

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DE M [REDACTED]

Dña. [REDACTED], Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de DÑA. M [REDACTED], cuya representación acreditaré por medio de designación apud acta, para lo cual deberá señalarse día y hora a tal efecto, asistido del Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid D. [REDACTED], ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

PRESENTADO EL  
DIA

22 NOV. 2010

Que por medio del presente escrito formulo DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO contra D. V [REDACTED] [REDACTED], mayor de edad, soltero, con [REDACTED] Y con domicilio a estos efectos en Madrid, Calle [REDACTED] EN **EJERCICIO DE ACCIÓN DE EXTINCIÓN Y DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE BIEN INMUEBLE** de la vivienda sita en [REDACTED], Calle [REDACTED], a la que le corresponde como anexos inseparables la plaza de aparcamiento número 56 y el cuarto trastero número T-7 ubicados en el mismo edificio, acción a la que se **acumula ACCION DE REEMBOLSO** por las cantidades aportadas en exclusiva por mi representada para la adquisición de dicho bien inmueble, todo ello en base a los siguientes

HECHOS

**PRIMERO.-** En el año 2011 mi representada y el aquí demandado tomaron la decisión de proceder a la compra de una vivienda en común, optando, de entre las diferentes opciones que les planteaba el mercado, por la adquisición de dicha vivienda a través de una Sociedad Cooperativa, concretamente a través de "[REDACTED]".

Para su incorporación a la [REDACTED], mi representada y el aquí demandado procedieron a firmar los documentos que a continuación describiremos, y a realizar los pagos establecidos por la

ES COPIA

Cooperativa, debiendo destacar desde este primer momento que la cantidad de mayor importe a aportar inicialmente, que ascendía a la cifra de 32.100 euros, fue aportada por fondos provenientes en exclusiva de mi representada, debiendo por tanto ser reintegrada por dicha aportación por el aquí demandado en el momento de proceder a la división del bien común.

Para la formalización de la compra de la vivienda, en primer lugar se entregó por los responsables de la Cooperativa a mi representada un primer documento, llamado "Elección de Vivienda", fechado el 19 de marzo de 2011, por el cual mi representada y el aquí demandado procedían a seleccionar una vivienda, y a aportar a la Cooperativa la cantidad de 300 euros por dicha selección de la vivienda.

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 1 documento de "Elección de Vivienda" en el que consta la primera aportación de 300 euros, y en el que se manifiesta textualmente que "el presente documento será canjeado por el contrato de participación social y preadjudicación de vivienda que, a tal efecto, formalizaran las partes el día señalado".*

En dicho documento 1 podemos ver, en la parte superior derecha del mismo, como se indica a bolígrafo, **que hay que pagar una entrada de 32.100 euros.**

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 2 resguardo de pago de la cantidad de 300 euros a través de la entidad "La Caixa".*

**SEGUNDO.-** En fecha de 28 de marzo se procede por el padre de mi representada, D. [REDACTED] a realizar transferencia por importe de 32.100 euros a la cuenta designada por al cooperativa Primera Casa Sociedad Cooperativa, señalando como concepto "ENTRADA PISO [REDACTED]".

Este pago, necesario para poder acceder a la adquisición de la vivienda a través de la cooperativa, se realizó como vemos en exclusiva por parte de mi representada, a través de fondos aportados por sus padres, que actuaron en su beneficio exclusivo. No se realizó aportación alguna por parte del

aquí demandado por cuanto manifestó a mi representada que no disponía de fondos, y que sus padres no podían ayudarle, comprometiéndose a reembolsar a mi representada con la parte que le correspondía aportar de la entrada, esto es, el 50% de los 32.100 euros aportados, con un total de **16.050 euros. Esta cantidad es la que adeuda a mi representada actualmente, cantidad de la que debe ser reembolsada, mediante el descuento de dicha cantidad del importe que corresponda al aquí demandado del precio que se obtenga de la venta o adjudicación de la vivienda y anejos en pública subasta.**

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como **Documento 3** justificante de la transferencia efectuada por el padre de mi representada.*

*Se designan los archivos de la entidad bancaria Caja de Ahorros de Vitoria y Álava, "Vital Kutxa" a los efectos probatorios oportunos.*

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como **Documento 4** justificante de emisión de transferencia sellado por la entidad Banco Popular en fecha de 23 de octubre de 2018 certificando la emisión de la transferencia efectuada a la Sociedad Cooperativa.*

**TERCERO.-** Una vez realizada la transferencia de 32.100 euros de entrada, y aportados los 300 euros iniciales señalados anteriormente, en fecha de 29 de marzo se procede a firmar por mi representada y el aquí demandado los siguientes documentos:

1- "Documento de Participación Social".

