



AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE TORROX

DOÑA CLAUDIA GONZÁLEZ ESCOBAR (Col 363 I.C.P. de Málaga), Procuradora de los Tribunales y de **DOÑA M TI** mayor de edad, con N.I.F. nº ; domicilio en Avenida , (Madrid), representación que acredito con el Certificado de Apoderamiento Apud-Acta que se une como **Documento nº 1**, asistida 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 ORDINARIO** ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN** frente a **DOÑA ÉL** , mayor de edad, con N.I.F. nº ; domicilio en , en la calle , - C.P. , con teléfono y correo electrónico [.es](mailto:).

Para el caso de ser infructuoso el intento de emplazamiento en la dirección indicada se designa el establecimiento abierto al público, sito en el nº , local , C.P. 28: .

Se articula la presente demanda en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. - Que mi representada y Doña El son copropietarias al 50% del pleno dominio de la vivienda sita en el término municipal de Torrox, en la nº 97, Escalera 2, piso 2º, puerta D, C.P. 29.793, inscrito en el Registro de la Propiedad de Torrox, Finca , con Código Registral Único nº 2 5 y su descripción registral la siguiente:

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
TORROX**

FINCA DE TORROX N°: C.R.U.: 29

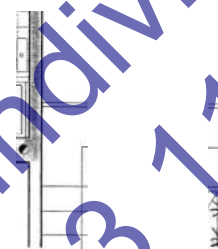
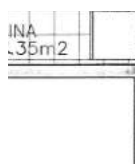
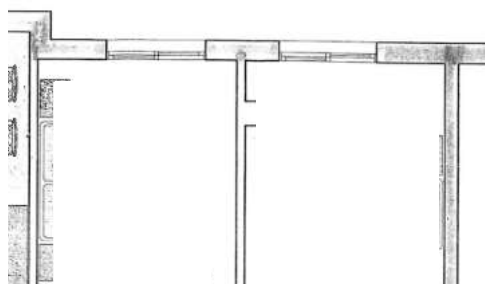
DIECISEIS: Vivienda tipo CUATRO, letra D, en planta segunda, del bloque número DOS, en el Conjunto Residencial en el del término municipal de Torrox. Se distribuye en diferentes dependencias y servicios. Su superficie útil es de cuarenta y ocho metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados. Linda: Norte, calle del Conjunto; Sur, meseta de planta, hueco de ascensor y vivienda letra A; Este, hueco de ascensor y vivienda letra C; Oeste, espacios libres del conjunto, que lo separan del bloque número 1. CUOTA: Un entero y noventa y nueve centésimas por ciento.

La concreta participación de cada una de sus cotitulares está descrita:

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
, EL 50,000000% del pleno dominio.		673	201	92	6
, M T 50,000000% del pleno dominio.		673	201	92	6

Se adjuntan como **Documentos números 2 y 3**, Copia simple de la Escritura de Compraventa otorgada en día 29 de marzo de 2006, por la Sra. Notario (Protocolo) y Nota simple informativa, dejando designados a efectos probatorios los archivos registrales y notariales expresados.

SEGUNDO. - El inmueble es física y jurídicamente indivisible al tratarse de una vivienda, integrada en un edificio en régimen de propiedad horizontal, cuya superficie construida, sin elementos comunes es de 49 metros cuadrados, su distribución interior es:



Unimos como **Documento nº 4** Certificación Registral Descriptiva y Gráfica obtenida a través del portal del Catastro, siendo su Referencia Catastral T y su Valor Catastral de euros.

El Valor Mínimo de Referencia que otorga el Catastro es de €, extremo que se acredita con el Certificado que se adjunta al **Documento nº 5**.

A efectos de una eventual subasta el valor, a falta de acuerdo, deberá ser concretado mediante la oportuna pericial a practicar ya en la fase ejecutiva que pudiera ser instada.

TERCERO. - En cuanto a la situación posesoria el bien, reseñar que el mismo no está siendo utilizado como vivienda habitual por terceros, ni tampoco por las condueñas, quienes apenas hacen un uso esporádico del bien en periodos vacacionales, sin que tengan derecho a mantenerse si la vivienda pasase a ser propiedad de terceras personas, al sustentarse el uso en su condición de condueñas.

Que para el caso de ser negado este hecho se deja designado el Padrón Municipal de Habitantes el Excmo. Ayuntamiento de Torrox a efectos probatorios.

