

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MADRID**

**DON FERNANDO ANAYA GARCÍA**, Procurador de los Tribunales y de **DON SANTIAGO** , mayor de edad, con D.N.I. nº y domicilio en , Calle – Madrid), representación que acredito con Poder General para Pleitos que acompaño como **Documento nº 1**, asistido por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, Colegiado 59.794 I ICAM, con despacho profesional en Madrid, Calle Embajadores 206, Duplicado, 1º B, ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en Derecho **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** respecto de los bienes y derecho que se relacionarán, dirigiéndose conjuntamente frente a:

- **DOÑA MERCEDES** , mayor de edad, con N.I.F. nº y domicilio en la Calle , de Madrid, C.P. .
- **DON FRANCISCO** , mayor de edad, con N.I.F. nº y domiciliado en , en la calle .

Se articula la presente demanda en los siguientes

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Que el actor y los ahora demandados son hermanos de doble vínculo, habiendo fallecido tanto su padre Don ), como su madre Doña ).

Como consecuencia de la aceptación de las respectivas herencias, conforme a lo expresado en las Escrituras Públicas, que en copia se adjuntan a los **Documentos números 2 y 3**, los tres hermanos son copropietarios, **a partes iguales**, de los siguientes bienes y derechos:

**1º.- APARTAMENTO NÚMERO VEINTIUNO o piso cuatro A de la casa número de la calle de Madrid.**

Cuenta con una superficie de ochenta metros siete decímetros cuadrados y se distribuye en vestíbulo, comedor, tres dormitorios, cocina y cuarto de baño con WC.

Que el bien atendido su ubicación y dimensiones es físicamente indivisible.

Esta finca está inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid, siendo la número .

El valor mínimo de referencia, que estima la Dirección General de Tributos a efectos de una eventual transmisión, es de **OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (87.696 €)**, importe que se refleja a efectos de cuantificar la demanda, sin que a priori ello implique su aceptación como valor del bien de cara a la subasta, dado que el mismo deberá ser establecido por perito designado, salvo acuerdo expreso de las partes. Se une como **Documento nº 4**, certificado que acredita lo expuesto.

Este inmueble está siendo utilizado de forma exclusiva en la actualidad por la demandada Doña Mercedes, sin que tenga un título que la habilite, más allá de su participación en la copropiedad del bien.

**2º.- USO Y DISFRUTE DE LA PLAZA DE** , situada en el estacionamiento-garaje subterráneo de la Calle de Madrid.

Adquirida el día 5 de diciembre de 1.991, por el padre común a la Promotora , S.A., mediante documento privado que quedó en el domicilio familiar, actualmente utilizado por la codemandada Doña Mercedes y al que no se le permite el acceso a mi mandante.

El uso se adquirió por un periodo de 50 años contados desde el día 27 de septiembre de 1.990.

Mi representado para determinar el contenido concreto del derecho indicado, así como su valor, atendiendo a la imposibilidad de aportar el documento de adquisición, ha solicitado del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, le sea entregada una copia del contrato privado y facilite el importe estimado al que puede ascender el derecho, extremo que acreditamos con el **Documento nº 5**, que se aporta, dejando designados los archivos municipales a efectos probatorios.

Tiene constancia esta parte que el régimen de transmisión del derecho de uso está sometido a diversas limitaciones, entre ellas, que el adquirente deberá estar empadronado en el distrito en el que se enclava el aparcamiento, por lo que lo más conveniente, entiende esta parte, sea su enajenación conjunta con el inmueble expresado en el número anterior.

El valor que se asigna, a los exclusivos efectos de cuantificar la demanda, es de 5.000 euros, resultado de minorar los 6.000 euros reflejados en la Escritura de aceptación de herencia paterna (Doc. 2), en 1.000 euros, atendido al tiempo transcurrido, ello sin perjuicio de la información que pudiese facilitar el Excmo. Ayuntamiento de Madrid y de la valoración que pudiese ser efectuada por perito independiente.

**3º.- FINCA EN EL** , provincia de Madrid: **RÚSTICA**. - Tierra señalada con el número 3, al sitio s y linda: norte, ; sur, z; este, o y oeste, .

