

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 47 DE MADRID

c/ Princesa, 5 , Planta 3 - 28008

Tfno: 914437985

Fax: 914205716

42020310

www.Abogado de Proindivisos.es



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



Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 646/20

Materia: División cosa común

Demandante: Dña. MARINA y otros 5
PROCURADOR D. FERNANDO ANAYA GARCIA

Demandado: Dña. LIDIA y D. LUIS
PROCURADOR D.

SENTENCIA Nº 305/201

En Madrid, a 21 de noviembre de 201

Dña. María Magistrado Juez del Juzgado de Primera
Instancia número 47 de Madrid, vistos los presentes autos de juicio Ordinario, seguido ante
este Juzgado bajo el número 646/20 en el cual han sido parte demandante y reconvenida
Dña. Marina , Dña. Virginia , D. Guillermo
y Dña. , representados por el
Procurador D. Fernando Anaya García y asistidos por el Letrado D. José Valero Alarcón, y
parte demandada representada por Dña. Lidia y D. Luis
por la Letrada
Dña. , ha dictado sentencia sobre la base de los
siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por escrito presentado en fecha 4 de julio de 201 el Procurador D.
Fernando Anaya García, en representación de Dña. Marina

a, interpuso demanda de juicio Ordinario contra Dña. Lidia
D. Luis , en ejercicio de acción de división de cosa común,
solicitando en el suplico de la misma los siguientes pronunciamientos:

-Que se declare la indivisibilidad material y se acuerde la división de la comunidad y la consiguiente extinción del condominio existente respecto del inmueble sito en la calle nº 9, piso Madrid.

-Que, a falta de acuerdo, se proceda a 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, distribuyendo el producto de la venta de la forma siguiente:

-25% para Dña. Marina

-25% para Dña. Virginia

25% para los integrantes de la comunidad hereditaria del finado D. , concretamente su hijo D. Guillermo , y su viuda , o según la cuota individual que resultase si durante la tramitación del proceso se produjese el reparto.

-25% para los integrantes de la comunidad hereditaria del finado D. , concretamente su hijo D. Luis y su viuda Dña. Lidia , o según la cuota individual que resultase si durante la tramitación del proceso se produjese el reparto.

-Que se condene a la demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones y a llevar a cabo las actuaciones necesarias para proceder a la división solicitada en la forma correspondiente.

Admitida la demanda a trámite, se dio traslado de la misma a los demandados, emplazándolos para comparecer y contestar en término de veinte días.

SEGUNDO. Dentro del término indicado los demandados comparecieron y contestaron aceptando la división del condominio y el reparto del precio de venta entre los partícipes según su cuota de participación, previa deducción de las cargas y gastos correspondientes. Así mismo formularon demanda reconvenicional en ejercicio de acción de reclamación de cantidad, solicitando en el suplico de la misma la condena de los reconvenidos al pago de la suma de 18.522,37 euros, más intereses y costas. Admitida la reconvenición a trámite, y dado traslado a la contraria, ésta presentó escrito de contestación, allanándose parcialmente en la suma de 822,59 euros, equivalente al 75% del IBI del inmueble de los ejercicios 2011 a 2016.

TERCERO. En fecha 30 de mayo de 2018 tuvo lugar el acto de audiencia previa, en el cual las partes ratificaron sus escritos, y siendo recibido el pleito a prueba fueron declaradas pertinentes las pruebas documentales propuestas por la parte actora, y las pruebas documentales y testificales propuestas por la demandada.

En fecha 6 de noviembre de 2018 se celebró el acto de juicio. Tras la práctica de las pruebas testificales, y las conclusiones de las partes, los autos quedaron concluidos para sentencia.

CUARTO. En la presente causa se han observado todas las prescripciones y solemnidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. De las pruebas obrantes en autos han resultado probados los hechos siguientes:

-la vivienda sita en la calle nº 9, piso de Madrid, pertenece en proindiviso a Marina y Dña. Virginia, los integrantes de la comunidad hereditaria del finado D.), y los integrantes de la comunidad hereditaria del finado D.

-D. Luis y Dña. han venido residiendo en dicha vivienda y han abonado en concepto de IBI de los ejercicios 2011 a 2016 la suma total de 1096,79 euros. Consta igualmente el pago de la suma de 19,00 euros en concepto de tasa de recogida de residuos del año 2011.

SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en los artículos 400 y 404 del Código Civil, ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, pudiendo cada uno de ellos pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, que se realizará mediante su venta y reparto del precio en caso de ser esencialmente indivisible y no convenir los condueños que se adjudique a uno con indemnización a los demás.

Los litigantes se muestran conformes en que la vivienda común es indivisible; no existe controversia sobre esta cuestión. Dado que no existe a la fecha de esta resolución

acuerdo de las partes para la venta privada de la vivienda, el inmueble será subastado judicialmente, y el precio obtenido se repartirá en proporción a las cuotas de cada uno de los condueños, previa deducción de los gastos.

