

**Proviene del Procedimiento Ordinario 844/201**

**Sentencia nº 54/201**



*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 Nº 50 DE MADRID**

**DON FERNANDO ANAYA GARCÍA**, (Col. 1.193 ICJM), Procurador de los Tribunales y de **DOÑA MARÍA**, mayor de edad, con DNI nº [redacted] y domicilio en Madrid, Calle [redacted] (C.P. 28026), representación que está documentada en autos, asistidos por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, Colegiado 59.794 del 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 y siguiendo instrucciones de mi mandante, interpongo **DEMANDA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA JUDICIAL FIRME** frente a **DOÑA JUANA**, mayor de edad, con DNI [redacted] y domicilio en la vivienda objeto del presente procedimiento, sita en Madrid, Calle [redacted] nº 9, (C.P. 28011), cuyas circunstancias personales constan en los autos de referencia y representada por el Procurador de los Tribunales, **DON** [redacted].

Son base de la presente demanda de ejecución los siguientes:

**HECHOS**

**PRIMERO.** - Que con fecha 7 de marzo de 201 fue dictada Sentencia nº 54/201 , notificada a las partes el siguiente día 13, que se une como **Documento nº 1** y que ha devenido firme, dictada por el Juzgado al que tenemos el honor de dirigirnos, siendo su Fallo del siguiente tenor literal:

Que estimando la demanda interpuesta por D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_  
representada por el Procurador D. FERNANDO ANAYA GARCIA contra D<sup>a</sup>  
JUANA \_\_\_\_\_ representada por el Procurador D. \_\_\_\_\_  
debo declarar y declaro la división de la comunidad y consiguiente  
extinción del condominio que ostentan a iguales partes sobre la vivienda sita en Madrid,  
Calle \_\_\_\_\_ nº 9 \_\_\_\_\_, con venta en pública subasta en los términos expuestos  
en el artículo 404 y concordantes del Código Civil, sin que proceda imposición de costas.

**SEGUNDO.** – Que a día de hoy las partes no han acordado la forma de proceder a la extinción del condominio, por lo que es preciso instar la ejecución de la sentencia ya firme y ejecutiva al haber transcurrido los 20 días precisos y también el preceptivo plazo de espera de 20 días.

**TERCERO.** - Que sin perjuicio de que, en defecto de acuerdo, el valor de mercado del inmueble quede finalmente fijado por perito competente, expresamos que el Valor Catastral del Inmueble, tal y como consta al documento nº 3 de la demanda es de 59.476,90 euros, adjuntando dicho recibo de nuevo en esta ejecución **Documento nº 2**, que se adjunta.

Se propone, a través de otrosí, que sea este el importe que sirva de tipo de la subasta y ello para evitar los costes que supondría tener que tasar el bien, que deberían ser afrontados al 50% por ambas condueñas.

**CUARTO.** Indicar que la vivienda está ocupada por la demandada **DOÑA JUANA** \_\_\_\_\_ que de forma exclusiva y excluyente está haciendo uso de la misma sin más título que la de ser condueña del inmueble.

**QUINTO.** – Que la vía existente para poner fin al condominio existente, sin perjuicio de un eventual acuerdo en la fase ejecutiva que ahora se insta, es proceder a la venta en pública subasta o mediante su realización por empresas o personas especializadas, si así se llegara a convenir.

Que en aras a solventar la cuestión que nos ocupa, presuponiendo el interés que tiene Doña Juana en adquirir la propiedad del inmueble, esta parte le propone, atendido el principio dispositivo que ha de regir esta ejecución, al tratarse de una subasta de un bien común, que se proceda a subastar el inmueble exclusivamente entre las partes, sin admisión de terceros licitadores y ello, conforme a las condiciones particulares que se expresan en el primer otrosí de la presente demanda ejecutiva.

A los hechos anteriores son de aplicación los siguientes:

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Es competente el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme, a tenor de lo dispuesto en el artículo 545 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II.- Tanto parte ejecutante como ejecutada ostenta la preceptiva capacidad para ser parte a tenor de lo dispuesto en los artículos 6 y 538 de la L.E.C.

III.- El título que se esgrime por ser judicialmente ejecutable, a tenor de lo dispuesto en el artículo 517, núm. 2 1º de la L.E.C., es la Sentencia nº 54/2018 dictada en el procedimiento referenciado al inicio del presente escrito, aportada al documento nº 1 de la presente demanda.

