www.AbogadodeProindivisos.es

AL JUZGADO DE 1º INSTANCIA QUE POR TURNO CORRESPONDA

| DOÑA | Procuradora de los |
|--|----------------------------|
| Tribunales, y de DOÑA | |
| | |
| mediante poder para pleitos para su certificada con devolución del original, a y, como mejor en Derec | |
| Que mediante el presente escrito par DE JUICIO ORDINARIO SOBRE COMUN, contra DON | DIVISIÓN DE COSA |
| edad, divorciado, con DNI nº | y con domicilio en |
| | San Sebastián, con base en |
| los siguientes Hechos y Fundamentos de | |
| del presente pleito en 79.484,75 Euros | |
| división según Informe Pericial de Val Documento nº 3 de la presente demanda. | oración acompañado como |
| Las demandantes, se encuentran represen Procuradora que suscribe y asistido por l y Doña Sonia Calvo Serrulla. | |

HECHOS

PRIMERO. Mis representadas y el demandado, son condueños por partes iguales del local a título de herencia del padre

, quien falleció en fecha 15 de marzo de 1.986. El local objeto de división es el que se describe a continuación:

Local de la planta baja de la casa número del bloque señalado con el número veinticinco de la calle del barrio de Lasarte, término de Hernani antes, hoy del término de Lasarte-Oria. - Ocupa

cuarenta y cinco metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados.

Linda: Por norte con locales diecisiete E y G de la misma planta; por Sur, con medianil de la casa número cinco; por Este, con local diecisiete G de la misma planta; y por Oeste, con calle posterior.

Se le atribuyó una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble de cincuenta centésimas por ciento (0,50%)

Registro de la Propiedad de San Sebastián Inscrito en el Tomo Libro lel Ayuntamiento de Lasarte-Oria, folio finca inscripción

De igual modo y de conformidad con las disposiciones de última voluntad establecidas por Don i, su esposa Doña constaba como usufructuaria de sus propiedades. En fecha i de julio de la Sra falleció quedando extinguido el usufructo.

Se acompaña a los efectos acreditativos oportunos como documentos nº 1, 1 BIS y 2, copia de las escrituras de Partición, Aceptación y Adjudicación de la Herencia de Don , Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad correspondiente al local y certificado de defunción de la usufructuaria Sra.

SEGUNDO. A los efectos de determinar la cuantía del bien cuya división aquí se pretende y de forma mediata, el procedimiento por el que deberá sustanciarse la presente demanda, hay que indicar que se ha procedido a la tasación del local por el Perito Arquitecto Don

, arrojando una valoración de 79.484,75 Euros. Se acompaña como documento nº 3, Informe Pericial de tasación del local.

TERCERO. El demandado Don no desea voluntariamente proceder a la división de los bienes en común con sus hermanas entre las que se encuentra el local, por causas que esta parte desconoce y que tampoco ha esclarecido por el momento, dilatando maliciosamente en el tiempo la posibilidad de vender dicho inmueble. Todos los gastos derivados de la conservación, mantenimiento y propiedad del local objeto de división, están siendo sufragados solo y exclusivamente por las demandantes. A marzo de 2.008 los gastos derivados del local objeto de división ascienden a la cantidad de 451.74 Euros, no habiendo contribuido el demandado en el pago de los mismos en proporción a su cuota de participación. El demandado tiene pleno conocimiento porque así se le ha hecho saber, que el bien objeto de división esta generando gastos como el pago de contribución urbana. agua, basuras, comunidad de propietarios, reforma en terraza por avería etc.... En prueba de lo manifestado se adjunta la siguiente documentación:

- Como documento nº 4: Se adjunta listado de gastos generales
- Como documento nº 5: Se acompaña factura de reparación de una terraza de la comunidad por avería.
- Como **documento** nº 6: justificante del pago efectuado a la comunidad de fecha 27 de febrero de 2.007 por la reparación de la terraza comunitaria.
- Como documento nº 7: Justificante de pago de I.B.I. AÑO 2.007.
- Como documento nº 8: Justificante de pago de póliza de responsabilidad civil con la Compañía de Seguros Catalana Occidente.
- Como documento nº 9: Justificante de abono de basuras.

