



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



www.Abogado de Proindivisos.es

Telfs. 619.41.23.11

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MADRID

DON FERNANDO ANAYA GARCÍA (Col. 1.193 ICPM), Procurador de los Tribunales y de **DOÑA IN** mayor de edad, con D.N.I. y domicilio en Madrid, Calle , C.P. 28 , representación que se acredita con el Apoderamiento Apud Acta realizado a través de la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia y que se acompaña como **Documento nº 1**, asistida por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, Colegiado 59.794, 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 en Derecho sea, **DIGO**:

Que, en la antedicha representación, por medio del presente escrito formulo **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL EN RECLAMACIÓN DE LA SUMA DE SETECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (791,65 €)** en ejercicio de la acción de reclamación de cantidad derivada del uso y disfrute exclusivo del inmueble común que se expresará, más la suma que se pudiere generar en caso de mantenerse dicho uso en el futuro, frente a **DOÑA MARÍA PILAR I** con N.I.F. y con domicilio en la Calle Antonio , de Madrid, C.P. 280 .

Se articula la presente petición en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. – Que el día de de , mi representada, la demandada y la hermana común Doña Ángeles , suscribieron Escritura de Manifestación y Adjudicación de las Herencias de sus padres, otorgada ante el Notario de Madrid, Don , registrada bajo el número de su protocolo y que mediante copia simple al **Documento nº 2** se adjunta, dejando designado el expresado protocolo a efectos probatorios, estando a día de hoy pendiente de inscripción dicha escritura.

Entre los bienes integrantes de las herencias, constaba la vivienda sita en la calle de Antonio , siendo el primero de la relación de bienes; siendo su concreta descripción la que plasma a continuación:

1.- PISO . de la casa número ciento setenta, hoy de la calle de Antonio de esta CAPITAL. Tiene una superficie de setenta y ocho metros sesenta y siete decímetros cuadrados y consta de cocina, cuarto de baño, vestíbulo, cuatro dormitorios, comedor. Linda: al Noreste, con al calle de Antonio a la que hace fachada; al Suroeste, con el piso cuarto E; al Noroeste con la caja de escalera y el piso cuarto C; al Sureste, con el piso cuarto E y con un patio mancomunado con la casa número 160 de la calle de Antonio situado al Sureste de la finca; por abajo con el piso . y por arriba con el piso . -----

INSCRITO en el Registro de la Propiedad número de Madrid, al tomo libro 297, sección 3ª, folio 142, finca , inscripción 3ª. -----

Esta vivienda fue adjudicada de la siguiente forma:

- A DOÑA PILAR :
 - Usufructo vitalicio sobre la mitad de la finca.
 - Una sexta parte en pleno dominio en pleno dominio.
 - Una sexta parte en nuda propiedad.

- A DOÑA ÁNGELES :
 - Una sexta parte en pleno dominio en pleno dominio
 - Una sexta parte en nuda propiedad.

- A DOÑA IN :
 - Una sexta parte en pleno dominio en pleno dominio
 - Una sexta parte en nuda propiedad.

Se fundamenta por tanto la presente reclamación en la sexta parte indivisa que ostenta en pleno dominio la actora.

SEGUNDO. - Que el inmueble siempre ha sido utilizado en exclusiva por la demandada, extremo que no podrá negar, al ser una realidad incontestable y que además ha sido reconocido expresamente en diversas ocasiones, siendo muestra el Burofax enviado por Doña Pilar y suscrito también por la hermana común Doña Ángeles, que se une como **Documento nº 3**, en el que literalmente manifestó:

Te comunico que SOLO hago uso exclusivo de la vivienda de C/ Antonio que es mi vivienda habitual. Sobre la vivienda de todas las propietarias disponemos de llaves, por lo que todas tenemos acceso cuando queremos, con la salvedad que algunos gastos corren exclusivamente de mi parte.

La reclamación de compensación ya se le venía haciendo a la demandada desde hace mucho tiempo, siendo muestra la comunicación dirigida por la Letrada Pilar San en el mes de septiembre de 2014 y que ahora se aporta como **Documento nº 4**.