2.-"Documento de Preadjudicación de Vivienda en Régimen de Cooperativa".

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como **Documentos 5 y 6** dichos documentos.*

A través del primero de dichos documentos se reconoce a mi representada como socia cooperativista de la Sociedad Coperativa de Viviendas Primera XXXXXXXXXX. dándose por entregada en ese mismo acto la cantidad de 12.300 euros.

A través del segundo de los documentos (documento 6 aportado) se procede a la preadjudicación de la vivienda señalada en el expositivo sexto

del mismo documento, concretamente “vivienda tipo 8D ubicada en la parcela 48, portal 2, piso 1º, puerta A, Trastero 27 y plazas de garaje 56 y 57”.

Asimismo, en dicho documento, concretamente en la estipulación cuarta, se establecen los pagos a efectuar para la adjudicación de la vivienda:

*“entregan en este acto a la Cooperativa que recibe las siguientes cantidades:*

*-La cantidad de 100 euros en concepto de aportación a cuenta del capital social.*

*-DIECIOCHO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO mas MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO correspondientes al IVA.”*

Por tanto, a la firma de estos documentos, se dan por entregadas las siguientes cantidades: 300 euros iniciales, 12.300 euros por el “Documento de Participación Social” y 20.100 euros por el Documento de Preadjudicación de vivienda en Régimen de Cooperativa (18.518,52 mas IVA).

Estas cantidades, sumadas a la establecidas en el “Documento de Participación Social” de 12.300 euros **suman un total de 32.400 euros, cantidad que coincide exactamente con las aportaciones efectuadas por mi representada y que constan en los documentos 2 y 3 aportados. Esto es, un pago inicial de 300 euros, efectuado desde la cuenta común de la entidad La Caixa, y 32.100 euros aportados en exclusiva por mi representada a través de la cantidad recibida de sus padres y que estos mismos transfirieron directamente a la cuenta de la Cooperativa.**

El resto de cantidades que se fueron aportando posteriormente por mi representada y el aquí demandado se hicieron a través de la cuenta de la entidad “La Caixa” de la que ambos eran titulares.

**CUARTO.-** Después de diversas vicisitudes en el procedimiento de adquisición por diferentes problemas de la Sociedad Cooperativa, en fecha

de 28 de noviembre de 2011 se otorga “Escritura de Adjudicación con Subrogación y Novación de Hipoteca Otorgada por “Primera Casa S. Coop. Mad” a favor de Doña [REDACTED], ante el notario de Móstoles D. [REDACTED] con numero 2422 de protocolo.

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 7 Copia Simple de la Escritura indicada.*

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 8 nota simple del Registro de la Propiedad.*

*Se designan a los efectos probatorios oportunos los protocolos del notario D. José Javier Mateos Salgado.*

En base a lo anterior, en la actualidad, mi representada y el aquí demandado son propietarios de la Vivienda sita en [REDACTED] Calle [REDACTED], con sus anejos inseparables consistentes en plaza de garaje nº 56 y trastero T-7, Finca Registral nº 24532, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de [REDACTED] al Tomo [REDACTED] libro 459 folio 181. Esta propiedad se estructura de la siguiente forma: 50% del pleno dominio del que es titular mi representada [REDACTED], y 50% del pleno dominio del que es titular el aquí demandado.

Tal y como podemos ver en la misma nota simple aportada, y en la misma escritura notarial de adquisición, la vivienda se encuentra gravada por un préstamo hipotecario del que es titular la entidad Caja de Ahorros de Vitoria y Álava. Actualmente, se adeuda por mi representada y el aquí demandado por dicho préstamo hipotecario la cantidad de [REDACTED] euros.

