmente los bienes, derechos y obligaciones de la Comunidad que se disuelve.

En este caso mi mandante es propietario del **85,9375%** de la vivienda por lo que es de aplicación el artículo 552-11.5 del Código Civil de Catalunya que establece lo siguiente: *"El bien objeto de división de la cosa común se adjudica al cotitular o la 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."*

La Jurisprudencia ha precisada lo que debe entenderse por ese "interés". En ese sentido la **Sentencia dictada por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Girona en fecha de 26 de febrero de 2008**, revoca la dictada en primera instancia y que apreció que ese interés en la adjudicación se daba en relación a la copropietaria que disfrutaba de la atribución del uso de la vivienda habitual objeto de división, al considerarse el interés más digno de protección. El Tribunal, atendiendo a lo dispuesto en el apartado cuarto del mismo precepto, que fija un derecho preferente a favor del copropietario "que ostente las 4/5 partes de las cuotas" para exigir la adjudicación de la totalidad del bien, concluye que, el interés al que se refiere el apartado quinto debe entenderse que es el de obtener la totalidad del inmueble abonando al otro copropietario el valor correspondiente, pareciendo ello acorde con el derecho del comunero que ostenta mayor participación el cual, precisamente por ello, podría estar interesado en adquirir el total. Dicho de otra manera, el "interés" podría ser el de uno de los copropietarios en ostentar la totalidad, en detrimento del interés digno de protección, que bien podría encontrarse en ambas partes.

En este caso mi mandante tiene un interés mayor que la demandada ya que ostenta más de las 4/5 partes de la propiedad del inmueble, concretamente un **85,9375%**.

A tal efecto se solicita:

Se adjudique a la mercantil " " el porcentaje del **14,0625%** propiedad de la demandada Dª.

Como compensación de esta adjudicación Dª. recibirá la cantidad de 16.875 euros al ser el precio de compraventa total de 120.000 euros y ser el mismo precio recibido por el resto de vendedores.

SEXTO.- Justificación sobre la pretendida atribución de la cuota de copropiedad de la demandada.

Asimismo, y aplicando el propio artículo 552.11 debemos entender que, como para el supuesto de que la división desmereciera el valor o resultara un bien indivisible, el bien se adjudicará de acuerdo con unos criterios escalonados, de los cuales el primero de ellos es que se adjudique a aquel cotitular que tenga interés, tal y como también se contempla en la **Sentencia nº 401/2018 de AP Lleida, sección 2ª, 28 de septiembre de 2018**, según la cual "l'acció de divisió de cosa comú no només persegueix la divisió de la cosa entre els seus copropietaris sinó que, com a conseqüència d'aquella, pel cas que sigui indivisible, la llei preveu que pugui ser adjudicada al comuner que hi tingui més interès; si n'hi ha més d'un a aquell que tingui major participació en la cosa; i si són diversos els interessats amb igual quota tots ells és la sort qui decideix. En cas que sigui divisible, com succeeix en aquest procés, s'hauran de formar lots equivalents a la participació de cadascú i, si cal, prèvia avaluació, indemnitzar l'excés d'atribució als altres comuners".

En este mismo sentido, alegamos la **Sentencia nº 61/2018 de TSJ Cataluña (Barcelona), Sala de lo Civil y Penal, 5 de julio de 2018**: "Si els copropietaris no es posen d'acord, l'autoritat judicial ha de decidir de

conformitat amb els criteris establerts en els apartats 2 a 6 de l'article 552-11, que hauran de ser ponderats, en uns casos discrecionalment i en uns altres obligatòriament, pel jutge, en vista de les pretensions de les parts, de la naturalesa de l'objecte que s'ha de dividir i de la participació que hi tinguin els litigants.

Si el bé no admet la divisió material, com passa aquí, cal tenir en compte el que disposa l'apartat 5 de l'article 552-11 del CCCat . Així, s'ha d'adjudicar la cosa al cotitular que hi tingui interès; si n'hi ha més d'un, al que hi tingui una participació major; en cas d'igualtat d'interès i de participació, per mitjà de la sort, i en últim terme, si cap cotitular hi té interès, s'ha de vendre el bé.

