

# [www.AbogadodeProindivisos.es](http://www.AbogadodeProindivisos.es)



## JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 52 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 4 - 28020

Tfno: 914937096

Fax: 914937098

42020306

NIG: 28.079.00.2-20:

**Procedimiento: Juicio Verbal (250.2) 572/2020**

**Demandante: D./Dña. IN**

PROCURADOR D./Dña. FERNANDO ANAYA GARCIA

**Demandado: D./Dña. PILAR**

PROCURADOR D./Dña.



José Valero Alarcón



Madrid

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



Telf. 619 41 23 11

### SENTENCIA Nº 114/2022

En Madrid, a 4 de marzo de 2.022. Dña. Ana Mercedes , Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 52; habiendo visto los presentes autos de juicio verbal nº 572/2020, sobre acción de reclamación de cantidad, seguidos a instancia de Dña. In representada por el Procurador Sr. Anaya García y bajo la dirección letrada del Sr. Valero Alarcón contra Dña. Pilar representada por la Procuradora y bajo la dirección letrada del Sr.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Procurador Sr. Anaya García en la representación acreditada en las actuaciones presentó con fecha 27 de abril de 2.020 demanda de juicio verbal ejercitando acción de reclamación de cantidad derivada del uso y disfrute exclusivo de un inmueble común, a dicha demanda acompañaba documentos justificativos de su pretensión.

Por Decreto de fecha 24 de septiembre de 2.020, se admitió a trámite dicha demanda.

La Procuradora Sra. en la representación acreditada en las actuaciones presentó con fecha 14 de abril de 2.021 escrito de contestación a la demanda.

Convocadas las partes a la correspondiente vista, ésta tuvo lugar el día 22 de marzo de 2.022. En dicho acto se practicó la prueba propuesta y admitida, cuyo resultado consta en autos y se da por reproducida.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Ejercita la parte actora acción solicitando en su demanda los siguientes pedimentos: °.- 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 Ángeles y ello,



Ma

desde que fue requerida el pasado 18 de noviembre de 2019, más los correspondientes intereses legales.

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, en cuya propiedad participa la actora 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.

Los pedimentos referidos se fundamentan en los siguientes presupuestos fácticos: el día 28 de julio de 2.017 las partes del procedimiento suscribieron escritura de manifestación y adjudicación de las herencias de sus padres, entre cuyos bienes se encontraba la vivienda sita en C/ Antonio . El inmueble ha sido utilizado solamente por la demandada.

TINSA hizo una valoración para determinar la renta en la que podría ser alquilado el inmueble (950 euros/mes), por lo que correspondería a la actora una suma mensual de 158,33 euros/mes).

La falta de acuerdo determina el auxilio judicial.

La parte demandada se opone a la demanda planteada sobre la base de las siguientes consideraciones: el usufructo del que viene disfrutando Doña Pilar es por disposición testamentaria, la cual no se impugnó.

Doña ostenta el título de usufructuaria de la vivienda habiéndolo adquirido por Escritura de Adjudicación de herencia de de las litigantes. En el momento de la adjudicación de dicha herencia, todas las comparecientes, incluida la ahora demandante, aceptaron las condiciones de las herencias aprobando las operaciones de testamentaría contenidas en la escritura dándose todas por pagadas de los derechos que les correspondían sin que tengan nada que reclamarse entre sí por concepto alguno.

Por lo tanto, en el momento de adjudicación y aceptación todas las herederas aceptaron las disposiciones testamentarias de la madre fallecida de las litigantes y el reparto realizado según lo establecido por la ley. En el momento del reparto no se mostró, ni se dejó constancia del desacuerdo de ninguna de las herederas.

Tampoco se procedió a impugnar el testamento en base a alguna de las causas posibles establecidas en el Código Civil, con lo cual es importante tener en cuenta la imposibilidad de impugnar una herencia que ya ha sido aceptada, bien de forma expresa o tácita.

No habiendo mostrado disconformidad con el reparto, y siendo consciente de lo que supone que la demandada ostente el usufructo de una vivienda, carece de sentido que la demandante reclame, en este momento, las cantidades a Doña Pilar

Queda, por tanto, más que acreditado que Doña Pilar tiene el derecho de uso y disfrute de la vivienda en su totalidad, con todo lo que ello implica, pues Doña Pilar soporta todos los gastos derivados de la vivienda como es el IBI de la misma, las cantidades correspondientes a los gastos de comunidad, así como el seguro de la vivienda.

Falta de legitimación activa: la demandante no tiene título suficiente para reclamar rentas por el uso de la vivienda donde habita Doña Pilar al no ser una petición que vaya en beneficio de la comunidad. En el presente caso la vivienda sita en Calle Antonio pertenece a las tres hermanas, el 50% de la vivienda a partes iguales en plena propiedad y el 50% a partes iguales en nuda propiedad, teniendo una de ellas el usufructo de dicha parte como se ha relatado anteriormente.

El hecho de pertenecer a una comunidad de bienes no solo comporta beneficios en lo referido al disfrute de la vivienda por los condueños, sino que conlleva también unas responsabilidades en lo respectivo al abono de los gastos inherentes a la vivienda.

**SEGUNDO.** - Planteadas las posiciones de las partes, queda acreditado que la demandada hace un uso exclusivo de la vivienda sita en la C/ Antonio sobre la que posee un usufructo del 50% del referido inmueble (no de la totalidad) y un 33,33% de la titularidad.

La parte actora, como comunera, ejercita una acción reclamando una cantidad en concepto de indemnización por la utilización exclusiva de la demandada de la mencionada finca, acción para la que está plenamente legitimada. El artículo 394 CC atribuye a cada comunero, siempre que respete los límites que el mismo precepto establece -entre los que no se encuentra el de que la extensión e intensidad del uso sea proporcional a la propia cuota-, la facultad de servirse o usar plenamente la cosa común.