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 9 certificación bancaria del importe pendiente de pago de hipoteca.*

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 10 Certificación Tributaria emitida por el Ayuntamiento de Móstoles relativa a la vivienda objeto del presente procedimiento.*

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 14 Burofax enviado de fecha de 19 de junio de 2018.*

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 15 Burofax recibido de fecha de 25 de junio de 2018.*

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 16 burofax enviado de fecha de 10 de septiembre de 2018.*

**SEXTO.-** Dada la continuada resistencia del aquí demandado para resolver la actual situación de copropiedad, cuya judicialización ha intentado evitar mi representada con acreditada buena fe, se ve no obstante obligada a interponer esta demanda para obtener la tutela de sus legítimos intereses, promoviendo la disolución del condominio mediante la venta de la finca en pública subasta, con admisión de licitadores extraños y distribución equitativa entre los litigante del precio que se obtenga, con la lógica deducción y retención de la parte de dicho precio que corresponda al aquí demandado del importe de 16.050 euros que adeuda a mi representada por la aportación inicial para la compra, para entregarse dicha cantidad a esta.

*Se acompaña a los efectos probatorios oportunos como Documento 17 valoración efectuada por la Comunidad de Madrid a efectos tributarios de la vivienda con sus anejos inseparables.*

A los hechos referidos le son de aplicación los siguientes.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **JURÍDICO-PROCESALES**

**- I -**

**CAPACIDAD PROCESAL:** Mi mandante es mayor de edad, en pleno disfrute de sus derechos civiles por lo que, conforme disponen los artículos 6.1.1º y 7.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene capacidad, por sí, para ser parte en este proceso y para comparecer en juicio.

**- II -**

ordinario, y ello conforme a lo previsto en el art. 249.2 de la LEC, pues el INTERES ECONOMICO DE LA DEMANDA se fija en el valor del inmueble que asciende, según valoración de la Comunidad de Madrid a [REDACTED] euros.

- VIII -

Procede la imposición de costas al demandado por que, al obrar con mala fe, ha dado lugar a la interposición de esta demanda.

### JURÍDICO-MATERIALES

Establece el art. 400 del Código Civil que *“Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.”*

Por su parte, el artículo 404 del mismo cuerpo legal establece que: *“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.”*

Señala el Tribunal Supremo [REDACTED]:

*“La división material se practica cuando la cosa común **es divisible** y se puede adjudicar una porción a cada comunero; y la división económica, mediante la venta y el reparto del precio en proporción a la cuota de cada uno, cuando la **cosa es indivisible físicamente o jurídicamente** o por **resultar inservible** para el uso a que se destina o por **desmerecer** su valor”.*

Igualmente dicho Tribunal declara en **sentencia de [REDACTED]**:

www.Abogado de Proindivisos.es

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42



Abogado especialista en  
procesos de  
División de Cosa Común  
y Reparto de Bienes



*y separada de una parte o porción de la cosa común o, en el caso de que - física o jurídicamente- tal división no fuera posible, se le atribuya la parte proporcional del precio obtenido mediante su venta.”*

Señala la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha de 5 de junio de 1989 que *“la acción communi dividendo .... representa un derecho indiscutible e incondicional para cualquier copropietario... los demás comuneros no pueden impedir... el ejercicio de la acción procesal al respecto”*.

En relación a la **acumulación de la acción de reembolso** al presente procedimiento, cabe señalar la Sentencia de la Audiencia Provincial de [REDACTED] que señala:

*“En el caso de autos las acciones ejercitadas dimanar de un mismo título,*  
www.Abogado de Proindivisos.es **Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42**



Abogado especialista en  
procesos de  
División de Cosa Común  
y Reparto de Bienes



*proceso y reservarlo par otro posterior, podría encontrarse con la aplicación del efecto preclusivo del artículo 400 del Código Civil”.*

El **Tribunal Supremo** (Sala 1ª), s [REDACTED] establece que ante la falta de acuerdo entre los comuneros para dividir el objeto del condominio, la única solución posible es la venta en pública subasta:

*“... ante la falta de acuerdo entre los comuneros para dividir el objeto del condominio compensando económicamente a uno de ellos, la única solución posible es la venta, pues como señala la sentencia de 3 de febrero de 2005, “la divisibilidad de una comunidad no está en función del interés y apreciación subjetiva de una parte, que no puede pretender un criterio de divisibilidad que no conste de respuesta de igualdad objetiva a las respectivas cuotas”, de suerte que ante la falta de acuerdo de los interesados es ajustada a derecho la decisión judicial que ordena la*

división en pública subasta porque los tribunales no pueden imponer soluciones que requieren el acuerdo de las partes”, razón esta última contenida también en las sentencias de 7 de julio de 2006 y 1 de abril de 2009”.