DATOS REGISTRALES. - Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, tomo 924, libro 47, folio 217, finca número , inscripción 1ª. IDUFIR.- .

**4º.- UNA QUINTA PARTE INDIVISA DE LA FINCA SITA EN EL VELLÓN**, provincia de Madrid: **RÚSTICA**. - Tierra señalada con el número 1, al sitio de , con una superficie de nueve áreas diez centiáreas y linda: norte, ; sur, camino de la sierra; este, Camino y oeste, .

DATOS REGISTRALES. - Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, tomo 924, libro 47, folio 225, finca número inscripción 1ª. IDUFIR.- .

Estas dos últimas fincas, forman una única parcela catastral, que es la parcela 74 del polígono 2, al sitio , de uso agrario. Unimos como **Documento nº 6**, justificante del Valor Mínimo de Referencia que considera la Comunidad de Madrid debe ser asignado a estas dos parcelas, computadas de forma conjunta, que asciende a la 3.152 euros, por lo que la quinta parte propiedad de las partes, suponen **SEISCIENTOS TREINTA EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (630,40 €)**, que se refleja a efectos de cuantificar la demanda, sin que a priori ello implique su aceptación como valor de estas fincas a efectos de subasta, dado que el mismo, deberá ser establecido por perito designado, salvo acuerdo expreso de las partes.

**5º.- QUINTA PARTE INDIVISA DE LA FINCA SITA EN EL VELLÓN**, provincia de Madrid: **RÚSTICA**. - Tierra al sitio , con una superficie de cuarenta áreas y linda: norte, camino de los ; sur, ; este, z y oeste, .

DATOS REGISTRALES. - Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, tomo 924, libro 47, folio 223, finca número , inscripción 1ª. IDUFIR.-

Según el Catastro es la Parcela del polígono 8, , de uso agrario (Labor o labradío secoano 02).

Se aporta como **Documento nº 7** Valor Mínimo de Referencia estimado por la Comunidad de Madrid que debe ser asignado a estas finca, que asciende a la 1.536 euros, por lo que la quinta parte propiedad de las partes, suponen **TRESCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (307,20 €)**, que se refleja a efectos de cuantificar la demanda, sin que a priori ello implique su aceptación como valor de estas fincas a efectos de subasta, dado que el mismo, deberá ser establecido por perito designado, salvo acuerdo expreso de las partes.

**6º.- QUINTA PARTE INDIVISA DE LA FINCA EN EL VELLÓN**, provincia de Madrid: **RÚSTICA**. - Tierra, al sito , parcela del polígono , con una superficie de treinta y nueve áreas y setenta y cinco centiáreas y linda: norte, Herederos de ; sur, Herederos de y ; este Camino a y oeste, Herederos de

DATOS REGISTRALES. - Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, tomo 924, libro 47, folio 221, finca número , inscripción 1ª. IDUFIR.- .

Según Catastro es la Parcela del Polígono 10, , de uso Agrario.

Se incorpora como **Documento nº 8** Valor Mínimo de Referencia estimado por la Comunidad de Madrid que debe ser asignado a estas finca, que asciende a la 1.538 euros, por lo que la quinta parte propiedad de las partes, suponen **TRESCIENTOS SIETE EUROS CON SESENTA EUROS (307,60 €)**, que se refleja a efectos de cuantificar la demanda, sin que a priori ello implique su aceptación como valor de estas fincas a efectos de subasta, dado que el mismo, deberá ser establecido por perito designado, salvo acuerdo expreso de las partes.

