

**Juicio Ordinario 646/201**



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



Telfs. 619.41.23.11 - 91.539.04.42

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 47 DE MADRID**

**DON FERNANDO ANAYA GARCÍA**, Procurador de los Tribunales y de **DOÑA MARINA**  
, **DOÑA VIRGINIA**  
y **DOÑA** ,

extremo que consta acreditado en las actuaciones de referencia, asistido por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, Colegiado 59.794 del ICAM, ante el Juzgado comparezco y, como más procedente en Derecho señalo, **DIGO**:

Que, en la antedicha representación, por medio del presente escrito, dentro del plazo concedido por Decreto de 6 de febrero, notificado el siguiente día 7, vengo a **CONTESTAR LA DEMANDA RECONVENCIONAL** deducida de contrario y ello conforme a los siguientes

**HECHOS**

**PRIMERO.** No me da objetar, pues mis representados son titulares en conjunto del 75% del inmueble que es objeto de la acción de división de cosa común articulada por esta parte, si bien cada uno de ellos ha de ser considerado partícipe individualmente en los porcentajes expresados en nuestra demanda, que se desglosan respecto del total de la propiedad, de la siguiente forma:

- 25% para **DOÑA MARINA**
- 25% para **DOÑA VIRGINIA**
- 25% para los integrantes de la Comunidad Hereditaria del finado Don  
concretados en su hijo **DON GUILLERMO**

y su viuda **DOÑA** \_\_\_\_\_ y, si durante la sustanciación del presente proceso se produjese el reparto, conforme a la cuota individual que resultare.

- 25% para los integrantes de la Comunidad Hereditaria del finado Don \_\_\_\_\_, concretados en su hijo **DON LUÍS** \_\_\_\_\_ y su viuda **DOÑA LIDIA** \_\_\_\_\_ y, si durante la sustanciación del presente proceso se produjese el reparto, conforme a la cuota individual que resultare

Por ello, cualquier tipo de contribución o aportación que fuere exigible, deberá serlo conforme a dicha participación, sin que en modo alguno pueda ser pretendida la solidaridad, al no proceder legalmente y no haber sido expresamente solicitada por la reconviniente.

**SEGUNDO.** - En relación al correlativo de la reconvención, debemos reiterar, tal y como ya se expuso al hecho cuarto de la demanda, que en esta vivienda residen actualmente **DOÑA LIDIA** \_\_\_\_\_ y **DON LUÍS** \_\_\_\_\_ y, que también fue residencia del difunto Don \_\_\_\_\_ (fallecido el 1 de diciembre de 2012), desde hacía más de 20 años.

Afirmación reconocida por los demandados en su contestación, en la que literalmente expresaron.

**TERCERO Y CUARTO.-**

De acuerdo con los correlativos de la demanda, si bien se debe puntualizar que la residencia de Don Luis \_\_\_\_\_ y su familia en el piso indicado se fijó en el mismo, por expreso deseo de los antiguos propietarios, los padre de don \_\_\_\_\_ y con consentimiento de los que después fueron copropietarios del inmueble, a los que les constaba que tal piso debía constituir el domicilio de la familia Lobo Huamani.

Como personas que han venido utilizando el inmueble, es a ellos a quienes corresponde atender los gastos ordinarios y suministros que se devenguen por su uso exclusivo, sin que sean exigibles a los restantes condueños, pues únicamente deben

responder por los derivados de la propiedad del bien, entre los que se comprenden el Impuesto de Bienes Inmuebles y las derramas extraordinarias que pudiese repercutir la Comunidad de Propietarios, siempre que queden perfectamente documentados.

Mis representados nunca se han negado a afrontar lo que legalmente les fuese exigible, es más, de forma expresa requirió a Don Luís Ignacio y Doña Lidia para que justificaran los conceptos e importes y así queda demostrado con el literal del burofax remitido el 27 de marzo de 2017 y aportado al documento nº 22 de nuestra demanda, mediante el que se les pidió:

*Es preciso además nos detallen los importes que por tributos o gastos necesarios consideren deben ser atendidos por todos los condueños del inmueble y ello, claro está, con el debido soporte documental. No se asumirán los gastos ordinarios ni obras no consensuadas al haber sido realizados en su exclusivo beneficio y disfrute*

Nada han justificado ni entregado con carácter previo, habiendo optado sin dar la documentación e información previamente requerida a reclamar judicialmente, sin tampoco aportar prácticamente nada que sustente su petición, tal y como exponremos; lo que evidente mente les competía al ser sustento de su pretensión.

