



AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

DON FERNANDO ANAYA GARCÍA (Col. 1.193 ICPM), Procurador de los Tribunales y de **DON (Demandante 1)**, mayor de edad, con N.I.F. nº _____ y domicilio en _____, en la Calle _____, C.P. _____ y **DON (Demandante 2)** _____, mayor de edad, con N.I.F. _____ y domicilio en _____, C.P. _____ - Madrid, representación que acredito con los Certificado de Apoderamiento Apud-Acta que se unen como **Documentos números 1 y 2**, asistidos por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, Colegiado 59.794 del ICAM, ante el Juzgado comparezco y, como más procedente en Derecho sea, **DIGO:**

Que, por medio del presente escrito, en la representación que ostento, formulo **DEMANDA DE JUICIO VERBAL** ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN** frente a **DON/DOÑA** _____, mayor de edad, con NIF _____; domicilio en _____ en la Calle _____, C.P. _____; cuyo correo electrónico es _____@_____ y con número de teléfono 0000000000.

Para el caso de ser infructuoso el intento de emplazamiento en la dirección indicada se designa Calle _____, C.P. _____

Se articula la presente demanda en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. - Que mis representados y la ahora demandada, son por (título de adquisición) copropietarios por terceras partes iguales del pleno dominio de los inmuebles que se relacionan en el siguiente hecho.

Para acreditar este hecho se unen como **Documentos números 3 y 4**, Escritura de XXX, otorgada ante el Notario de XXXXXX, el día XXXXX, registrada bajo el número XXXX de su protocolo y Escritura de XXXXXXXX otorgada ante el mismo notario el día XXX de XXX de XXXX bajo el número XXX. Se deja designado a efectos probatorio el protocolo notarial.

SEGUNDO. - Los bienes objeto del presente procedimiento, cuya titularidad pertenece por terceras e iguales partes a los tres condueños son

1.- Piso en XXXXX n° XX, XXXX, de XXXX, cuya referencia catastral es XXXXXXXX, siendo su información básica registral:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° DE

----- DATOS DE LA FINCA -----

Municipio:

SEC. 2

Finca:

C.R.U.: 0000091

Referencia Catastral:

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

Cuota de participación: 3,74% Orden: 22

----- LOCALIZACIÓN -----

Vía Pública: P.

Número: Planta: 5 Puerta:

Superficie Construida: m2

Línderos: frente, RELLANO Y CAJA DE ESCALERA, PISO CENTRO DE SU PLANTA; derecha, PISO CENTRO Y PASEO DE LAS DELICIAS POR DONDE TIENE DOS HUECOS; izquierda, ENTRANDO, PATIO AL QUE TIENE SIETE HUECOS; fondo, PARED LIMITROFE DERECHA DE LA FINCA

Se hace constar, que aunque la superficie de esta finca se dé en esta nota como construida, no consta en el registro si la misma es construida o útil.

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

URBANA: NÚMERO VEINTIDÓS.- PISO

, PUERTA

situado en la planta

quinta. sin contar las de sótano y baja, de la casa en

con fachada al

PASEO , NÚMERO

y a la CALLE

, NÚMERO

Su valor mínimo de referencia catastral asciende a 300.000 euros.

Se acompañan como **Documentos números 5, 6 y 7** nota simple informativa, certificación catastral y de su valor mínimo de referencia.

La superficie útil de esta vivienda es de **100 metros cuadrados**, tal y como consta en la documental aportada.

2.- Piso en la XXXXX, XXX, de XXXXX, cuya referencia catastral es XXXXX, siendo su descripción registral:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° DE

Número de Finca: FINCA DE MADRID N°:
Código Registral Único: 100020.....

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Veintiuno.- VIVIENDA B, en planta SEGUNDA, o cuarta de construcción, de la casa ONCE de la calle **SUPERFICIE** aproximada: ciento metros cuadrados. Consta de hall, salón comedor, biblioteca, cuatro dormitorios dobles, dos cuartos de baño completos, cocina, terraza y tendedero. **LINDA:** frente, pasillo y hueco de la escalera, vivienda A de su planta y vuelo sobre finca matriz; derecha entrando, vuelo de la finca matriz; izquierda, terrenos de la Compañía Madrileña de urbanización y fondo, vuelo sobre finca matriz. **CUOTA:** nueve enteros cuarenta y ocho centésimas por ciento. Referencia Catastral: 36071

Su valor mínimo de referencia catastral asciende a 400.000 euros.

Se acompañan como **Documentos números 8, 9 y 10** nota simple informativa, certificación catastral y de su valor mínimo de referencia.

La superficie útil de esta vivienda es de **115 metros cuadrados**, tal y como consta en la documental aportada.

3.- Rústica en el municipio de XXXX (Aragón), al Polígono XX, Parcela XXX, cuya referencia catastral es XXXXX y descripción registral es:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
NOTA SIMPLE INFORMATIVA
FINCA DE N°:
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO:

DESCRIPCION:

RUSTICA: Secano en PARAJE , Polígono , parcela , con una superficie del terreno de diecisiete áreas noventa y cinco centiáreas, linderos: norte, Tomsa Benedi; sur, barranco; este, cerro; oeste, Constantino Melendo.
Referencia catastral, artículo 45 Ley Catastro: .
Código Registral Único: 1.