La Audiencia Provincial de [redacted] (Sentencia de [redacted]) señala en su sentencia de [redacted] 3:

” ...en los supuestos de división de cosa común, la venta en pública subasta goza de preferencia, puesto que el art. 404 del Código Civil dispone que si la cosa resulta ser indivisible y los condueños no convienen en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio...

É www.Abogado de Proindivisos.es

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42

c  
r  
a  
y  
h  
c  
c  
i  
l  
E



Abogado especialista en  
procesos de  
División de Cosa Común  
y Reparto de Bienes



Por todo lo anterior

**SUPLICO AL JUZGADO**, que teniendo por presentado este escrito con sus documentos y copias acompañados, se sirva admitirlo, y en su virtud, tenerme por parte en la representación que ostento de Dña. M [redacted] [redacted], teniendo por interpuesta en su nombre DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO contra D. V [redacted] [redacted], mayor de edad, soltero, con DNI [redacted] Y con domicilio a estos efectos en Madrid, Calle [redacted] [redacted], EN EJERCICIO DE ACCIÓN DE EXTINCIÓN Y DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO SOBRE BIEN INMUEBLE y acumulando ACCION DE REEMBOLSO por importe de 16.050 euros, para que previos los trámites de rigor, dicte sentencia por la que:

- A) Se declare extinguida y disuelta la comunidad de dominio que en proindiviso ordinario comparte mi representada con el aquí demandado sobre la finca urbana vivienda sita en M[REDACTED], Calle [REDACTED], con sus anejos inseparables consistentes en plaza de garaje nº [REDACTED] y trastero [REDACTED], Finca Registral nº [REDACTED] inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de [REDACTED] al Tomo 1653 libro 459 folio 181
- B) Se declare que la finca es esencialmente indivisible y en su consecuencia se acuerde liquidar la comunidad de dominio disuelta sacando a la venta el inmueble en pública subasta con la posibilidad de que las partes participen en ella sin necesidad de hacer depósito alguno en relación a su respectiva cuota de dominio, con admisión de licitadores extraños y REPARTO ENTRE LOS COTITULARES DEL PRECIO OBTENIDO EN PROPORCIÓN A SUS RESPECTIVAS CUOTAS DE PROPIEDAD, DEDUCIENDO Y RETENIENDO DE LA PARTE CORRESPONDIENTE DE DICHO PRECIO AL DEMANDADO LA CANTIDAD DE 16.050 EUROS AL CONSUMARSE LA VENTA O ADJUDICACION, PARA DESTINARLO A REINTEGRAR A MI REPRESENTADA DE LA CANTIDAD APORTADA PARA LA COMPRA POR MI REPRESENTADA DE FORMA EXCLUSIVA, RECIBIENDO EL DEMANDADO EL REMANENTE.
- C) Se condene al demandado a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos, imponiéndole las costas del procedimiento.

Es Justicia que pido en Móstoles a 20 de noviembre de 201[REDACTED]

**OTROSI DIGO:** Que al derecho de esta parte interesa y por ello solicito sea señalado día y hora para el otorgamiento apud-acta del poder al procurador que suscribe.

**SUPLICO AL JUZGADO** que tenga por efectuada esta manifestación y acuerde lo que proceda.

[REDACTED] digitalmente por  
AMARO [REDACTED]  
MARIA [REDACTED]  
[REDACTED] Fecha:  
2018.11.20  
[REDACTED] 6:56:02 +01'00'  
[REDACTED]  
Procurador [REDACTED]

[REDACTED] Firmado digitalmente  
[REDACTED]  
FRANCISCO [REDACTED] SE -  
[REDACTED] Fecha: 2018.11.20  
[REDACTED] 10:53:14 +01'00'  
Francisco [REDACTED]  
Abogado