Reclaman por gastos de comunidad ordinarios desde el año 2009 un importe de 18.502 euros y ello sin justificación documental; monto que en modo alguno es repercutible a mis mandantes, pues no son ellos los que han utilizado en exclusiva el inmueble, suponiendo dicha reclamación un claro abuso de derecho, al ser Doña Lidia y Don Luís Ignacio quienes han residido en la vivienda, junto con el difunto Don Luís , desde hace al menos 20 años y así quedará constancia en el Padrón del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, cuyos archivos se dejan designados a los efectos probatorios oportunos.

Por gastos comunitarios extraordinarios solicitan, sin justificación documental alguna, por un lado 3.827,48 euros derivados de la ITE realizada en el año 2005, más otros 1.270,22 euros que se afirman abonados por las derramas derivadas de la

instalación del ascensor en la finca. No se acepta por lo expresado la procedencia de este importe.

El único concepto que se reclama con la justificación documental oportuna es el Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a los ejercicios 2011 a 2016, por importe 1.096,79 euros, de los que el 75%, es decir 822,59 €, corresponden a mis mandantes en la proporción expresada al hecho primero de la presente reconvencción. Monto al que nos allanaremos, no sin reiterar la innecesaridad de la presente reclamación, pues ya se les pidió justificaran el importe a reembolsar.

No se acepta, por los motivos expuestos, la realidad de la suma que se dice desembolsada y adeudada, máxime cuando no ha sido acompañado justificante alguno de pago, más allá de los correspondientes al I.B.I. de los años indicados correspondiendo la mayoría de los importes a gastos ordinarios, que, en todo caso, estén o no documentados, competen a quien tiene el uso exclusivo del bien común.

Parece desprenderse del documento nº 7 aportado de contrario, que la Comunidad de Propietarios les remitió burofax, que por sus afirmaciones entendemos fue aceptado, por lo que poca justificación tiene la afirmación de que la Comunidad no les entrega documentación por no ser los titulares registrales; situación que a ellos únicamente les es achacable por no haber procedido a aceptar la herencia e inscribirla, siendo además inverosímil, por disponer desde el 21 de enero de 2014 de la declaración de herederos, aportada al Documento nº 2 de su contestación, que evidentemente ha de surtir sus efectos y, siendo también personas perfectamente conocidas en el edificio al ser habitantes de la vivienda desde hace más de 20 años; Don Luís desde que nació.

No aportan ningún desembolso a favor de la Comunidad, designando sin más, los archivos comunitarios a efectos probatorios, obviado claramente lo dispuesto en la normativa procesal de aplicación.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.** - Nada que objetar en cuanto a la competencia alegada al haber sido articulada reconvencción que ha de ser conocida por el mismo órgano que dirime la división articulada por esta parte y ello de conformidad con lo expresado en el artículo 409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**II.- CUANTÍA.** – No se clarifica en el correlativo de la fundamentación jurídica el monto de la reconvencción, entendiendo esta parte deberá quedar circunscrito al los gastos y tributos repercutibles que queden documentados, cuyo importe asciende a tenor de la documental aportada a 822,59 euros.

**III.- RESPECTO A LA ACCIÓN EJERCITADA.** – Pese a la confusa manifestación, esta parte entiende que se ejercita acción de reembolso al amparo de lo dispuesto en el artículo 395 del Código Civil.

Es admisible ejercitar vía reconvencción dicha acción al existir conexión entre la misma y la acción de división de cosa común objeto de la demanda principal, tal y como expresamente establece el artículo 406.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**IV.- FONDO.** – Esta parte no desconoce que los artículos 393 y 395 del Código Civil disponen que la participación de los comuneros en los beneficios y en las cargas de los bienes de la comunidad, es proporcional a sus respectivas cuotas, así como que cualquiera de los copropietarios puede obligar a los demás a participar en los gastos de conservación de la cosa común.