Su valor mínimo de referencia catastral asciende a 30.000 euros.

Se acompañan como **Documentos números 11 y 12** nota simple informativa y certificado del valor mínimo de referencia expresado.

4.- Rústica en el municipio de XXXXX (ARAGÓN), al Polígono XX, Parcela XXX, cuya referencia catastral es XXXXX, cuya descripción registral es:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
NOTA SIMPLE INFORMATIVA
FINCA DE N°:
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO:

DESCRIPCION:

RÚSTICA: Regadío en PARAJE LA LONDIGA, treinta y nueve áreas y un montecillo de dos áreas, linda: norte, Agustín Pascual ; sur, Pio Pérez; este, rio Piedra; oeste, camino.
Referencia catastral, artículo 45 Ley Catastro: NO CONSTA.
Código Registral Único: 0.

Su valor mínimo de referencia catastral asciende a 20.000 euros.

Se acompañan como **Documentos números 13 y 14** nota simple informativa y certificado del valor mínimo de referencia expresado.

Asciende a la cantidad de **750.000** euros el valor conjunto de los bienes, cifra que se expresa al objeto de cuantificar la presente demanda.

TERCERO. - INDIVISIBILIDAD DE LOS BIENES.

- Respecto a los dos inmuebles urbanos, reseñar que los mismos forman parte de edificios divididos horizontalmente, por lo que una eventual segregación pasaría por la obtención de las oportunas licencias administrativas así como una autorización de al menos 3/5 partes los restantes propietarios de los inmuebles en los respectivos edificios y que representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, autorización inexistente y requerida al amparo de lo dispuesto en el artículo 17.4 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

En cuanto a la obtención de la licencia administrativa, ha de tenerse presente que, en la actualidad, tras la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de XXXX el día X de XX de XX, de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana de XXX la superficie útil mínima con la que ha de contar una vivienda es de **40 metros cuadrados útiles**, así expresamente se dispone en el siguiente precepto:

Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.

Tomando en consideración la participación de cada condueño en las dos viviendas, se constata que no sería legalmente admisible su segregación para que cada uno tomara su parte, al no alcanzar la porción que corresponde a Doña Marta Isabel los 40 metros cuadrados útiles, basta para ello realizar unos sencillos cálculos, de los que resulta:

Titular	Participación	Pº XXXX Superficie útil 100 m2	C/ XXXX Superficie útil 115 m2
Demandado/a	33,333%	33,33 m2	38,33 m2
Demandante 1	33,333%	33,33 m2	38,33 m2
Demandante 2	33,333%	33,33 m2	38,33 m2

Es notorio que cualquier segregación implicaría, al tener que establecer tabiques divisorios, una merma de la superficie útil adoptada para el cálculo, reduciéndose inclusive la teórica resultante; ello unido a los importantes gastos y costes que supondría la ejecución de las obras precisas. Hay que recalcar que además sería necesario el voto favorable de 3/5 partes de los propietarios que a su vez representasen las 3/5 partes de las cuotas de propiedad del edificio.

- Las rústicas al ser su superficie inferior a la hectárea son indivisibles jurídicamente y ello al amparo de lo dispuesto en la **Ley 6/2023, de protección y modernización de la agricultura social y familiar del patrimonio agrario de Aragón**, que homogeneiza para el conjunto del territorio aragonés la unidad mínima de cultivo, mediante la que se eleva considerablemente la superficie necesaria para que sean autorizadas las segregaciones de fincas, de la que rescatamos, por su aplicabilidad al caso, el siguiente precepto:

Artículo 25. Unidades mínimas de cultivo.

1. A los efectos de esta ley, la extensión de las unidades mínimas de cultivo se establece, como norma general para todo el territorio de la Comunidad Autónoma, en 10 hectáreas para secano y 5 hectáreas para regadíos, excepto en regadíos tradicionales de riego por gravedad, en los que se reduce a 2 hectáreas. No obstante, en cada zona de concentración parcelaria que se ejecute podrán determinarse otras superficies diferentes, tal y como se establece en el apartado 3 del artículo 28.

2. La división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

3. 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 una finca, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior.

4. La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1, aun en contra de lo dispuesto por el testador, aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos.

5. En cuanto a excepciones, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre la materia y, en todo caso, podrá autorizarse la división cuando fuera necesaria por razón del cumplimiento de medidas contenidas en autorizaciones ambientales.

Normativa accesible a través de la siguiente URL: <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=12=pdf>

CUARTO. - En cuanto a la situación posesoria de los bienes, informar que el primero de los reseñados, esto es la vivienda sita en el Pº XXXXX de Madrid, se encuentra alquilada, destinando los beneficios obtenidos a la atención de los gastos y tributos que ocasiona el patrimonio común **y repartido el beneficio entre los partícipes atendiendo a su cuota.**

Los restantes bienes inmuebles (2, 3 y 4) se encuentran libres de ocupantes y arrendatarios, estando a disposición de sus titulares, sin que tengan derecho a mantenerse en el uso de los mismos si perdieran tras la subasta su condición de condueños.