TERCERO. – Vista la nula predisposición de Doña Pilar para solventar la cuestión que nos ocupa, se encargó a TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., que emitiera informe que concretara la renta por la que podría ser arrendado el inmueble, dictaminando el Sr. Perito, Don un importe 950 euros mensuales, como suma que podría ser obtenida. Acompañamos como **Documento nº 5**, informe íntegro.

Con dicho documento se constata que la renta anual razonable ascendería, de ser puesta en alquiler, a la suma de **ONCE MIL CUATROCIENTOS EUROS ANUALES (11.400 €/año)**, por lo que al corresponder a mi representada el pleno dominio de una sexta parte del inmueble, proporcionalmente le reportaría una suma mensual de **CIENTO CINCUENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS MENSUALES (158,33 €/mes)**, que importaría un total anual de **MIL NOVECIENTOS EUROS ANUALES (1.900 €/año)**

CUARTO. – Que el día 18 de noviembre de 2019 fue enviado burofax con acuse de recibo y certificación de texto, entregado al siguiente día **19 de noviembre de 2019**, en el que de nuevo se le instaba a que abonase una compensación por el uso exclusivo que venía haciendo, tomando en consideración la renta mensual que razonablemente podría obtenerse, cifrada en 950 euros o, alternativamente, se arrendase el inmueble y se distribuyese el importe proporcionalmente a sus respectivas participaciones entre las tres condueñas. Unimos como **Documentos números 6 y 7**, certificado de texto y justificante de entrega de dicha comunicación.

Que no se ha obtenido respuesta a día de hoy, no quedando por ello más remedio que instar el presente procedimiento ante la pasividad de la demandada que viene disfrutando exclusivamente de un bien común, en claro perjuicio de la actora.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia territorial. A tenor de lo dispuesto en el artículo 50 de la L.E.C., debe conocer de la presente demanda el Juzgado de Primera Instancia de Madrid por radicar en su partido judicial el domicilio de la demandada, coincidente además con el lugar en el que radica el inmueble que cuyo uso exclusivo propicia la presente.

II. Capacidad procesal. Son capaces ambas partes, de conformidad con lo prevenido en los artículos 6.1.1º y 7.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III. Legitimación. La ostentan las partes de conformidad a lo establecido en el artículo 10 de la citada Ley Procesal

IV. Procedimiento. Corresponde tramitar el presente procedimiento por los cauces del



V. Postulación y defensa. Pese a no ser preceptivo, atendida la cuantía de la presente demanda, comparece esta parte representada por procurador y asistida por letrado, ambos en ejercicio, representación que consta documentada.

VI. Acción que se ejercita. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 394 del Código Civil y jurisprudencia que lo interpreta, acción resarcitoria personal derivada de los perjuicios irrigados por el uso exclusivo del bien común efectuado por la demandada,

reclamando en exclusiva en función de la participación que en pleno dominio le pertenece a la actora, evitando con ello el enriquecimiento injusto de la demandada en perjuicio de la actora.

VII. La cuantía de esta demanda se fija, de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1ª del artículo 251 de la Ley de

NOVENTA Y UN EUROS como ser la indemnización que se debe pagar por el perjuicio que se devenguen mientras si;

Diseño de la estrategia legal óptima



VIII. Fundamentos Jurídico materiales

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 394 del Código Civil, cuyo tenor literal establece:

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

Desde que existe i entrega de la cosa (art. 11 de daños y perjuicios (art. cesante (art. 1106)".

En casos como el presente en el que se mantiene un uso exclusivo del inmueble, mostrada ya la oposición por el condueño, nuestros Juzgados y Tribunales entienden que nace un derecho de resarcimiento o indemnizatorio a favor del que no usa la cosa común, dado que es desaconsejable imponer un uso conjunto y simultáneo del bien.

