

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA**

**QUE POR TURNO CORRESPONDA**

, Procuradora de los Tribunales y de con DNI y con DNI, conforme se acreditará en virtud de apoderamiento Apud Acta y actuando con justicia gratuita conforme se acredita en virtud de solicitud presentada, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda **DIGO**:

Que mediante el presente escrito y en la representación que ostento formulo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO en ejercicio de una acción de división de cosa común** contra

con DNI 1, y domicilio en Santander, ; con DNI, y domicilio en

con DNI y domicilio en Santander, con DNI

y domicilio en Santander, ; y con DNI y domicilio en

Santander, en mérito a los siguientes

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Que Doña falleció en Santander con fecha 30-5-17 en estado de viuda de Don, fallecido con fecha 27-8-83.

**SEGUNDO.-** Que dicho matrimonio tenía cinco hijos llamados r, , , y .

Que este último hijo, , premurió a su madre con fecha 26-3-16 habiendo dejado dos hijos llamados y , los actores.

**TERCERO.-** Que con fecha 18-9-17, se presentó instancia ante el servicio de tributos a fin de liquidar el impuesto de sucesiones al fallecimiento de .

Se acompaña como documento dos copia de la instancia presentada junto con los certificados de defunción, últimas voluntades y declaración de herederos de y su hijo l.

Se acompaña como documento tres, certificado de defunción, últimas voluntades y declaración de herederos de , premuerto a su esposa e hijo.

**CUARTO.-** Que la herencia está compuesta por un único bien, un inmueble sito en Santander que se describe del siguiente modo:

*“Numero .-Piso quinto señalado con la letra con entrada por el portal numero de un edificio o bloque radicante en esta ciudad de Santander, señalado con los números de la calle , que ocupa una superficie total construida aproximada de ciento treinta metros sesenta decímetros cuadrados, consta de vestíbulo, pasillo, baño, aseo, cocina, comedor-estar, cuatro dormitorios y terraza, y linda al Norte, Calle al sur, patio interior caja de escaleras y pasillo distribuidor; al Este, finca y patio de los señores y al Oeste, el piso de este mismo portal.”*

Que la citada finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número cuatro de Santander: Tomo Libro , Folio , Finca .

Que el citado inmueble fue adquirido por los causantes en virtud de escritura pública de compraventa otorgada ante notario de Santander Don con fecha 3-7-74

Se acompaña como documento cuatro, copia la escritura pública y nota simple.

**QUINTO.-** Que como ya se ha mencionado, con fecha 18-9-17, todos los herederos de común acuerdo (mis mandantes y los demandados), presentaron instancia ante el servicio de tributos a fin de liquidar el correspondiente impuesto de sucesiones.

El poco dinero que había en la cuenta, sirvió para hacer frente a los cargos correspondientes a impuestos y suministros que el inmueble generaba y desde hace varios años, todos los herederos sin excepción, hacen ingresos a título personal para afrontar dichos gastos como consecuencia a de haberse agotado el poco saldo existente en su día.

Se acompaña como documento cinco, extracto de la cuenta.

Por tanto, resultando ser el inmueble el único bien que integra la masa hereditaria, queda constituida una comunidad ordinaria siendo por tanto cada uno de los demandados titulares de una sexta parte del inmueble (16,666%) y los actores, titulares de una doceava parte (8,333% cada uno).

**SEXTO.-**Que mis mandantes son los más jóvenes de los herederos al haber heredado su parte por sustitución al fallecimiento de su difunto padre, hermano de los demandados. Su situación económica es ajustada y trabajan ambos en el Mc Donalds.

Se acompaña como documento seis, nóminas y contratos de los actores.

Sin perjuicio de ello, y comoquiera que desde hace tiempo no existe liquidez en la cuenta para afrontar los gastos del inmueble, desde la fecha del fallecimiento de su padre, y a pesar de no recibir información alguna a cerca de los conceptos o del destino del dinero, los actores han abonado religiosamente y con mucho esfuerzo las cantidades que les han requerido sus tíos para cubrir los gastos del inmueble. Existen además en la cuenta, movimientos que no se corresponden con ningún pago del inmueble, los cuales, al no informarse de nada, se desconoce a que obedecen.