Debe despacharse ejecución, al haber transcurrido el plazo de espera a que hace referencia el artículo 548 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

IV.- Hay que atenerse a lo previsto en los artículos en los artículos 699 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto a la ejecución no dineraria y especialmente lo dispuesto en el artículo 706 y demás concordantes.

Igualmente resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, aprobada por Ley 15/2015, de 2 de julio, en vigor desde el 23 de julio de 2015, respecto a las subastas voluntarias judiciales.

Además, al tratarse de una ejecución de un proceso de división de cosa común las partes han de gozar de idénticos derechos y facultades.

Se deberá hacer saber que se está procediendo a la venta en pública subasta de cosa común y que no existe embargo o hipoteca que se ejecute y consecuentemente no se cancelará traba o hipoteca alguna, ni consecuentemente las cargas posteriores.

Que las partes son copropietarias de la finca a subastar de modo tal que si se le adjudicara cualquiera de las condueñas solo estaría adquiriendo la parte o porción de la misma que no le pertenecía anteriormente. Consecuentemente tampoco deberá consignar la totalidad del precio ofrecido, si no, únicamente, la parte del mismo que corresponda a la proporción que pertenece a los otros copropietarios.

Que para tomar parte en la subasta y, toda vez que las partes son ya copropietarias de las fincas, estarán exentas de consignar el depósito para participar en la subasta.

Que la incomparecencia de licitadores extraños no impedirá la celebración de la subasta entre las partes litigantes, mediante la adjudicación del bien o bienes a una de ellas que deberá abonar el exceso.

Que las copropietarias no tendrán derecho de adquisición preferente, dado que son parte en este proceso y pueden participar directamente en la subasta. Esto afecta también a que ninguna tendrá derecho a la adjudicación directa en el acto del artículo 670.4 de la L.E.C.

La parte ejecutante podrá tomar parte en la subasta aun cuando no exista postor o licitador alguno y consecuentemente no será de aplicación la posibilidad de adjudicación directa para el caso de que la subasta quedase desierta, no siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 671 de la L.E.C.

La cesión de remate a que se refiere en artículo 647.3 de la L.E.C. podrá realizarla cualquiera de las copropietarias que se adjudicasen el inmueble en la forma allí establecida, pero no terceras personas. Y ello por entender que en la división judicial de cosa común ejecutante y ejecutada no ocupan las clásicas posiciones enfrentadas de un

proceso de ejecución ordinario ya que mantienen un interés común en la mejor venta posible del bien común.

Deberán ser de aplicación las normas previstas para la quiebra de la subasta de modo tal que la consignación de la postura quebrada pasará a engrosar la suma a repartir entre las copropietarias por la venta final de los inmuebles. La posibilidad de quiebra de la subasta también afectará a las copropietarias por la cuantía necesaria para tomar parte en la subasta, aunque no la hubieren desembolsado y consignado en metálico por estar garantizada con su porción de propiedad (en consecuencia, perderían el metálico consignados y/o la porción de propiedad en virtud de la cual se les oximo de la consignación).

V.- El artículo 539 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de las costas.

En su virtud,

**SUPLICO AL JUZGADO** que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos adjuntos y copias, se sirva admitirlo, me tenga por parte en la representación que ostento y por interpuesta demanda de ejecución de resolución judicial firme en cumplimiento de Sentencia nº 54/201 dictada en procedimiento en el que se ejercitó acción de división de cosa común instando la presente frente a la condueña **DOÑA** , sirviéndose acordar el despacho de ejecución y, en caso de no ser alcanzado ningún acuerdo entre las partes (*en el primer otrosí se traslada propuesta para ello*), se proceda a la celebración de pública subasta respecto del inmueble sito en Madrid, Calle nº 9, , cuya referencia catastral es , a través del Portal de Subastas, con admisión de licitadores extraños y en los términos legalmente establecidos, debiendo antes librar mandamiento al Registro de la Propiedad nº 52 de Madrid para que el Sr. Registrador de la propiedad libere certificación relativa a la titularidad de la finca registral nº expresada, hasta sacarla a pública subasta a fin de que el precio obtenido sea repartido entre las condueñas a partes iguales.

DESCRIPCION

DIECISÉIS. PISO o VIVIENDA de construcción de la casa propiamente dicha en el edificio número NUEVE de la calle de \_\_\_\_\_, de Madrid. Se compone de tres dormitorios, comedor, cocina, aseo y pasillo con tres terrazas interiores al patio número uno. Ocupa una superficie de SETENTA Y NUEVE METROS TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. Y linda: Derecha entrando, el piso letra B de esta planta; Izquierda, patio número uno de la casa; fondo, finca de los señores Díaz Mayordomo y otros; y al frente, descansillo. CUOTA: Representa una cuota de DOS ENTEROS SETENTA Y UNA CENTÉSIMAS POR CIENTO en el valor de la finca y elementos comunes.