Son muestra de esta solución, entre otras, las siguientes resoluciones:

- **Sentencia**

Sección 19ª de la

Audiencia Provincial de Madrid (ID CENDOJ

100222),

rescatando lo expresado en el segundo de sus fundamentos:



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

www.Abogado de Proindivisos.es



Telfs. 619.41.23.11

obligación de entrega de la cosa (

ce "en
zación
eble a
os que
ión de
no se
lan la

Provincial de
015, de 8 de junio , al señalar
cualquiera de los copartícipes
e económicamente a los demás
as tanto se entiende que existe
a común por parte de los demás
lusivo pasa a ser no consentido

e ilegítimo y suscep
máxime cuando, co
intereses en la com
no fue posible, a
obstaculizadora de
de 4 de mayo de 20
conlleva la corres
resto" y ello sobre l
Código Civil de se
destino, no puede u
ni impedir a los cop
vivienda por un

inmueble a disposición de la comunidad (...) hay una posesión exclusiva de los primeros que ha sido consentida y tolerada por los demandantes, aunque no una donación de los frutos o utilidades civiles que ello pudiera reportar, pues la donación no se presume. Desde el (...), existe intimación clara y evidente de que

a (art. 1100), lo que obliga al moroso (art. 1101), comprensivos del daño a el primer período, es aceptable que participación en los beneficios líquidos período, son apreciables perjuicios deben indemnizarse.

se inició el derecho a la indemnización derecho temporal de uso exclusivo de la re de 2009) ya que con anterioridad ara que desalojara la vivienda y la

En el mismo sentido Sentencia de esta 530/2002 "por lo que deberemos limit al momento en que fueron requeridos vivienda".

nio de 2013 Recurso: 321/2012 " propietario, excluyendo a los demás, n exclusiva y excluyente impide el impide la aplicación de las reglas gal y la ejecución de los acuerdos enda e impide obtener, en su caso, nisma. Y ello ha de dar lugar a (excluido está de hecho aquel con xclusiva la vivienda) pero también ría han decidido un acto de to económico y que se ve o se ven

*impedidos de llevarlo a cabo
le obliga lo acordado o decid*

*La indemnización procede de
reclama que el uso exclusivo f
por tal uso exclusivo, puesto*

cc

c

e

*uso exclusivo pasa a ser no consentido
ndemnizar a los restantes coparticipes".*

C

fu

c

c

m

c

*s y doctrina reseñada en el anterior
stablecido en la sentencia apelada, en
bir, por el uso exclusivo de la vivienda-
ndemnización equivalente a un alquiler
tinúe, o se produzca la extinción del*

- **Sentencia nº** _____, **dictada por la Sección**
de la Audiencia Provincial de Madrid (ID CENDOJ _____ 7100260), de
la que rescatamos por su aplicabilidad al presente caso, lo argumentado en el cuarto
de sus fundamentos jurídicos:

“Al haber establecido en el anterior fundamento el uso exclusivo a favor del



José Valero Alarcón



www.Abogado de Proindivisos.es



Telf. 619 41 23 11

sentencia de 18 de octubre
recurso nº 345/2016 , y se r
fuente de ingresos del mat
rentabilidades obtenidas del
que se proceda a la venta en
privada de los ingresos que
por la vivienda y plaza de gar
de obtener una indemnizació
hasta que se proceda a la div

- Sentencia nº de , dictada por la Sección de la Audiencia Provincial de Madrid (ID CENDOJ 00154), que estima que, en situaciones como la presente, el uso ha de estimarse exclusivo y excluyente al no poder imponerse un uso compartido una vez cesada la relación afectiva, tal y como razona en el tercero de sus fundamentos, cuyo literal es:

“En efecto, hemos de partir que el uso de la vivienda por parte de la demandada no sólo es exclusivo , sino también excluyente, ya que, como bien dice la sentencia

**el domicilio familiar mientras duró la
esaparecida la convivencia y habiendo
cilio de forma necesaria en un lugar
la posibilidad de un uso compartido de
hecho de que el demandante mantenga
ndada no le haya impedido el acceso
considerarse que el uso efectuado por
ivo y excluyente”.** Asimismo, la STS

*su parte que "el uso indiscriminado y
s los condueños (que además están
emporal hasta que se lleve a efecto la
a creación de una previsible fuente de
a jurídica puede propiciar o fomentar".
os cotitulares del inmueble en cuestión*

determina que la utilización de éste por uno solo de ellos se convierta fácticamente en excluyente.