Como consecuencia de los gastos que desde hace más de cinco años el inmueble está generando, además del deterioro que está experimentando por estar cerrado, se ha requerido en diversas ocasiones a los demandados a fin de proceder a su venta a un tercero o bien, ofrecérselo a cualquiera de los titulares que quisiera quedárselo a cambio de pagar un precio al resto. De igual modo, se les ha requerido sin éxito para que entreguen una copia de las llaves a mis mandantes.

Comoquiera que por parte de los demandados no solo se hace caso omiso a cualquier petición que los actores les hacen sino que ni siquiera les informan de las decisiones que adoptan con el inmueble, finalmente con fecha 15-1-18 se les envió a cada uno de ellos carta certificada a fin de poner en su conocimiento su intención de disolver el condominio.

Se acompaña como documento siete, cartas certificadas enviadas.

Tras recibir la notificación, los demandados con muchísimos reparos, acceden a valorar el inmueble por un agente inmobiliario imparcial, el cual y tras varios intentos fallidos de comunicarse con ellos para que le abran la vivienda, consigue finalmente visitar el inmueble para elaborar su informe.

Se acompaña como documento ocho, la valoración efectuada.

**SEPTIMO.-** Tras efectuarse la tasación y comoquiera que la valoración obtenida telemáticamente del servicio de tributos era sensiblemente superior a la obtenida en el informe, a fin de terminar con el problema, se propone a los demandados sacarlo a la venta por 150.000€ o bien, por el precio que ellos mismos decidieran.

Se acompaña como documento nueve, valoración de hacienda.

Transcurridos los meses sin obtener respuesta por su parte, mis mandantes deciden, en muestra una vez más de la buena fe que ha caracterizado su forma de proceder, presentar papeleta de conciliación a fin de intentar nuevamente una solución pacífica a la presente contienda.

El acto de conciliación se suspende en el primer señalamiento (20-1-20) y se vuelve a señalar para el mes siguiente (7-2-20). Llegada esa nueva fecha, los conciliados no comparecen por lo que se celebra sin avenencia.

Se acompaña como documento diez papeleta de conciliación y actas de suspensión y celebración sin avenencia.

Con posterioridad a ese momento, no ha sido posible obtener ningún tipo de comunicación, respuesta, propuesta o solución con los demandados motivo por el cual no les ha quedado más opción que acudir a la vía judicial.

**Tanto los actores como los demandados han llevado a cabo actos indubitados de los cuales se desprende la aceptación por todos ellos del único bien de la herencia a repartir.**

**QUINTO.-** Que el inmueble es material y jurídicamente indivisible, no siendo posible segregarlo ni dividirlo físicamente.

La referida finca es el único bien de los causantes y habida cuenta de los intentos llevados a cabo por los actores de poner fin de forma extrajudicial a la cotitularidad existente respecto de la misma, todos ellos han resultado infructuosos, motivo por el cual, se han visto obligados a promover el presente procedimiento judicial.

A efectos probatorios, se designan cuantos archivos, protocolos, registros, actuaciones, expedientes o cualesquiera otros, relacionados con este pleito y concretamente, Servicio de Tributos, Registro de la Propiedad nº 4 de Santander, protocolo notarial, y cualesquiera otros a fin de obtener cuanta documentación resulte necesaria al presente procedimiento.

A los anteriores hechos le resultan de aplicación los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.-Capacidad:** tanto mis representados como los demandados ostentan la suficiente capacidad procesal a tenor de lo establecido en el artículo 6 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**II.-Representación:** mis mandantes están representados por el Procurador que suscribe con arreglo al artículo 23 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**III.- Competencia:** la competencia territorial corresponde al Juzgado al que me dirijo por ser el que corresponde al lugar en el que se encuentra el inmueble, conforme dispone el artículo 52.1 LEC.