CUARTO. - La vivienda es garantía de un préstamo hipotecario concedido el día 29 de marzo de 2006 para su adquisición por la entidad _____, tal y como se prueba con la Escritura que unimos como **Documento nº 6**, desprende del siguiente asiento registral:

Una HIPOTECA a favor de la entidad _____ para responder de _____ euros de principal; intereses ordinarios durante 6 meses al 3,283% anual hasta un tipo máximo del 8% anual, por un total de 6.289,28 euros; intereses de demora durante 20 meses con un tipo máximo del 18% anual, por un total de _____ euros; unas costas y gastos judiciales de _____ euros y otra cantidad en concepto de comisiones a cargo del prestatario e impuestos bienes inmuebles y prima seg por un total de _____ euros; con un plazo de amortización de 360 meses a contar desde el 29 de marzo de 2006. Con el pacto expreso de vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización.
Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DOÑA _____, el día 29/03/06, con número de protocolo 1.438. Constituida en la inscripción 7ª de fecha 18/05/06.

A fecha 29 de marzo, quedaba pendiente de amortizar un capital de _____ € euros, tal y como muestra el **Documento nº 7** que se aporta.

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

Doña Éli _____ a mediados del año 2020 comunicó su decisión de vender el inmueble,

solicitándole los datos para enviarle un burofax. (burofax que nunca se recibió). Unimos al **Documento nº 8** los mensajes intercambiados a través de WhatsApp en esas fechas, dejando designados a efectos probatorios los terminales en los que constan archivados. Ante dicho aviso de comunicación por burofax Doña M _____ T _____ remitió el día 30 de

julio de 2020, Burofax que se acompaña ahora al **Documento nº 9** en el que trasladaba la propuesta de venta a través de inmobiliaria.

Las partes decidieron ponerlo a la venta mediante anuncios en portales

junto con la factura a los **Documento números 10 y 11**, siéndole ofertada a la demandada la extinción del condominio por dicho valor, con la condición de que liberada de la hipoteca, solución que no es aceptada.

al **Documento nº 12**, que nunca firmó.

En esas fechas las partes mantuvieron comunicaciones, siendo muestra los correos electrónicos que se aportan al **Documento nº 13**, siendo muy clarificador de la situación existente en aquel momento el contenido del remitido por mi representada el

la adjudicación a su favor como hacía ver.

En mayo de 2022, al no formalizarse compromiso alguno de extinción mediante

Doña M T extremo que probamos con los emails, junto con las notas remitidas, que se adjuntan a los **Documentos números 14 a 17.**

En el mes de junio de 2022 el letrado Don , remite Burofax a Doña É que se acompaña como **Documento nº 18**, en el que se le pone de relieve , urgiéndola a vender a través de inmobiliaria.

Posteriormente vuelve a pedir Doña y así queda de manifiesto en el Burofax que se une como **Documento nº 19**, pero sin que de forma os aún lograr

A la precedente comunicación se dio contestación por el Letrado que asistía a Doña M T mediante Burofax de 3 de octubre de 2022 que aportamos al **Documento nº 20**, en el que reiteraba la necesidad de proceder a la venta del bien.

El 28 de diciembre de 2022 Doña E remite correo electrónico, que unimos como **Documento nº 21**, en el que pone de manifiesto que no consigue financiación.

La última comunicación cursada por Doña M T fue el día 26 de enero de 2023, que unimos como **Documento nº 22**, en la que ponía de manifiesto la falta de asa dos meses, | **Documento nº 23**, en el que únicamente propone alternativas a medio o largo plazo, ya sea

Queda acreditado que Doña M T ha estado abierta a ceder su participación por un precio razonable o a la inversa, ha aceptado poner el inmueble a la venta de forma privada y también mediante agentes inmobiliarios, opción a la que se ha

negado Doña Éli , quien se ha enrocado en su pretensión de adquirir el bien, pero sin liberar a mi representada de la carga que supone mantenerla en el préstamo a la

importe pendiente para cancelar la hipoteca se ha visto reducido en 10.000 euros desde el inicio de las negociaciones; situación que probablemente persistirá en el futuro.

Si mi mandante aceptase firmar sin ser liberada del préstamo hipotecario, vería

No queda por lo expresado otra opción que instar el presente proceso en aras a transmitir el inmueble y con ello quedar liberadas de la deuda y repartir el excedente que quedase al 50%. Hay que tener presente que Doña Éli podrá participar en la subasta que pudiese llegar a celebrarse por lo que no se le cierra en modo alguno la posibilidad de adquirir el inmueble.

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 encuentra el inmueble litigioso y ejercitarse una acción real.

II.- LEGITIMACIÓN. - Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente mi representada y la ahora demandada por ser copropietarias del inmueble sobre el 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 Ordinario, en base al artículo 249.2 de la L.E.C., atendido al Valor Catastral del Inmueble que es de 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 demandante y demanda respecto de la vivienda que se menciona en el hecho primero 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 communi 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 la vivienda descrita en el Hecho Primero.

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.»