El carácter de este disfrute es p del artículo 398 del CC, y así se cuando recoge lo expresado en la de mayo; a saber, que "el uso exc excluyendo a los demás, utilización exclusiva y excluyente Código Civil, impide la aplicación mismo texto legal y la ejecución de disfrute de la vivienda e impide o económicos de la misma".

- Sentencia nº , de , dictada por la Sección de la Audiencia Provincial de Madrid (ID CENDOJ 2 258), que en su fundamento tercero expresó:

TERCERO.- El Código Civ es, después de indicar en el ar ad de una cosa o un derecho na en el artículo 394 que: " es, siempre que disponga de no perjudique el interés de la as según su derecho".

orende que el uso que corresponde a otalidad de la cosa común en solidario usar la cosa, a toda ella sin que quede el uso por uno solo de los comuneros do del que correspondería a su cuota lo, un derecho indemnizatorio o de ue no usan de la cosa común, frente al

que usa de ella. Para que nazca un derecho de comuneros, es imprescindible que los límites establecidos en el

se refieran al destino de la cosa común. Segundo, el uso debe ser en beneficio de la comunidad. Y tercero y último, el uso no puede ser en perjuicio de la cosa común según su derecho.

Los comuneros adquieren pro indiviso y por partes en su domicilio común y en la que desarrollan su actividad económica y en la que uno de los convivientes se marcha

lo dispuesto en el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, y por tanto, el uso de la totalidad de la vivienda por parte de uno de los convivientes no puede sobreponerse al principio de convivencia afectiva no desahucio conjunto de la vivienda. En estos casos, el reconocimiento de

el uso de la vivienda no puede ser en perjuicio de la cosa común, sino que debe ser en beneficio de la comunidad, atendiendo a las circunstancias de hecho y de derecho. En particular, el uso de la vivienda no puede ser en perjuicio de la cosa común, sino que debe ser en beneficio de la comunidad, atendiendo a las circunstancias de hecho y de derecho. En particular, el uso de la vivienda no puede ser en perjuicio de la cosa común, sino que debe ser en beneficio de la comunidad, atendiendo a las circunstancias de hecho y de derecho.

Y esto fue lo que se hizo en la sentencia dictada en la primera instancia.

- **Sentencia nº** **de** **, dictada por la Sección** **a de la Audiencia Provincial de Madrid** (ID CENDOJ 00088), trayendo a colación lo expresado en el segundo de sus fundamentos de derecho, cuyo literal es:

“SEGUNDO. - Quedan por la representación procesal al derecho de crédito de la de percibir desde el cese de ha utilizado en exclusiva contraprestación, que se demandada abonar 1.000 e desde julio de 2004, la dem DIRECCION000 , NUM001

91 , el artículo 394 del CC no condiciona el propietario, nada más que a dicho uso no gún su derecho, lo que, en principio, implica la cuota indivisa de cada uno, ello no puede todo supuesto, sino que será siempre que lo

autos se trate de una vivienda o ch de todos los condueños (que están existente entre ambos y la existen atribuyó el derecho exclusivo sob temporal hasta que se lleve a efect creación de una previsible fuente d jurídica puede propiciar o fomenta el argumento de la parte demanda porque el actor se fue y nunca le im

sa común pertenece a todos los condueños de ella conforme a su destino, de acuerdo CC. No es menos que semejante potestad

*no puede utilizarse en perjuicio de l
impedir a los coparticipes utilizarla
exclusivo de los inmuebles por un com
trascendencia económica no parece ló
por uno solo de los partícipes excluy*