Cabalmente eso es lo que quieren expresar, tanto la doctrina científica como la jurisprudencia, cuando afirman que el artículo 394 CC establece el "uso solidario" de la cosa común.

En consecuencia, si un comunero usa la cosa común respetando los límites del artículo 394 CC, el otro o los otros comuneros no pueden impedirselo por el mero hecho de que aquél la use el sólo, o de que -teniendo, por ejemplo, todos ellos cuotas iguales ( art. 393.II CC )-, aquél la use más que el otro u otros. Para ello parece necesario establecer una reglamentación específica del uso, o bien un requerimiento -caso de no existir aquella- del comunero lesionado por uso incompatible con su derecho. No obstante, como ha declarado la STS S. 1ª 93/2016, de 19 de febrero, recogiendo reiterada jurisprudencia SSTS 78/1987, de 18 de febrero, 764/1996, de 2 octubre y 354/1999, de 30 abril, "es sin duda contrario a derecho que un comunero utilice la cosa común de un modo excluyente que impida el ejercicio por el otro u otro de los partícipes de su igual facultad de uso solidario de la cosa común. Es decir, no sería tutelable una situación en la que el goce y disfrute del bien es exclusivo y excluyente de uno de ellos, pues como dice la sentencia de 18 de febrero de 1987 "la utilización de la finca por uno solo de los partícipes en la comunidad hereditaria,

excluyendo el goce o uso de los demás es ilegítimo, infringe el artículo 394 e impide la aplicación de las reglas contenidas en el artículo 398". Debe añadirse que aun cuando se admite la coposesión, y su tutela, ello no autoriza a ningún comunero a que posea con carácter exclusivo un bien que pertenece pro indiviso. Lo actuado en este sentido comporta una clara extralimitación objetiva del derecho de posesión y como tal un perjuicio o despojo injustificado para el resto de los comuneros. Por ello, dicha posesión indebida genera un derecho a percibir una indemnización por los daños causados al otro comunero que no puede hacer uso de la finca. Y ello porque el uso gratuito de la cosa común que realice un comunero, de forma exclusiva y excluyente, constituye una extralimitación que solo puede ser reparada mediante la oportuna indemnización. El derecho a la percepción de la indemnización por los comuneros, en caso de privación del derecho de uso que le corresponde, nace de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil conforme al cual "El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas" y del artículo 394 que indica "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". En el caso examinado, parece patente que el uso gratuito que ha venido realizando la comunera demandada de la cosa común, excluyendo del que pueda pretender el comunero demandante dada la imposibilidad de uso compartido, constituye una extralimitación que solo puede ser reparada mediante la oportuna indemnización.

La indemnización procede desde la fecha en que cualquiera de los copartícipes reclama que el uso exclusivo finalice o se compense económicamente a los demás por tal uso exclusivo, puesto que, si bien mientras tanto se entiende que existe consentimiento tácito en el uso exclusivo de la cosa común por parte de los demás condueños, a partir de tal reclamación el uso exclusivo pasa a ser no consentido e ilegítimo y susceptible de compensar o indemnizar a los restantes copartícipes, pues se genera un perjuicio económico al condueño que se ve privado de la posibilidad de participación en los beneficios líquidos de la explotación del inmueble. En este caso la demandada fue requerida el 18 de noviembre de 2.019.

No debe olvidarse que la vivienda que adquieren las hermanas en la herencia de D. [Nombre], les corresponde en pleno dominio y por partes iguales indivisas, y el usufructo que alega la demandada le corresponde en la herencia de su madre exclusivamente.

Por otra parte la referencia a los "gastos derivados de la propiedad" a los que alude la contestación a la demanda, ningún reflejo pueden tener en el procedimiento, pues ni se ha planteado demanda reconvencional reclamándolos, ni se acreditan, debiendo en su caso la parte ejercitar, si a su derecho conviene, las acciones correspondientes, teniendo en cuenta que el pago de los suministros y consumos, así como los posibles de comunidad de propietarios ordinarias (no así las derramas y demás inherentes a la propiedad) deben ser a cargo de la persona que usa la vivienda. En este sentido se pronuncian las Sentencias de la Sec. 4ª de la AP de Barcelona de 11 de junio de 2019 (ROJ: SAP B 6985/2019) y la de la Sec. 10ª de la AP de Valencia de 3 de febrero de 2021 (ROJ: SAP V 357/2021), entre otras.

Por lo que se refiere a la cuantía de la indemnización, acreditada por la parte actora con el informe de valoración de TINSA (documento nº 5 de la demanda), ésta se fija por el importe de renta que se obtendría por el arrendamiento del inmueble, sin que la parte demandada, a

quien corresponde a tenor del artículo 217 de la LEC, pruebe o acredite que sea otra la suma que se ajuste a dicho concepto.

En base a lo expuesto, procede la estimación de la demanda.

**TERCERO.** - De conformidad con el art. 394.1 LEC procede la condena en costas de la parte demandada.

Vistos los preceptos legales de general y pertinente aplicación.

### FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Anaya García en nombre y representación de Dña. In procede hacer los siguientes pronunciamientos:

Debo condenar y condeno 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 Ángeles y ello, desde que fue requerida el pasado 18 de noviembre de 2019, más los correspondientes intereses legales.

Debo condenar y condeno 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, en cuya propiedad participa la actora 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.

Procede a condena en costas de la parte demandada.

Contra la presente sentencia no cabe recurso, de conformidad con lo dispuesto en el art. 455 LEC.

Así por esta mi sentencia juzgando definitivamente en primera instancia. Lo pronuncio, mando y firmo.



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