Ello con imposición de las costas de ejecución a la parte contraria.

**OTROSÍ DIGO:** Que en aras a solventar la cuestión que nos ocupa presuponiendo el interés que tiene Doña Juana \_\_\_\_\_ en adquirir la propiedad del inmueble, esta parte le propone, atendido el principio dispositivo que ha de regir esta ejecución, al tratarse de una subasta de un bien común, que se proceda a subastar el inmueble exclusivamente entre las partes, sin admisión de terceros licitadores y ello, conforme a las siguientes condiciones particulares:

- Establecer en 59.476,90 euros el valor mínimo del bien, coincidente con su valor catastral.
- No requerir consignación alguna a las condueñas para intervenir en la subasta.
- Prohibición de ceder el remate a terceros, es decir, que la adjudicataria ha de adquirir para sí.
- La adjudicación se producirá a favor de la que ofreciere el mayor importe, siempre que la postura superase el valor mínimo de 59.476,90 euros.
- La adjudicataria únicamente deberá consignar el 50% del importe, dado que ya es previamente propietaria de la mitad del bien, debiendo consignar en el plazo máximo de 40 días.
- El precio del remate se entregará a la que no hubiese resultado adjudicataria del inmueble en la subasta.
- Si no se alcanzare dicho importe, la subasta se declarará desierta procediendo en dicho caso, de inmediato, a celebrar nueva subasta con admisión de licitadores extraños y ello conforme al cauce legalmente dispuesto.

- La subasta, en cuanto a su celebración, sea tramitada conforme a las reglas genéricas legalmente dispuestas, esto es a través del Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de la misma, manteniéndose abierta por un plazo de 20 días.

**SUPlico DE NUEVO AL JUZGADO** que teniendo por efectuada la anterior petición y en caso de ser aceptada se proceda a subastar el bien en las condiciones expresadas exclusivamente entre las partes, librando para ello los mandamientos oportunos y dictando el oportuno edicto para su publicación en el portal de Subastas, acordar de todo lo conducente para la efectividad de la misma.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO:** Que, para el caso de no ser aceptada la precedente vía, a tenor de lo dispuesto en los artículos 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta parte propone como valor a efectos de subasta el Valor Catastral del Inmueble, cifrado en 59.476,90 euros y para el caso de tampoco acceder a ello, se proceda sin más trámite a la designación de perito para que confeccione el oportuno informe, interesando para ello, que una vez designado por insaculación, se le permita por **DOÑA JUANA acceder al inmueble para poder realizar de la mejor forma la valoración que le fuere encomendada.**

**SUPlico DE NUEVO AL JUZGADO** que teniendo por efectuada la anterior petición la traslade a la otra parte para que se pronuncie expresamente sobre el valor propuesto y en caso de no ser aceptado se proceda a nombrar sin ulterior trámite perito para que proceda a confeccionar informe sobre el valor del bien a efectos de su subasta pública, debiendo en este caso ser sufragados los costes que ello suponga al 50% entre las condueñas dado que ninguna de ellas es beneficiaria de justicia gratuita.

**OTROSÍ DIGO TEERCERO** que, atendida la especialidad de la ejecución que se insta, al tratarse de la extinción del condominio sobre bien común, y por tanto ser idénticos derechos y deberes los que ostentan las partes, para el caso de ser finalmente la subasta el medio adecuado para poner fin a la copropiedad, la misma deberá ajustarse a las especialidades expresamente reseñadas en el fundamento jurídico IV de la presente demanda ejecutiva y por ello,

**DE NUEVO SUPLICO AL JUZGADO** que teniendo por efectuada la anterior petición, en aras a posibilidad la igualdad de derechos y obligaciones de las partes acuerde, para el caso de ser la subasta el modo de poner fin a la copropiedad, acomodar la subasta a las indicadas especificaciones, además de las restantes que legalmente sean de aplicación.

**CUARTO OTROSÍ DIGO** que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 a los efectos legales oportunos.

Es Justicia que respetuosamente se solicita en Madrid a dieciocho de junio de dos mil dieci

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 - 91.639.04.42



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

www.AbogadodeProindivisos.es  
Tel. 619412311 – 915309698