TERCERO. La cuestión realmente litigiosa es el objeto de la demanda reconvenicional. En ésta los codemandados reclaman el pago por los reconvenidos del 75% de los gastos que dicen han venido abonando en exclusiva, concretamente cuotas ordinarias y extraordinarias de Comunidad, IBI y tasa de basuras. Los reconvenidos se anaran parcialmente, aceptando el pago del 75% del IBI cuyo pago se acredita, por la suma de 822,59 euros.

Es obvio, y no hay discusión sobre este punto, que el IBI es un impuesto que grava la propiedad, por lo que debe ser asumido por los propietarios. Lo mismo podríamos decir de la tasa de recogida de residuos. Ninguno de los dos tributos está asociado a la posesión. Probados los importes abonados por los demandados por ambos conceptos, y allanada la parte demandada al pago de la parte que le corresponde (que debe incluir la proporción de la tasa de basuras del ejercicio 2011), la suma a abonar ascenderá a 836,84 euros (822,59 euros correspondientes al IBI, y 14,25 a la tasa de basuras).

Respecto de las cuotas de comunidad la reclamación se desestima por dos motivos. El primero es que las cuotas ordinarias están destinadas a sufragar gastos asociados a servicios de los que normalmente sólo se benefician de modo directo y personal los usuarios del inmueble, como los de portería, luz de escalera, ascensor, limpieza, y en general mantenimiento de zonas comunes, por lo que “en lógica y justa correspondencia el litigante que tiene atribuido el uso debe abonar las cuotas ordinarias de comunidad” (SAP Madrid 27-3-2012). El segundo, que la parte reconviniente no ha demostrado mediante documentos los pagos realizados por cuotas extraordinarias, ni qué parte de los mismos hubiera podido corresponder a obras ordinarias de mantenimiento; la Comunidad de propietarios hizo caso omiso del oficio remitido por este Juzgado al objeto de emitir certificación sobre las cantidades abonadas por derrama de instalación de ascensor y por obras extraordinarias, sin haber explicado su administrador convincentemente el motivo en el acto de juicio; por otro lado, él mismo declaró que, si bien los pagos los hicieron Dña. Lidia y su hijo, no podía indicar qué conceptos de las derramas correspondían a obras ordinarias de mantenimiento. Por consiguiente, la reclamación relativa a cuotas de comunidad se desestima, respecto de las ordinarias por ser una carga que ha de asumir en exclusiva quien tiene atribuido el uso del inmueble, y respecto de las extraordinarias, por falta de prueba.

En definitiva, la demanda reconvenicional será parcialmente estimada, por la suma ya indicada.

CUARTO. En virtud de lo establecido en el artículo 394 LEC, considerando las posiciones de las partes y la resolución adoptada, no se realiza pronunciamiento expreso sobre las costas del litigio.

Vistos los artículos citados, y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Fernando Araya García, en representación de Dña. Marina [redacted] Dña. Virginia [redacted] D. Guillermo [redacted] Dña. Lidia [redacted] y D. Luis [redacted], debo declarar y declaro la indivisibilidad material del inmueble sito en la calle [redacted] n.º 9, [redacted] de Madrid, acordando la extinción del condominio, de manera que, a falta de acuerdo, se proceda a 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, distribuyendo el producto de la venta de la forma siguiente:

-25% para Dña. Marina

-25% para Dña. Virginia

-25% para los integrantes de la comunidad hereditaria del finado D. [redacted]

[redacted], concretamente su hijo D. Guillermo [redacted], y su viuda Dña. [redacted], o según la cuota individual que resultase si durante la tramitación del proceso se produjese el reparto.

-25% para los integrantes de la comunidad hereditaria del finado D. Luis [redacted]

[redacted], concretamente su hijo D. Luis [redacted] y su viuda Dña. Lidia [redacted], o según la cuota individual que resultase si durante la tramitación del proceso se produjese el reparto.

Y, estimando parcialmente la demanda reconventional formulada por los demandados, debo condenar y condeno a la parte actora al pago de la suma de 836,84 euros, junto con los intereses procesales del artículo 576 LEC.

No se hace expreso pronunciamiento sobre las costas del proceso.

Esta sentencia no es firme, y contra la misma cabe recurso de apelación, a interponer por escrito ante este Juzgado en término de veinte días desde el siguiente al de su notificación, para ante la Audiencia Provincial de Madrid.

Conforme a lo establecido en la Instrucción 8/2009, dictada al amparo de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, introducida por LO 1/2009, de 3 de noviembre, se advierte a las partes de la necesidad de constituir depósito de 50,00 euros para interponer recurso de apelación contra la presente sentencia, debiendo en su caso acompañar al escrito de interposición del mismo el resguardo acreditativo del ingreso en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, en el cual se deberá indicar el código 02, haciendo constar que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN. La presente resolución ha sido dictada, leída y publicada por la Juez que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha, esto es a 21 de noviembre de 2018, doy fe.

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. 619412311 – 915309698

NOTA: El presente documento es una copia de un documento original que se encuentra en el expediente de este procedimiento. Para más información, consulte el sitio web www.Abogado de Proindivisos.es.

Leída
las leyes



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

Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42



arios a