



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 DE MADRID

**DON FERNANDO ANAYA GARCÍA (Col. 1.193 del I.C.P.M.),** Procurador de los Tribunales y de **DOÑA MARINA**, mayor de edad, con D.N.I. -E y domicilio en ; de **DOÑA VIRGINIA** mayor de edad, con D y domicilio en ; de **DON GUILLERMO** mayor de edad, con D.N.I. -T y **DOÑA**, mayor de edad, con D.N.I., los dos últimos con domicilio en Madrid, C.P. 28028 y como integrantes de la Comunidad hereditaria surgida al fallecimiento de Don y en su beneficio, representación que acredito con los Poderes Generales para Pleitos que se acompañan como **Documentos números 1, 2, 3 y 4**, asistidos por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, colegiado 59.794 del I.C.A.M., con despacho profesional en Madrid, Calle Embajadores 206, Duplicado, 1º B y telf. 91.530.96.98, 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 la vivienda sita en Madrid, calle nº 9, planta 2ª, puerta B, C.P. 28045; dirigiéndose frente los conocidos herederos del finado **DON LUÍS** (D.N.I. -T), concretados en:

- **DOÑA LIDIA**, en cuanto viuda del condueño, mayor de edad, con DNI y domicilio en el inmueble objeto de este proceso, sita en Madrid, Calle nº 9, C.P. 28045, y

- **DON LUÍS** , en cuanto hijo único del expresado con-  
dueño, con D.N.I. nº 5 E y domicilio en el inmueble objeto de este pro-  
ceso, sita en Madrid, Calle nº 9, C.P. 28045.

Se articula la presente demanda en los siguientes

### HECHOS

#### **PRIMERO. - CONSTITUCIÓN DEL PROINDIVISO SOBRE LA VIVIENDA SITA EN LA CALLE Nº 9, – MADRID.**

Que el día 7 de marzo de 2000, ante el Sr. Notario de Madrid Don  
y registrada bajo el número 662 de su Orden de Protocolo, se suscribió  
Escritura de Aceptación y Adjudicación de las Herencias de los cónyuges Don  
y Doña , extremo que probamos con su copia que se une  
como **Documento nº 5**.

Integraba el caudal relicto vivienda sita en Madrid, calle nº 9, planta  
C.P. 28045, estando reflejada en el apartado 1) del inventario, con la  
siguiente descripción:

**I.- Inventario y avalúo.** Que los únicos bienes relictos  
por fallecimientos de los esposos Don \_\_\_\_\_,  
son los siguientes: -----

1) URBANA. VIVIENDA en  
planta segunda, de la casa sita en Madrid y su calle de  
número nueve; mide una superficie aproximada de  
cincuenta y un metros, sesenta y seis decímetros cuadrados;  
consta de tres habitaciones, comedor, cocina y servicios. Linda:  
Norte, con el piso o vivienda segundo C; Sur, con el piso o  
vivienda segundo A; Este, pasillo de la casa; y por el Oeste,  
con la medianería de la casa número siete, de la misma calle. ---

Que todos los bienes de la herencia se adjudicaron en plena propiedad y por cuartas e iguales partes a los cuatro hijos habidos del matrimonio y así expresamente se hizo constar en el apartado VII.- Adjudicaciones.

Se constituyó desde dicho momento un proindiviso conformado por los hermanos Don Vital, Don Luís, Doña Virginia y Doña Marina . Consta esta situación en el Registro de la Propiedad conforme acreditamos con el **Documento nº 6** acreditativo de la inscripción practicada.

## **SEGUNDO. - FALLECIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS DON VITAL y DON LUÍS**

**Don Vital** , falleció en Madrid el , siendo declarado heredero su hijo Don Guillermo en cuanto a dos terceras partes, en pleno dominio, y una tercera parte en nuda propiedad; correspondiendo a la esposa Doña , por su cuota legal usufructuaria, el usufructo del tercio de mejora y ello, a tenor del Acta de Notoriedad otorgada por el Notario de Madrid Don , registrada al número 1432 de su Protocolo y que acompañamos como **Documento nº 7.**

**Don Luís** , falleció en Madrid, el , estando casado con **DOÑA LIDIA** y teniendo un único hijo llamado **DON IGNACIO** , extremos que acreditamos con las partidas de defunción, nacimiento del hijo y de matrimonio, que ahora se unen como **Documentos números 8, 9 y 10.**

La defunción se produjo sin haber otorgado testamento tal y como muestra el Certificado de Últimas Voluntades que se aporta al **Documento nº 11.**

A esta parte se le ha manifestado por los demandados que se confeccionó declaración de herederos, si bien nunca se dio traslado de la misma, por lo que la demanda se dirige frente a esposa e hijo, en su cualidad de legales sucesores de Don Luís . De ser cierta la información transmitida, deberá quedar constancia de dicha Declaración en los Archivos de la Dirección General del Registro y del Notariado, que se designan desde este momento a los oportunos efectos probatorios.