**IV.-Legitimación:** Legitimados activamente lo están mis representados como copropietarios de una sexta parte de la finca que constituye la cosa común de la que se pretende su división.

Pasivamente legitimados están los demandados por ser los propietarios cada uno de ellos de una sexta parte igualmente de la finca.

Al ser el único bien de la masa hereditaria el inmueble litigioso y haberse llevado a cabo por todos ellos actos indubitados de aceptación al fallecimiento de la madre, y abuela, han pasado a ser condueños constituyéndose de forma directa una comunidad ordinaria puesto que dicha adquisición singular no equivale a la de un mero derecho sucesorio sino a la de un bien inmueble perfectamente determinado.

**V.-Procedimiento:** El trámite a seguir es el establecido para el Juicio Ordinario ex artículo 399 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y ello conforme a lo dispuesto por el artículo 249.2 de la misma norma al exceder la cuantía del procedimiento de 6.000€.

**VI.- Cuantía:** Se fija la cuantía del pleito en 95.382,65€ correspondientes al valor de mercado que se estableció en la tasación aportada ex art. 251.3.6º LEC.

**VII.-Fondo:** El **art. 392 CC** señala que “existe la comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas.”

En base al citado precepto y ante una situación como la que nos encontramos se ejercita la acción de división de cosa común, recogida en los **artículos 400 a 406** del mismo cuerpo legal.

El **art. 400 Cc** dispone: “*Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.*”

El **art. 404 Cc** establece: “*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.*”

De los anteriores preceptos se desprende que cualquier condueño esta facultado para pedir la división de la cosa común, quedando legitimado para ello por tal condición de condómino sin necesidad de acreditar o alegar causa alguna.

Tal acción ejercitada tiene su fundamento en el convencimiento del legislador de que la situación de indivisión y copropiedad sobre una cosa es anormal, antieconómica y fuente (como es el caso) de frecuentes problemas y enfrentamientos señalándose por la jurisprudencia que para llegar a la disolución de la comunidad por venta y reparto del precio es indispensable conjuntamente las dos siguientes circunstancias. Por una parte, la indivisibilidad de la cosa o el gran desmerecimiento de la misma por la división por partes, y que no se hubiera logrado, después de legalmente intentado, el convenio para su distribución y adjudicación a favor, de los que estuvieran dispuestos a abonar a los restantes el valor de

su participación en la comunidad, para entender cumplido este requisito es bastante que uno de los comuneros pida la enajenación en pública subasta con intervención de licitadores extraños. Respecto de la posible indivisibilidad, lo decisivo no es que el bien resulte físicamente indivisible, dado que en último término todas las cosas son materialmente divisibles, sino que tal posibilidad se ajuste a criterios sociales y económicos, teniendo en cuenta, entre otros factores, el uso a que se destina la cosa, el número de partícipes, la proporción en que lo son, las características de la finca y los resultados a los que la participación material conduciría, con referencia ya no sólo a la indivisibilidad real sino también a la jurídica, configurada ésta por resultar inservible para su uso o anormal desmerecimiento u originación de un gasto considerable entre partícipes o posible detrimento económico que se produciría en el inmueble.

Por otro lado, Cuando hay un único bien inmueble como herencia y son varios los herederos, es posible desde el punto de vista procesal instar la extinción judicial del proindiviso mediante la interposición de una demanda de división de cosa común antes incluso de haber realizado partición de la herencia acreditando los actos de los herederos que permitan afirmar su aceptación tácita de la herencia siendo además, requisito sine qua non que haya un único inmueble, indivisible, en la herencia yacente.

Gracias a este planteamiento procesal, que nuestro Tribunal Supremo autoriza, es posible ahorrarse uno de los dos procedimientos judiciales habitualmente necesarios cuando los herederos no se ponen de acuerdo en el reparto de los inmuebles que forman una herencia. En lugar de tramitar un procedimiento de división judicial de herencia y luego uno de división de cosa común, basta tramitar directamente este último.