Ante la referida situación, se ha intentado en varias ocasiones solucionar el asunto de una forma amistosa enviando al demandado cartas y a través de llamadas telefónicas, resultando todas estas gestiones infructuosas. Como documento nº 10 se adjunta carta de fecha 5 de junio de 2.007 enviada al demandado. De igual modo en fecha 12 de diciembre de 2.007, se presentó una papeleta solicitando celebrar acto de conciliación con el que fue admitida a trámite, incoándose el procedimiento sobre conciliación número 1, seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de los de San Sebastián. El Acto de Conciliación se celebró en fecha 14 de febrero de 2.008 resultando sin avenencia, compareciendo a dicho acto el con su Letrado Don

. En el acta de conciliación, se hizo constar por la contraparte que se oponían a la papeleta de conciliación porque no tenían valoraciones de la propiedad y porque no se había llegado a ningún acuerdo sobre las adjudicaciones de los bienes. Motivos todos ellos incongruentes y sin sentido atendiendo al contenido e intenciones expuestas en la papeleta de conciliación. La papeleta presentada, era clara y con la única pretensión de que el Sr. prestar su consentimiento en la división del bien en común, no en cuanto a los términos de la posterior liquidación, algo a lo que hasta el momento no ha accedido, rehusando dar una contestación concisa y firme sobre su voluntad. Una vez celebrada la conciliación, ambas partes litigantes tuvieron una reunión en presencia de los letrados en la cual esta representación presentó el informe de tasación del inmueble efectuada, dejando claro su desinterés en adjudicarse el local, concediendo dicha oportunidad al demandado o en caso de no estar interesado proceder a la venta del inmueble a un tercero, todo ello estableciendo como precio mínimo de venta el establecido en el informe pericial adjuntado como documento nº 3 de la presente demanda. De igual modo, se mostró la relación de gastos del inmueble habidos desde el fallecimiento de la madre el 17 de julio de 2.006, hasta febrero del presente año, con el propósito de que el reembolsara a sus hermanas la parte proporcional que le correspondía abonar. Nunca se ha impedido al demandado el acceso al local objeto del presente pleito, estando a su mas plena disposición para que efectuara su valoración.

De igual modo y en prueba de lo manifestado se adjuntan los siguientes documentos nº 11, 12 y 13, papeleta de conciliación, Providencia de fecha 23 de enero de 2.008 y certificación del acta.

Finalmente en fecha 14/02/08 se envió al letrado del demandado un fax, ofreciéndole un plazo prudencial de 15 días para que efectuaran las gestiones pertinentes e intentar alcanzar un acuerdo extrajudicial. Una vez transcurrido este plazo la dirección letrada de las demandantes trato en multitud de ocasiones ponerse en contacto con el Letrado del demandado no recibiendo contestación alguna, motivo por el cual se ha interpuesto la presente demanda sin mas dilación. En prueba de lo manifestado acompaño como **Documentos nº 14 y 15**, los faxes enviados al letrado del demando con los oportunos justificantes de recepción.

CUARTO. Frente a esta actitud del demandado Don 1

, se decide por mis representadas terminar con la cuestionada comunidad o proindivisión, que además de antieconómica y de poca credibilidad y estabilidad, es profundamente molesta, desagradable e insatisfactoria, dado el comportamiento permanentemente mantenido por el demandado. Y en orden a la forma de proceder al respecto hemos de precisar que el local referido en el Hecho Primero, no es susceptible de división material.

A los anteriores Hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. El art. 392 del C.c. definidor del condominio o mejor aún, de la comunidad de bienes y derechos, que es aplicable según se deduce de los hechos que anteceden, al conflicto de intereses existente entre la demandante y los demandados respecto de las fincas que se mencionan en el hecho primero de este escrito.

Art. 392 C.c.: «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.»

II. El art. 400 del mismo Código que en su párrafo primero faculta a cualquier condueño a pedir la división de la cosa común, o sea, que queda legitimado para ello por tal condición de condominio, sin necesidad de acreditar o alegar causa alguna. Tal acción, que es la que ejercita ahora mis representadas, es imprescriptible, según se previene en el art. 1965 C.c.

La legitimación activa de mi principal se desprende del precepto ya invocado y que se reproduce a continuación.