#### **TERCERO. - INDIVISIBILIDAD DEL BIEN.**

Que el inmueble es materialmente indivisible, formando parte de un edificio, en el que dispone de una cuota de participación del 2,25 %; tiene una superficie aproximada de 51,66 metros cuadrados útiles, unos 57 construidos.

Su referencia catastral es 1

Unimos como Documento nº 12, Ficha catastral del Inmueble.

#### **CUARTO. – OCUPANTES DEL INMUEBLE.**

Que en esta vivienda actualmente residen los ahora demandados. También fue residencia de Don Luís , mientras vivió, desde hace más de 20 años.

Se dejan designados a efectos probatorios el Padrón Municipal de Habitantes del Ayuntamiento de Madrid.

#### **QUINTO. – VALOR DE LA VIVIENDA.**

Sin perjuicio de la necesaria tasación si las partes no alcanzaran un acuerdo, expresamos que el Valor Mínimo de Referencia de la Comunidad de Madrid asciende a 85.400 euros, aportándose al Documento nº 13 Certificado acreditativo.

## SEXTO. - INTENTO DE SOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL.

Que se ha intentado poner fin a la situación existente, proponiendo distintas y variadas alternativas, sin que ninguna haya fructificado, motivo por el que se hace necesario presentar esta demanda.

Hace un año aproximadamente, concretamente el 7 de junio de 2016, Doña Marina , remitió email desde su cuenta de correo a Doña Lidia (email ) mediante el que se les ofertaba la venta de las  $\frac{3}{4}$  partes del bien que les correspondía, por un importe cada tercio de 31.500 euros, al considerar un valor de unos **125.000 euros**. Este correo tardó casi un mes en ser contestado, manifestando que lo consideraba algo caro y se había posibilidad de rebaja. Unimos como **documento nº 14** la contestación dada que contiene el mensaje previamente remitido por Doña Marina.

El 6 de julio de 2016, el día siguiente de recibir contestación, Doña Marina, responde pidiendo en primer término mayor celeridad en las respuestas, insistiendo en lo adecuado del precio trasladado (125.000 euros) con los argumentos que constan en dicho documento y, además proponiendo la alternativa de venta. Email que es respondido por Doña Lidia el día 19 de julio de 2016, aceptando comprarlo, lo que es recibido de buen grado por mi mandante. Se aporta como **Documento nº 15**, los tres correos que comprenden esta comunicación, en orden inverso, es decir el más reciente primero.

A partir de entonces los términos de la negociación se cambian radicalmente por los demandados, pasando a exigir una cantidad derivada de una venta efectuada por los cuatro hermanos hace más de 15 años, cuyo monto en momento alguno fue reclamado por el finado Don Luís , situación demostrativa de su improcedencia, pretendiendo con ello tomar de más del producto de una eventual venta, anunciando ya la más que probable judicialización del asunto. Se aportan como **documentos**

**números 16 y 17**, email remitido por Don el  
12 de octubre de 2016 y contestación dada por Doña el siguiente día 13

El día 10 de diciembre de 2016 Doña Marina comunica que ya se inscribió la aceptación de herencia a nombre de los 4 hermanos, respondiendo Don Juan que probablemente no les concederán el préstamo e indicando literalmente que “Entre tanto, pueden ejercer las acciones que les parezcan oportunas.” Acompañamos estos correos a los **documentos números 18 y 19**.

El día 12 de febrero de 2017, se remite burofax por Doña Marina Letrado, haciendo una propuesta totalmente razonable, siendo contestado por igual cauce el 18 de febrero trasladado una propuesta ilógica, consistente en ofertar por las 4 partes del bien que pertenecen a mis mandantes la suma de 30.000 euros y sin embargo exigir en caso de puesta en venta que el precio de salida no fuese inferior a los 144.744 euros. Adjuntamos sendos Burofaxes a los **Documento números 20 y 21**.

Finalmente, el 28 de marzo de 2017, fueron cursadas nuevas comunicaciones ya por el Letrado que firma la presente, entregadas el 31 de marzo, que se aportan a los **documentos números 22 y 23**, mediante las que inclusive se les proponía proceder a la Subasta Voluntaria del inmueble, lo que evitaría tener que pasar por un procedimiento judicial contradictorio, que fue contestado por el que acompañamos al **Documento nº 24**.

La situación actual es que el inmueble sigue estando ocupado por los demandados, utilizándolo de forma exclusiva y excluyente, sin que se proceda a ofertar su venta a terceros y no permitiendo a esta parte que ni siquiera acceda para poder comprobar su estado de conservación y además poder encargar un dictamen pericial con el que poder concretar de la forma más aproximada su valor.

No queda más remedio a esta parte que acudir al presente proceso para poner fin a la situación existente.

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 de la L.E.C., por ser el lugar en el que se encuentra el inmueble litigioso y ejercitarse una acción real.