No obstante, lo anterior, es cierto que la jurisprudencia estima que la regla de participación proporcional en beneficios y cargas que establece el artículo 393 del

Código puede ser alterada por acuerdo de los condóminos **y también ha de verse modificada -en cuanto a la participación proporcional en los gastos de conservación- cuando uno de los comuneros realiza un uso o disfrute exclusivo y excluyente del bien común.**

En este sentido se pronuncia, entre otras, la  
expresa:

*“Como precisa la sentencia de la Audiencia*

*ante la ausencia de pacto entre las partes al respecto, los artículos 395 y 406 del Código Civil no resultan de aplicación respecto de aquellos gastos que no traen causa de un fundamento consorcial o no son expresión directa del mismo. **Esto sucede, particularmente, con aquellos gastos o desembolsos cuya razón responde, básicamente, al disfrute exclusivo y excluyente de la vivienda por uno de los copropietarios.** Como ocurre con los gastos derivados del consumo de la energía suministrada, de las **reparaciones derivadas de su disfrute o de las cuotas ordinarias de la comunidad.** Del mismo modo que tampoco procede, por distinta razón, el pretendido reembolso de pagos no acreditados suficientemente, como en el caso de las pretendidas derramas, o de la reclamación de tasas e impuestos cuya acción ya ha prescrito, tal y como alega la parte demandante.”*

En la mencionada

), confirmada la del Tribunal Supremo, traída a colación en el precedente párrafo, se afirmó que:

*“(…) el contenido obligacional debe ser integrado con otras figuras con rasgos afines ante la ausencia total de pactos entre las partes, y aquéllos pueden apreciarse en el derecho real de uso, recogido en los artículos 523 a 529 CC, especialmente en situaciones, como la enjuiciada, donde ambos cónyuges son propietarios. En consecuencia, se debe aplicar el 528 que se remite a las normas reguladoras del usufructo, obligando el artículo 500 CC al poseedor a realizar las reparaciones ordinarias, entendiéndose por tales las exigidas por los deterioros o*

*desperfectos procedentes del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. En ese contexto se incluyen también las obras destinadas a mejorar el uso del poseedor sobre el inicialmente existente, pues se trataría de*

INICIO ABOGADO DE PROINDIVISOS **CASOS REALES** PROCESO JUDICIAL SUBASTAS VENTAS MÁS

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*



*reconviniente se limita a aportar los documentos justificativos de los pagos realizados, sin poderse de ese modo conocer qué clase de obra se realizó, y si, en consecuencia, era o no exigida por el deterioro del uso natural de los elementos comunes utilizados por los usuarios de la vivienda perteneciente a los dos litigantes. La escasa información lleva también a rechazar la pretensión, pues corresponde a quien ejercita la acción aportar todos los elementos de conocimiento necesarios para facilitar la identificación de los hechos que justifican la atribución del derecho a reclamar.*

*Finalmente, con relación a las **tasas e impuestos**, también el demandante alega prescripción, aunque cita el plazo de tres años. El que correspondería aplicar sería igualmente el de 15 años del artículo 1.969 CC, pues estamos ante la misma acción del artículo 1.145 CC, en cuanto es la que corresponde a uno de los sujetos pasivos del impuesto para reclamar al otro la parte correspondiente en función de la cuota de dominio de la que cada uno es titular. Por eso, sólo son susceptibles de reintegro aquellos pagos abonados en los quince años inmediatamente anteriores al momento en que se hizo la reclamación judicial en el procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales en junio de 2008,*

*pues fue entonces cuando quedó interrumpida la prescripción de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.973 CC. De acuerdo con ello, el importe total asciende a 3.007,02€ (dts. 56 a 59 de la reconvención)."*