Art. 400, pár. 1°, C.c.: «Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.»

La posibilidad de interponer la presente demanda al objeto de hacer valer la acción que en ella se contiene por parte de mi principal se desprende de la jurisprudencia que 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 10 de mayo de 1990 (Ar. 3698): «Acogido al número 5 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el tercer motivo denuncia errónea interpretación del artículo 400, párrafo 1°, del Código; el motivo ha de decaer ya que la acción de división de la cosa común que a los copropietarios concede el artículo 400.1 invocado al decir que «ningún comunero estará obligado a

permanecer en la comunidad», se concreta en el derecho de cada comunero a obtener una parte material de la cosa, si ésta es divisible, o una parte del precio de venta obtenido, si es indivisible; en el presente caso, no nos encontramos, como parece pretender el recurrente, con una comunidad formada por dos copropietarios, de una parte los tres actores titulares de una parte indivisa con un contenido jurídico económico equivalente a tres cuartas partes de la cosa, y de otra el demandado recurrente titular de otra parte indivisa equivalente a una cuarta parte de aquel contenido, sino que la comunidad cuya disolución se pide está constituida por cuatro copropietarios cada uno de los cuales es titular de una cuarta parte indivisa; por ello no resulta infringido el citado artículo del Código Civil al acceder la sentencia a la disolución de la comunidad y a la atribución a cada uno de los comuneros de la parte del precio de venta que les corresponde por su participación en la copropiedad; la circunstancia de que, al amparo del artículo 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tres copropietarios hayan acumuladamente sus acciones contra el hoy recurrente, no puede llevar a soluciones distintas a las que se darían por uno solo de los comuneros frente a los demás, estando claramente expresada su voluntad de poner fin al estado de indivisión de la finca común».

Art. 1965 C.c.: «No prescribe entre coherederos, condueños o propietarios de fincas colindantes la acción para pedir la partición de herencia, la división de la cosa común o el deslinde de las propiedades contiguas.»

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 directamentela 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».

III. 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 o sea, 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 del local descrito en el Hecho Primero.

Art. 404 C.c.: «Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.»

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."

STS de 2 de julio de 1998 (Ar. 5212), "Tanto si se atiende a las apreciaciones fácticas acabadas de reseñar, aisladamente

consideradas, como a una valoración jurídica del resultado que ofrecen, es de llegar a la conclusión que la establecida en la sentencia recurrida, en línea coincidente con la recaída en la instancia, o sea, que el inmueble es, por lo menos, jurídicamente indivisible, ello sin contar que la doctrina de la Sala es contraria a la admisión de la división cuando precisa la previa operación de un derribo,..."

STS de 19 de octubre de 1992 (Ar. 8078): «...., se acusa infracción de los artículos 401 y 404 del Código Civil alegándose que, en este caso, era factible la división de la cosa común en la forma prevista en el artículo 401, 2 y que, en último término, procedería la adjudicación a uno de los condueños indemnizando a los demás. Sin embargo, la sentencia de primera instancia, cuyos razonamientos fueron aceptados en la de apelación, estimó probado que el complejo formado por las parcelas números 11, 27 y 56 de la Urbanización A. sobre las que se ha construido una explotación hotelera, no es susceptible de ser dividido materialmente sin afectar a su unidad esencial y por ende al uso al que por su propia naturaleza está destinado», a lo que ha de estarse en casación (sentencias de 21-3-1988 (Ar. 2221) y 10-5-1990 (Ar. 3698), entre otras), sin que exista en autos la mínima base para sostener que es posible la adjudicación de pisos o locales independientes en la forma prevista en el artículo 401, 2; y, en cuanto a la adjudicación a uno de los condueños indemnizando a los demás, es obvio, como con acierto pone de manifiesto la sentencia impugnada, que no existe acuerdo entre las partes para realizarla, por lo que la disolución de la comunidad ha de operar de modo como se resolvió en la instancia en correcta aplicación del artículo 404 (sentencias 30-3-1981 (Ar. 1141), 9 1983 (Ar. 956) y 6-7-1989), de donde se sigue la desestimación del motivo ahora estudiado».

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.»

Art. 406 C.c.: «Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia».