**STS 25-6-08** *“El Juzgado sostiene que se ejercita la citada acción de división, conforme a los artículos 400 y 404, entre otros, del Código civil, y que resultan aplicables las reglas de la división de la herencia (artículo 406 CC), que trae a causa el artículo 1062 CC. Pone de relieve que la herencia había sido tácitamente aceptada por todos los contendientes, y tiene por acreditada la indivisibilidad del inmueble de referencia.(...)”*

*(...) Pero no siempre es posible aplicar con rigor lógico este esquema conceptual cuando, en la realidad del conflicto suscitado, los intereses en juego reclaman, para la realización de la justicia, un tratamiento más incisivo en la definición de las posiciones de las partes aún cuando menos ajustado al esquema conceptual antes indicado. Hay de ello muestras en la jurisprudencia. No sólo en cuanto que es principio hoy indiscutido que, no obstante el estado de comunidad peculiar que significa la comunidad hereditaria permite a los coherederos la venta de los bienes con validez y eficacia antes de la partición si están todos de acuerdo (SSTS 7 de junio de 1958, en una línea que se remonta al menos a la STS de 4 de abril de 1905, antes expuesta), sino en supuestos en los que, como el que dio lugar a la Sentencia de 27 de diciembre de 1957, que cita como precedente la de*

12 de febrero de 1904, se trataba de la existencia de un único bien en la masa hereditaria, por lo que entiende la sentencia que han de ser considerados condueños del mismo todos y cada uno de los herederos, aún antes de la partición.

**SAP CADIZ 22-7-2020** “Al quedar acreditado, que es el único bien que integra la herencia de doña Susana , y que esta finca es indivisible, procede la división de la cosa común, y que existe una aceptación tácita de la herencia en la proporción que corresponde a cada coheredero, procede la disolución de la Comunidad, vendiendo el único bien en pública subasta y distribuyendo el dinero obtenido por distribución entre los coherederos en la proporción que le corresponde, conforme al artículo 404 del Código Civil , al quedar acreditado igualmente que no existe conformidad entre los litigantes que se adjudique a uno de ellos el bien inmueble.”

**SAP BARCELONA 2-5-13** “A este respecto, podemos leer en la STS de 24 Nov. 1992 que “la **aceptación tácita** se realiza por actos concluyentes que revelen de forma inequívoca la intención de adir la herencia, esto es, aquellos actos que por sí mismos o mero actuar, indiquen la intención de querer ser o manifestarse como herederos; actos que revelen la idea de hacer propia la herencia o, en otro sentido, que el acto revele sin duda alguna que el agente quería aceptar la herencia”. (...). Puede decirse también que, salvo los legalmente tasados, aquellos actos de los que puede inferirse una voluntad de aceptar siempre habrán de ser propios, inequívocos y concluyentes, de manera que no pueda dudarse de que el actor los realiza asumiendo la condición de heredero. Así se expresa la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 Ene. 1998 , “La **aceptación tácita** la define el artículo 999, párrafo 3º, del Código civil : la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero; lo cual expresa la idea que ya recogían Las Partidas (Sexta, 6,11) de que acepta tácitamente el que realiza “actos de señor”; o lo que es lo mismo, y conviene destacarlo, la realización de actos concluyentes de los que se deriva la voluntad inequívoca de aceptar, en el sentido de que revelan la intención de hacer la herencia como propia”.