El propio \_\_\_\_\_, ha fijado que, en aras al equilibrio entre las partes, se puede fijar que esas cuotas ordinarias sean pagadas por quien ostenta el uso exclusivo. Postura reciente que si bien ha sido adoptada en el ámbito de las relaciones matrimoniales, ha sido extrapolada por los tribunales a otras situaciones de condominio, para evitar situaciones de abuso o enriquecimiento injusto, cuando uno de los copropietarios de forma exclusiva se aprovecha del bien, haciendo que el resto contribuya a los gastos ordinarios que genera dicho uso, situación contemplada, entre otras, en Sentencias del TS, como la ya citada de 11/ sec 6ª y de la \_\_\_\_\_), de la que rescatamos por su aplicabilidad al caso el siguiente párrafo de su fundamentación jurídica:

*"Con arreglo a estas ideas podemos concluir que los gastos por cuotas comunes ordinarias del piso del piso que nos ocupa, no son exigibles a la demandada porque no es usuaria exclusiva y excluyente del citado piso. Lo lógico es que los pague el actor, que es quien, con carácter único, exclusivo, y excluyente usa y disfruta del inmueble."*

Esta es la postura es perfectamente aplicable al caso que ahora se enjuicia, pues los años a reconvinentes vienen utilizando el inmueble de forma exclusiva durante décadas, sin abonar ninguna contraprestación al resto de condueños, por lo que atendiendo a que las cuotas ordinarias de comunidad responden a una serie de servicios y suministros de que disfrutaban directamente y en exclusiva, los usuarios de la vivienda deben abonarlos por entero.

No debe olvidarse que la premisa de la copropiedad es el reparto proporcional de las cargas con relación a las cuotas, debiendo ser también proporcionales los

beneficios a estas cuotas. Desde el momento en el que uno de los copropietarios está obteniendo mayores beneficios, la contribución a las cargas también deberá modularse, y eso es lo que de forma reiterada viene haciendo nuestros Juzgados y Tribunales.

Esta parte asume que debe contribuir proporcionalmente respecto de los tributos que gravan la propiedad del inmueble, atendiendo al criterio expresado, de ahí que se allane parcialmente a lo pedido de contrario, concretamente a la parte proporcional del IBI que ha justificado haber abonado y concretada en la suma de 822,59 €, equivalente al 75% del IBI de los ejercicios 2011 a 2016. Reiterar que no era preciso su reclamación judicial, hubiese bastado la remisión de los justificantes de pago, como así se le requirió mediante burofax.

**V.- COSTAS.** - Pese al allanamiento parcial, a deberán ser impuestas a la parte contraria a tenor de lo dispuesto en el artículo 394.2 de la L.E.C, que dispone:

Si fuere parcial la estimación o no estimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad.

Consta acreditado que esta parte requirió el traslado de información y documentación para determinar y, en su caso abonar, lo que les competiere como conductores del inmueble, sin que nada de ello se hiciera, pretendiéndose ahora sin la debida justificación una importante cantidad, obviando el uso exclusivo que han venido haciendo del inmueble, lo que evidencia un claro abuso de derecho, lo que hace merecedora a la parte reclamante de la imposición de costas.

Esta parte se allana a lo que es justificado adecuadamente, posición que ya puso de manifiesto con anterioridad a emprender la acción de división de cosa común.

En su virtud,

**SUPlico AL JUZGADO** que, teniendo por presentado el presente escrito se sirva admitirlo y por contestada en tiempo y forma la demanda reconvenzional articulada de contrario, y conforme a lo expresado, tenga a esta parte **ALLANADA PARCIALMENTE** en cuanto al importe de 822,59 €, equivalente al 75% del IBI de los ejercicios 2011 a 2016, que deberá ser atendido por los condueños en función de su participación en el inmueble y, por **OPUESTOS AL RESTO DE PRETENSIONES**, respecto a las que, previa la tramitación legal oportuna, deberá ser dictado pronunciamiento absolutorio y ello, con expresa imposición de costas a la parte reconviniente.

**OTROSÍ DIGO** que, al amparo del art. 231 LEC esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

**SUPlico AL JUZGADO.** Tenga por hecha la anterior manifestación.

Es Justicia que para principal y otrosí se solicita en Madrid a seis de marzo de dos mil dieci

Fdo. José Valero Alarcón  
Abogado

Fdo. Fernando Anaya García  
Procurador

INICIO ABOGADO DE PROINDIVISOS CASOS REALES PROCESO JUDICIAL SUBASTAS VENTAS MÁS ...

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