Art. 1.061 C.c.: «En la partición de la herencia se ha de guardar la posible igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie».

Art. 1.062 C.c.: «Cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero.

Pero bastará que uno solo de los herederos pida su venta en pública subasta, y con admisión de licitadores extraños, para que así se haga»

IV. De los hechos expuestos resulta claro la legitimación pasiva del demandado Don y la legitimación activa de las demandantes.

STS de 18 de octubre de 1958 (Ar. 3105): «CONSIDERANDO: Que no es tampoco viable el recurso en cuanto a la petición de división de la finca porque, con arreglo a lo sentado anteriormente, no consta quienes sean los dueños de las otras tres quintas partes de esa comunidad, y así no puede afirmarse que se haya dirigido, como es indispensable, contra ellos la acción «conmuni dividundo» a que se refiere el tercer pedimento de la demanda».

V. Art. 6 de la L.E.C, en cuanto a la capacidad de las partes.

VI. Arts. 23 y 31 de la L.E.C., en cuanto a la representación y asistencia procesal, a los cuales se da cumplimiento de conformidad con lo expresado en el encabezamiento de este escrito.

VII. Art. 45 de la L.E.C., en cuanto a la competencia objetiva.

VIII. Art. 52.1.1 de la L.E.C., en cuanto a la competencia territorial.

IX. En cuanto a la procedencia del juicio ordinario, art. 249.2 de la L.E.C., habiéndose determinado la cuantía de este pleito en el Hecho Segundo de este escrito, de conformidad con las reglas del art. 251.2° y 251.3°.6° de la L.E.C. y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 253 del mismo cuerpo legal; en cuanto al desarrollo del juicio ordinario, arts. 399 a 436 de la L.E.C.

X. Art. 394 de la L.E.C., en cuanto a la condena en costas.

XI. Principio "Iura Novit Curia" y cuantos otros principios sean de aplicación al presente supuesto.

Y en su virtud,

AL JUZGADO SUPLICO:

- 1°.- Se declare la extinción de la situación de proindiviso sobre el local de la calle n° 1 Bajo de Lasarte, descrito en el Hecho Primero de este escrito y de la que son propietarios tanto demandantes como demandado.
- 2º.- Se declare la condición de indivisible del local, cosa común.
- 3°.- Se proceda a la adjudición del bien objeto del presente pleito al copropietario que así lo desee, a cambio de indemnizar al resto de copropietarios a razón de su valor y participación.
- 4°.- En defecto de lo anterior y si ninguno de los copropietarios desea adjudicárselo, se proceda a la venta del bien a terceros, estableciéndose como precio mínimo de venta el valor tasado en la presente demanda (79.484,75 Euros), atribuyendo a cada comunero la parte del precio de venta que le corresponda por su participación.
- 5°.- A falta de convenio entre ellos y con carácter subsidiario, se ordene que previos los trámites legales que procedan, salga a subasta el local con el tipo que se tase pericialmente pudiendo las partes intervenir en calidad de ceder el remate a tercero y con admisión de licitadores extraños y del producto de la venta descontados las compensaciones procedentes, hacer reparto según participación entre los copropietarios.
- 6°.- Que de conformidad con el artículo 395 del Código Civil el demandado deberá ponerse al día en el pago de los gastos derivados del inmueble como obligación que tiene, además de abonar los futuros hasta la materialización de la división. En caso contrario, dichos importes adeudados se deberán descontar de la cuota de participación del demandado.

7°.- La imposición de las costas del juicio a la parte demandada si se opusiese a convenir.

Es Justicia que pido en San Sebastián, a 23 de abril de 2.008.

I do - Mercedes Calvo

Proc .-

Ldo- Sonia Calvo.

Abogado de Desahucios en San Sebastián - Donostia







María Mercedes Calvo Serrulla - Telf. 657790045



Abogado de Desahucios en San Sebastián - Donostia

Abogada en San Sebastián - Donostia Especialista en Procesos de Desahucios por impago de Rentas, Precarios y finalización de plazos.

23 años en el ejercicio de la profesión.

Abogada Colegiada 3267, del Ilustre Colegio de Abogados de Guipúzcoa.

Consultas

Localización

Documentos

Videoconferencia