*e desde cuándo se puede entender
vivienda en exclusiva, y por tanto,
usto. Así, siendo lo cierto que el
permite que uno de los condueños
de ella conforme a su destino, es
por parte de un condueño implica
s coparticipes de dicho inmueble.
dos partes no es la idónea como
o, es claro que nos encontraríamos*

ante la necesidad de abonar una renta

*para el uso de la
y que este cese ha tenido lugar desde una
beríamos entender que la obligación del
enta por la demandada o de compensación
existió efectiva constancia de la intención
ue dejara de ocupar la vivienda, o se
sivo por la demandada. Es decir, desde la
a, y no antes, pues no existe constancia
nto tácito.*

*La Juez a quo, alude a que dicho
de percibir desde el cese de*

entendiendo que la cantidad sería de 2.200 euros al mes, correspondiendo a D^a Trinidad el pago de 1.000 euros desde la citada fecha.

Siguiendo el hilo doctrinal y argumental antes aludido no correspondería a la demandada el pago de dicha cantidad desde julio de 2004, sino desde la fecha de la interposición de la demanda, es decir, desde 9 de abril del 2008. Entendiéndose, eso sí, que en cuanto al importe de la renta que ha de abonarse, parece lógico entenderse que se haya de corresponder al de la renta de otro inmueble de similares características, como el de la calle DIRECCION000 , NUM000 , tal como figura en los folios 204 y ss. Donde se fija la cantidad de 4.550 euros mensuales. O 4.400 euros de deducir los 150 euros de comunidad, lo que implicaría en un 50 %, la cantidad de 2.775 euros. Siendo fijada por la Juez en pronunciamiento no discutido la de 2.200 euros dicha cantidad es a la que debería responder la demandada, pero eso sí, no desde julio de 2004, sino desde 9 de abril de 2008. Estimando así, parcialmente el recurso de apelación de la parte demandada.”

Condena de Futuro mientras se mantenga la situación de proindiviso y doña María Pilar haga un uso exclusivo del inmueble.

La presente petición se consiente en el artículo **220 de la L.E.C.**, que dispone que:

"cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte".

Esta parte interesará expresamente la condena a futuro, expresando para ello que el importe que debe fijarse es de **CIENTO CINCUENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS MENSUALES (158,33 €/mes)**.

IX.-COSTAS. Serán impuestas a la parte demandada, conforme al art. 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud del principio objetivo de vencimiento.

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito de demanda junto con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirla, y se me tenga por parte en la representación que ostento, y por interpuesta **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL** frente a **DOÑA PILAR**

, se acuerde su traslado a la demandada para si a su derecho conviniere formule contestación en el plazo de 10 días y, siguiendo el proceso por el cauce legalmente dispuesto, sea dictada Sentencia con los siguientes pronunciamientos

1º.- Se condene a **DOÑA PILAR** al pago de la cantidad de **SETECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (791,65 €)** por razón del uso exclusivo que ha efectuado de la vivienda que mantiene en condominio con la actora y la hermana común Doña y ello, desde que fue requerida el pasado 18 de noviembre de 2019, más los correspondientes intereses legales.

2º.- Se condene a **DOÑA PILAR**, con carácter mensual y dentro de los primeros veinte días de cada mes, mientras se mantenga en el uso exclusivo del inmueble reseñado al hecho primero, en cuya propiedad participa mi representada con una sexta parte en nuda propiedad y otra sexta parte en pleno dominio con la demandada y la hermana de ambas, Doña Ángeles, al pago de la cantidad de **CIENTO CINCUENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS MENSUALES (158,33 €/mes)**, cantidad que será actualizada anualmente conforme a la variación que experimentase el IPC si el uso se mantuviere por un periodo superior a los 12 meses.

3º.- Sean impuestas las **costas** del presente procedimiento a la parte demandada.

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:

- Notario Don Emilio
- Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A.
- TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

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

SEGUNDO OTROSÍ DIGO que, al amparo del art. 231 L.E.C. 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 respetuosamente se solicita en Madrid a veintisiete de abril de dos mil veinte.



José Valero Alarcón



www.Abogado de Proindivisos.es



Telf. 619 41 23 11