**7º.- QUINTA PARTE INDIVISA DE LA FINCA EN EL** provincia de Madrid: **URBANA**, en la Unidad de polígono diez, sector ensanche zona de Zona de Ordenanza número 3. Residencia unifamiliar de carácter urbano, con forma trepezoidal y con una superficie de quinientos diez metros

cuadrados, que linda: al norte, con terrenos de -  
adjudicatarios de la parcela A07-; al sur, con terrenos de y

M-129 de -; y al oeste, con terrenos del  
Ayuntamiento de El Vellón – adjudicatario de las parcelas A

08. Procede por segregación de la finca

DATOS REGISTRALES. - Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, tomo  
1358, libro 63, folio 31, finca 1ª. IDUFIR.-

Según Catastro, Finca Urbana sita en El Vellón, 46,  
edificar de 500 metros cuadrados de superficie y linda: entrando al frente,  
su situación; derecha entrando, número 44 de la misma ; izquierda entrando,  
números 50-52 de la misma A y fondo, números 15 y 17 de la calle

VALOR. - Se valora, a efectos de cuantificar la demanda, en **DIEZ MIL EUROS (10.000 €)**, conforme a lo establecido en la Escritura de Aceptación de Herencia, firmada por las partes el día 12 de febrero de 2016, aportada al Documento nº 3 de esta demanda.

Se acompaña como **Documento nº 9**, resultado de la Consulta Descriptiva y Gráfica de esta finca obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro.

**SEGUNDO.** - Que los bienes y derecho expresados son materialmente indivisibles

**TERCERO.** - Que mi representado no hace uso de la vivienda, ni de la plaza de aparcamiento ni de ninguna de las fincas sitas en El Vellón.

**CUARTO.** - Que han sido varias las ocasiones en que se ha intentado de poner fin a la situación existente, sin que ninguna haya fructificado.

Son muestras los 4 burofaxes remitidos en junio y octubre de 2015 y recientemente en el mes de marzo del presente año, éstos últimos contestados por los hermanos; siendo imposible alcanzar un acuerdo vistas las diferentes posiciones existentes, hasta ahora irreconciliables. Adjuntamos certificación del texto de las misivas y el resultado del envío que se incorporan a los **Documentos números 10 a 15**.

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 52.1.1º de la L.E.C., por ser el lugar en el que se encuentra el principal inmueble y estar ejercitándose una acción real.

**II.- LEGITIMACIÓN.** - Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente el actor y los demandados por ser copropietarios de los inmuebles y derecho 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 el valor conjunto de los inmuebles, que ascienden a la suma de **CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (103.941,20 €)**, 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 el demandante y demandados respecto de los bienes y derecho descritos 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 fuese esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudicase 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.*

*Los coherederos deben abonarse recíprocamente en la partición las rentas y frutos que cada uno haya percibido de los bienes hereditarios, las impensas útiles y necesarias hechas en los mismos, y los daños ocasionados por malicia o negligencia.*

*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 o titular del derecho 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 mi representado 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:

*...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]).»*

*«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.»*

*«...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, como 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.»*

*«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 cesación 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 1941), 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 descritos al 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.

*«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, «.... 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.- 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 SANTIAGO** , mandando se entiendan conmigo las ulteriores diligencias y tenga por deducida **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** ejercitando la **ACCION DE DIVISION DE COSA COMÚN** frente a **DOÑA MERCEDES** y **FRANCISCO** , acordando su emplazamiento para que, si a su derecho conviniere, en el plazo de veinte días se personen 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 bienes y derecho, habiendo lugar a la disolución de la comunidad y consiguiente extinción que condominio que ostentan a iguales partes los tres hermanos sobre los expresados bienes y derecho, descritos al hecho primero de la presente demanda.

**2º.**- Se acuerde, a falta de acuerdo durante la sustanciación del presente procedimiento, la venta de todos ellos en pública subasta, previa fijación de su valor de mercado

mediante la oportuna tasación pericial, con admisión de licitadores extraños, y el producto obtenido en la misma se lo repartan los 3 condueños por iguales partes, es decir un 33,33 % para cada una de ellos.

**3º.-** Se condene a los demandados 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, con expresa imposición de las costas a tenor de lo dispuesto en el artículo 394.1 de la L.E.C.

**PRIMER OTROSÍ DIGO:** 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 del mismo, 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 Navalcarnero a catorce de abril de dos mil dieci .

www.AbogadodeProindivisos.es  
Telf. 619412311 - 915309698

Abogado de Proindivisos  
INICIO ABOGADO DE PROINDIVISOS

CASOS REALES

Fdo. Fernando Anaya García  
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