D'aquesta manera la regulació catalana modernitza la forma de materialitzar la divisió en els supòsits més freqüents d'indivisibilitat dels béns, afavorint que el cessament de la indivisió no alteri el seu valor econòmic ni d'ús".

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA.- Las partes se hallan legitimadas en el presente procedimiento en virtud del art. 552-11 del Código Civil de Catalunya, Libro Quinto, relativo a los derechos reales (Ley 5/2006, de 10 de mayo), que establece que cualquiera de los cotitulares del objeto sobre el que recae la comunidad pueden dirigirse a la autoridad judicial a fin de que inste su división, ostentando asimismo capacidad para ser parte de conformidad con los arts. 6 y 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II.- REPRESENTACIÓN Y DEFENSA.- La presente demanda se formula por medio de Procurador habilitado y bajo la asistencia de Letrado en aplicación de los arts. 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III.- COMPETENCIA.- Es competente el Juzgado al que me dirijo por pertenecer al partido judicial en que está sita la finca objeto de litigio (art. 52.1.1ª de la LEC).

IV.- PROCEDIMIENTO.- El presente procedimiento se seguirá por los cauces del juicio ordinario de conformidad con lo establecido en el art. 249.2 de la LEC, habiéndose fijado la cuantía del pleito en la cantidad de 59.907, 92 euros en aplicación de las reglas de determinación de la cuantía establecidas en el art. 251 de la LEC.

V.- FONDO.- Son de aplicación los arts. 552-1 y siguientes del Código Civil de Catalunya, Libro Quinto, relativo a los derechos reales (Ley 5/2006, de 10 de mayo), que regulan la comunidad ordinaria indivisa.

El art. 552-9.a del Código Civil de Catalunya establece como causa de disolución de la comunidad la división de la cosa o patrimonio común. Asimismo, los arts. 522-10 y 11 del Código Civil de Catalunya disponen la facultad de cualquiera de los copropietarios para exigir, en cualquier momento y sin necesidad de expresar los motivos, la división del objeto de la comunidad, así como de instar a la autoridad judicial a tal fin.

Tratándose de un bien indivisible el procedimiento de división se regirá por lo dispuesto en el art. 552-11.5 del Código Civil de Catalunya, debiendo adjudicarse al cotitular que tenga interés en el mismo con pago a los restantes del valor pericial de su participación. En caso de que ninguno de los copropietarios ostente interés en la adjudicación de la finca, deberá procederse a su venta y al posterior reparto del precio a los cotitulares de acuerdo con su cuota de propiedad.

VI.- COSTAS.- En aplicación del art. 394 de la LEC procede la imposición de costas a la parte demandada.

En su virtud,

SOLICITO AL JUZGADO: Que tenga por presentado este escrito, junto con las copias y documentos que se acompañan, y tenga por formulada **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** en ejercicio de la acción de **DIVISIÓN DE COSA COMÚN** contra **D^a**, y previos los trámites legales oportunos dicte en su día Sentencia por la que se acuerden las siguientes medidas:

1. Se declare extinguido el condominio respecto los bienes propiedad de las partes y objeto del presente litigio.
2. Se acuerde la adjudicación del bien al cotitular que ostenta interés con compensación de los excesos de adjudicación que puedan producirse.
- 3.- Subsidiariamente, y de estimarse que no ostenta interés ninguno de ellos, se proceda a su venta en pública subasta y posterior reparto del producto entre las partes de acuerdo con su cuota de propiedad.
4. Se condene en costas a la parte demandada.

OTROSÍ DIGO: Que esta parte muestra su voluntad de subsanar cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido, y ello de conformidad con el art. 231 de la LEC.

AL JUZGADO SUPLICO: Que tenga por efectuada la anterior manifestación y provea de conformidad.

Fernández Girón

Procurador



Ibán Fernández Girón



www.Abogado de Proindivisos.es

Barcelona



Telf. 619 41 23 11