Sobre la posibilidad de cancelar las cargas antes del reparto del precio obtenido por la venta.

Para que las partes queden totalmente desvinculadas tras la extinción del proindiviso es necesario que la carga que pesa sobre el inmueble, en este caso, Préstamo con garantía hipotecaria, otorgado el día 29 de marzo de 2006, mediante Escritura Pública autorizada por la Notario Doña , sea cancelada económica y registralmente antes del reparto del excedente.

Si bien, a tenor de lo dispuesto en el artículo 405 del C.C. la división de la cosa común no perjudicará a tercero, lo que posibilitaría la venta o adjudicación, manteniendo la obligación solidaria de los prestatarios, la práctica forense admite que antes del reparto del precio se proceda a atender las cargas que pesan sobre el bien, en este caso el préstamo hipotecario.

Muestra de lo expresado, es la reciente Sentencia nº 309/2016, de 20 de junio, dictada por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que en el último de sus fundamentos expresó:

“(…) La demandante señora Yolanda promovió una aclaración y subsanación de omisión contenida en el fallo respecto a dos puntos: que se incluya en el mismo que del precio que se obtenga en la venta del inmueble se detraigan las cargas, comprendido el abono de la parte pendiente del préstamo hipotecario que grava la vivienda...

(…) En cuanto al inmueble señala que viene siendo ampliamente admitido en la práctica forense que del precio que se obtenga de la venta del mismo se detraigan

las cargas, incluido el abono de la parte pendiente del préstamo hipotecario que grave la vivienda, y el sobrante será repartido entre ambos en proporción a su cuota de participación. ...

Luego en base a todo lo anterior entiende este tribunal que no hay inconveniente legal alguno en llevar al fallo lo que la sentencia recoge en los fundamentos de derecho, esto es que del precio obtenido por la venta del inmueble se hará pago del préstamo hipotecario que grava el mismo...”

Siendo innumerables los procedimientos en que se acepta esta solución, entre ellos y como más recientes, los siguientes:

- Audiencia Provincial de Cuenca, Sección 1ª, en Sentencia nº 46/2017, de 27 de marzo.
- Audiencia Provincial de A Coruña, Sección 4ª, Sentencia nº 86/2017, de 9 de marzo.
- Audiencia Provincial de A Coruña, Sección 5ª, Sentencia nº 57/2017, de 24 de febrero.
- Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, Sentencia nº 382/2016, de 29 de septiembre.
- Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 1ª, Sentencia nº 213/2016, de 29 de julio.

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 **DOÑA M T**, mandando se entiendan conmigo las ulteriores diligencias y, tenga por deducida **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO**, ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN** frente a **DOÑA E**, acordando su emplazamiento para que si a su derecho conviniere, en el plazo de veinte 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 del inmueble, habiendo lugar a la división de la comunidad y consiguiente extinción que condominio que ostentan las partes, a tenor de la participación reflejada al hecho primero de la presente demanda sobre la vivienda sita en el término municipal de Torrox, en la ^{º 97,}
C.P. 29.793, inscrito en el Registro de la Propiedad de Torrox, Finca ,
con Código Registral Único nº **2901300** y cuya descripción registral es:

FINCA DE TORROX N°: C.R.U.: 2901300
DIECISEIS: Vivienda tipo CUATRO, letra D, en planta segunda, del bloque número DOS, en el del término municipal de Torrox. Se distribuye en diferentes dependencias y servicios. Su superficie útil es de cuarenta y ocho metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados. LINDA: Norte, calle del Conjunto; Sur, meseta de planta, hueco de ascensor y vivienda letra A; Este, hueco de ascensor y vivienda letra B; Oeste, espacios libres del conjunto, que lo separan del bloque número 1. CUOTA: Un entero y noventa y nueve centésimas por ciento.

2º.- Se acuerde, a falta de acuerdo durante la sustanciación del presente procedimiento, la venta de la referida finca en pública subasta, previa fijación de su valor de mercado mediante la oportuna tasación pericial, con admisión de las partes y licitadores extraños, y del precio que se obtenga de la venta del mismo se detraiga el importe de las cargas, incluido el abono de la parte pendiente del préstamo hipotecario que grave la vivienda, y el sobrante sea repartido al 50% entre las condueñas.

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 Doña Pilar
- Registro de la Propiedad de la Propiedad de Torrox.
- Excmo. Ayuntamiento de Torrox.
- Caja .
- Correos y Telégrafos
- Cuentas de correo electrónico desde las que se han remitido o recibido los emails.
- Terminales en los que se encuentran archivados los mensajes cruzados a través del servicio de mensajería de WhatsApp.

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 Torrox a

AbogadodeProindivisos.es



Telf. 680 253 259



José Valero Alarcón



www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. 619 41 23 11