**II.- LEGITIMACIÓN.** - Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente la parte actora y la parte demandada por ser copropietarias del inmueble sobre el que recae la presente acción de división y tener todos ellos de forma conjunta pleno poder disposición sobre bien.

Los demandados pueden sustentar la acción en cuanto herederos legales del difunto Don Luís conformando comunidad hereditaria sobre una cuarta parte del bien, que vienen disfrutando en tanto antes como desde el fallecimiento del condueño.

**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 a que el valor mínimo de referencia dado por la Comunidad de Madrid, es de 85.400,00 €, 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 la parte demandante y demandadas respecto de la vivienda que se menciona 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 fuere 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:** *Sean 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 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 mis representados y que es imprescriptible, según se previene en el art.

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 unidades 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, 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.»*

**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

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



... 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*

(

), 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 la vivienda descrita en el 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.»*

Ya 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 **DOÑA MARINA** , de **DOÑA VIRGINIA** , de **DON GUILLERMO** y **DOÑA**

, los dos últimos como integrantes de la Comunidad Hereditaria del finado Don Vital Lobo García, mandando se entiendan conmigo las ulteriores diligencias y, tenga por deducida **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO**, ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN** frente a los integrantes de la Comunidad Hereditaria de Don Luis Lobo García, conformada por sus legales herederos **DOÑA LIDIA** y **DON IGNACIO**

, acordando su emplazamiento para que si a su derecho conviniere, en el plazo de veinte días, se personeando 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 del inmueble, habiendo lugar a la división de la comunidad y consiguiendo extinción que condominio que ostentan a iguales partes sobre el siguiente inmueble:

[INICIO](#) [ABOGADO DE PROINDIVISOS](#) [CASOS REALES](#) [PROCESO JUDICIAL](#) [SUBASTAS](#) [VENTAS](#) [MÁS ...](#)

[www.Abogado de Proindivisos.es](http://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



----- LOCALIZACIÓN -----

Vía Publica: CALLE \_\_\_\_\_  
Número: 9 Planta:  
Código Postal: 28045  
Superficie Construida: 51,66 m2  
Linderos:Norte, CON EL PISO O VIVIENDA SEGUNDO C  
Sur, CON EL PISO O VIVIENDA A  
Este, CON PASILLO DE LA CASA  
Oeste, CON LA MEDIANERIA DE LA CASA NUMERO SIETE DE LA MISMA CALLE  
SE HACE CONSTAR, QUE AUNQUE LA SUPERFICIE DE ESTA FINCA SE DE EN ESTA NOTA COMO  
CONSTRUIDA, NO CONSTA EN EL REGISTRO SI LA MISMA ES CONSTRUIDA O UTIL.-

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

VIVIENDA \_\_\_\_\_, en la planta segunda, de la casa en Madrid, calle de \_\_\_\_\_ número NUEVE actual. Mide una superficie aproximada de cincuenta y un metros sesenta y seis decímetros cuadrados; consta de tres habitaciones, comedor, cocina y servicios. Linda: Norte, con el piso o vivienda segunda; Sur, con el piso o vivienda A; Este, pasillo de la casa y por el Oeste, con la medianería de la casa número siete de la misma calle. CUOTA. Se le asigna una participación en los elementos y gastos comunes de DOS ENTEROS Y CINCO CENTESIMAS POR CIENTO.

2º.- Se acuerde, a falta de acuerdo durante la sustanciación del presente procedimiento, 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, y el producto obtenido en la misma se reparta 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** \_\_\_\_\_ 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** \_\_\_\_\_ y su viuda \_\_\_\_\_, y, si durante la sustanciación del presente proceso se produjese el reparto, conforme a la cuota individual que resultare.

3º.- Se condene a la parte demandada 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.

**OTROSÍ DIGO**, que a efectos probatorios se designan los archivos y registros correspondientes a todos aquellos organismos, entidades y personas que han quedado reseñados en el presente escrito, así como los que guarden relación con los documentos que se aportan y en especial los de las siguientes:

- Registro de la Propiedad de Madrid.
- Excmo. Ayuntamiento de Madrid.
- Dirección General del Registro y del Notariado.
- Catastro.
- Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A.
- Servidores en los que constan alojados las cuentas de correo electrónico mencionadas en el presente correo o en la documentación aportada.

**DE NUEVO SUPlico AL JUZGADO** que tenga por designado los indicados archivos a los efectos oportunos.

**SEGUNDO 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 Madrid a tres de julio de dos mil dieciséis

Fdo. José Valero Alarcón  
Abogado, Col. 59.794 del I.C.A.M.

Fdo. Fernando Anaya García  
Procurador, Col. 1.193 del I.C.P.M.

INICIO ABOGADO DE PROINDIVISOS **CASOS REALES** PROCESO JUDICIAL SUBASTAS VENTA MÁS ...

[www.Abogado de Proindivisos.es](http://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

[www.Abogado de Proindivisos.es](http://www.Abogado de Proindivisos.es)