QUINTO. - Que en la actualidad no hay posibilidad de alcanzar un acuerdo que evite acudir al auxilio judicial.

Mis mandantes tuvieron que iniciar un pleito en el año XXX para propiciar el _____, procedimiento que concluyó mediante acuerdo que consta aportado al **Documento nº 15** de la presente demanda.

Pese a haberse solventado la partición hereditaria los tres condueños han sido incapaces de resolver los proindivisos resultantes tras adjudicaciones de los haberes hereditarios, siendo imposible alcanzar de común acuerdo decisiones que propicien el efectivo reparto o su transmisión a terceros.

Se adjuntan como **Documentos números 16 a XX**, comunicaciones cruzadas entre las partes, acreditándose

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 de la L.E.C., por ser el lugar en el que se encuentran dos de los inmuebles objeto del presente procedimiento, concretamente los de mayor valor y ejercitarse una acción real; residiendo además en XXX la demandada.

II.- LEGITIMACIÓN. - Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente mis representados y la ahora demandada por ser copropietarios de los inmuebles sobre los que recae la presente acción de división.

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 Verbal, en base al artículo 250.1. 16º de la L.E.C., al instarse en el presente procedimiento acción de división de cosa común, que ha de tramitarse por este cauce independientemente del valor de los bienes, que en este caso ascienden a un total de conjunto de 750.000 euros, 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. - Se insta la **DIVISIÓN DE COSA COMUN**, 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 la parte demandante y demanda respecto de los bienes que se mencionan en el hecho segundo de este escrito, 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 copropietario 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.*

Artículo 1965: *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, que es la que ejercitan ahora mis representados y que es imprescriptible, según se previene en el art. 1965 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 se a continuación se menciona:

STS de 8 de marzo de 1999 (Ar. 1404): *«...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]).»*

STS de 19 de octubre de 1992 (Ar. 8085): *«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.»*

STS de 5 de junio de 1989 (Ar. 4295): *«...2ª. La acción *communio 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, valiendo 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.»

STS de 8 de junio de 1945 (JC, segunda serie, Tomo 11, junio a septiembre, núm. 10): *«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, quieta, 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. que hace referencia a la imposibilidad de división material de la cosa común, por ser esencialmente indivisible y que 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, 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 bienes relacionados al Hecho Segundo.

En lo que se refiere a la cuestión de la forma en que debe cesar la indivisión, cabe referir las siguientes sentencias de nuestro Tribunal Supremo:

***STS de 11 de mayo de 1999 (Ar. 4254):** «Así las cosas nos encontramos ante supuesto de indivisibilidad jurídica, en la que subyacen criterios económicos. La jurisprudencia de esta Sala la ha aplicado a casos como el que nos ocupa, cuando la división a practicar origina necesariamente unos gastos considerables entre los partícipes.»*

Y la ya citada, **STS de 5 de junio de 1989 (Ar. 4295):** «... 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.»

VI.- IURA NOVIT CURIA.

VII.- 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.

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 (Demandante 1)** y **DON (Demandante 2)**, mandando se entiendan conmigo las ulteriores diligencias y, tenga por deducida **DEMANDA DE JUICIO VERBAL**, ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN** frente a **DON/DOÑA (parte demandada)**, acordando su emplazamiento para que si a su derecho conviniere, en el plazo de diez días, se persone dando contestación, trasladándose para ello la demanda y, siguiendo por sus trámites este procedimiento, se dicte Sentencia, por la que se declare:

1º.- La indivisibilidad material de los inmuebles reseñados al hecho segundo de la demanda, habiendo lugar a la división de la comunidad y consiguiente extinción que condominio que ostentan las partes, a tenor de la participación reflejada.

2º.- Se declare, a falta de acuerdo durante la sustanciación del presente procedimiento, 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 precio que se obtenga sea repartido a partes iguales (1/3) entre las partes.

3º.- Se condene a la demandada 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.

4º.- Todo ello con expresa imposición de las costas a la parte demandada 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:

- Protocolo notaria del Don XXX
- Registros de la Propiedad de la Propiedad números XXX de XX y Registro de la Propiedad de XX
- Excmo. Ayuntamiento de XXX
- Excmo. Ayuntamiento de Castejón de las XXXX
- Catastro.
- Correos y Telégrafos
- Cuentas de correo electrónico desde las que se han remitido o recibido los emails.

DE NUEVO SUPlico AL JUZGADO que tenga por designados los indicados archivos a los efectos oportunos.

PRIMER OTROSÍ SEGUNDO, 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 de este, 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 XXX a XX de febrero de dos mil veinticuatro.

Fdo. José Valero Alarcón

Fdo. Fernando Anaya García

Procurador, Col. 1.193 del ICPM

AbogadodeProindivisos.es



Telf. 680 253 259



José Valero Alarcón