Este concepto de **aceptación tácita**, como señala la común doctrina jurisprudencial (entre otras, la ya citada STS de 20 de Enero de 1998 ), viene de sentencias más antiguas, como las de 13 Mar. 1952 , 27 Abr. 1955 y 15 Jun. 1982 y es recogido, a su vez, por la de 12 Jul. 1996 : “aquellas que por sí mismo o mero actuar indiquen la intención de querer ser o manifestarse como herederos, es decir, de actos que revelen la idea de hacer propia la herencia, mirándola como tal y no con la intención de cuidar el interés de otro o eventualmente el propio para decidirse después a aceptar, o, en otro sentido, que el acto revele sin duda alguna que el agente quería aceptar la herencia o la de ser ejecución facultad del heredero”. Otras sentencias han contemplado supuestos concretos de **aceptación tácita**: la de 10 Nov. 1981, la disolución de una sociedad, con asistencia a

la Junta General de todos los accionistas ; la de 15 Jun. 1982 , el cobro de créditos hereditarios; la de 20 Nov. 1991, instar ante servicios oficiales la calificación de ganancial de la finca discutida; la de 24 Nov. 1992, la impugnación de la validez del testamento de la causante, en el que excluía al demandante de la herencia; la de 12 Jul. 1996, la dirección del negocio que había sido del causante; la de 10 Oct. 1996: "la aceptación expresa de una herencia en la que, por el ius transmissionis, se contiene la aceptación tácitamente". Sentencias más antiguas hacen también la aplicación del concepto de **aceptación tácita** a casos concretos: "(...) interponer reclamaciones o demanda (SS 7 Ene. 1942 y 13 Mar. 1952 ), (...) ejercicio de acciones relativas a los bienes relictos (S 14 Mar. 1978 )".

A la luz de la anterior doctrina, en el caso que nos ocupa no cabe duda que la demandante -como heredera universal de su madre- podía instar la división de un bien del que su difunta madre era cotitular, suponiendo ese acto de iniciar una acción de esta naturaleza una aceptación tácita de la herencia. La interpretación de los recurrentes de que la demandante no es copropietaria de la finca y que por tanto no puede instar una acción de división de la misma, no puede calificarse más que como interesada. Como también resulta interesada la alegación de los recurrentes de que la demandante no habría aceptado la herencia por cuanto que en el hecho tercero de su demanda afirmaba que estaba tramitando la aceptación de la misma. Ello es así, por cuanto que la interpretación lógica de ese aserto es que la demandante estaba tramitando el documento notarial, lo que no empece a que su propia actuación de formular una demanda de estas características, pueda calificarse como de aceptación tácita de la herencia.

Una vez clarificada esa cuestión principal referida a la legitimación activa de la demandante, en el sentido de que como heredera de su madre podía instar una acción de división de la cosa común, implicando ello una aceptación tácita de la herencia, se ha de examinar el otro punto al que se hacía referencia en el párrafo primero de este razonamiento jurídico."

En el presente caso, ninguna duda ofrece el hecho de existir un único bien que integra la masa hereditaria de los causantes como tampoco ofrece duda alguna el hecho de haber llevado a cabo actos concluyentes todos los herederos que permiten aseverar sin lugar a dudas la aceptación tácita de la herencia: al liquidar conjuntamente el impuesto de sucesiones, hacer ingresos todos ellos en la cuenta para sufragar los gastos del inmueble e incluso haber accedido a tasar la vivienda.

El **art.393Cc** dispone que el concurso de los partícipes tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a su cuota y como tal, se han comportado tanto los actores como los demandados.

**SAP Segovia 7-12-94 (AC 1994/2120)** En efecto la cotitularidad en el derecho de dominio no se refleja sólo en el aspecto activo de tener derecho a una parte de la cosa común o de su precio, cuando el condominio se extingue, sino que también se traduce en la correlativa obligación de participar en los gastos. Tal obligación que el art. 395 del Código Civil





**I.-OTROSI DIGO:** Que siendo interés de esta parte cumplir los requisitos exigidos por la ley en los actos procesales, de conformidad con lo establecido en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que

**SUPlico AL JUZGADO** tenga por efectuada dicha manifestación a los efectos legales oportunos de subsanación de errores.

Justicia que reitero

REZ  
BENITO  
NURIA -

Firmado



*Nuria Pérez Benito*

Santander

www.Abogado de Proindivisos.es



Telf. 619 41 23 11