



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 LEGANÉS

DON FERNANDO ANAYA GARCÍA, Procurador de los Tribunales y de **DON JOSÉ**
, mayor de edad, con D.N.I. número y con domicilio en
, en la Calle y **DOÑA MARÍA**
, mayor de edad, con D.N.I. nº 50.083.604-T y domicilio en
en la Calle, representación que
queda acreditada mediante los Apoderamientos Apud Acta que se acompañan como
Documentos números 1 y 2, asistidos por el Letrado del ICAM, Don José Valero Alarcón,
Col. 59.794, , ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en Derecho,
DIGO:

Por medio del presente escrito, en la representación que ostento, formulo
**DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO DE ACCIÓN DE RETRACTO DE
COMUNEROS** frente a la mercantil **RECI**, S.L., con N.I.F nº y
domicilio social en la Calle C.P.
, pretensión que se basa en los siguientes,

HECHOS

PRIMERO.- Que mis representados son copropietarios, cada uno de ellos de 1/3 EN
PROINDIVISO, de la Finca de Leganés, , con IDUF 280870C e inscrita

en el Registro de la Propiedad nº 2 de Leganés, con referencia catastral nº 4N0001XO, cuya descripción es:

URBANA. UNO. Nave destinada a local comercial y patio del edificio en Leganés y su calle del señalado con el número . Tiene una SUPERFICIE total de ciento seis metros treinta y siete decímetros cuadrados, correspondiendo al almacén o local treinta y un metros y al patio setenta y cinco metros treinta y siete decímetros cuadrados. Tiene su entrada por la calle y se encuentran comunicadas las dos estancias por una puerta situada al fondo de la parte cubierta destinada a local. LINDA: tomando su frente la calle , por su frente con la calle ; por la derecha entrada con finca número dos; por la izquierda, con finca de Don y escalera de acceso a la planta alta; y por el fondo, con finca número dos y gimnasio municipal. CUOTA: veinticuatro enteros ochenta centésimas por ciento.

Adquirieron dicha copropiedad, junto con su hermano Don E , mediante Escritura de Manifestación y Adjudicación de Herencias, previa División Horizontal de la Finca, otorgada el 21 de febrero de y autorizada por el Notario Don Julio , quedando protocolizada bajo el número 786 y que se une como **Documento nº 3.**

SEGUNDO.- Que el día 21 de enero de 2022, a Doña María le fue notificada por la Agencia Tributaria que la tercera parte indivisa del inmueble, perteneciente a su hermano Don E , había sido subastada por un importe de 5.500 euros, sin que en dicha comunicación figurasen los datos del adquirente. Se une al **Documento nº 4** la comunicación recibida y como **Documento nº 5**, fotografías realizadas al acuse de recibo que se quedó la persona que materializó la entrega del sobre.

Que al desconocer la identidad de la persona que resultó ser la adjudicataria del inmueble, se presentó escrito ante la AEAT solicitando esa información imprescindible para poder ejercitar el derecho de retracto, afirmación que acreditamos con el **Documento nº 6.**

Que hoy día 27 de enero de 2022, mediante email remitido desde la cuenta suba_drid@correo.aeat.es, ha sido suministrada dicha información, tal y como se demuestra con el **Documento nº 7**, siendo la adjudicataria de la porción indivisa la mercantil **RE S.L.**, con N.I.F nº y domicilio social en la Calle , C.P. .

Que, también en el día de hoy, ha sido efectuada la primera notificación al actor Don José _____, que se aporta como **Documento nº 8.**

TERCERO. – Que la adjudicación fue por **CINCO MIL QUINIENTOS EUROS** por lo que seguramente la adquirente habrá liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, cuyo tipo general es de un 6%, implicando un importe de 330 euros. Puede que el importe sea menor al existir un tipo reducido que puede aplicarse a empresas del sector inmobiliario si concurren unas condiciones concretas.

Que hoy en día no consta inscrita la adquisición en el Registro de la Propiedad, por lo que hasta el momento, entiende esta parte no se ha devengado otro coste, si bien en aras a afrontar los que llegasen a ser exigibles, se ingresan otros 500 euros, ello, sin perjuicio de la justificación que sea presentada por demanda.

Por lo expresado, se ha procedido a depositar la suma de **SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA EUROS** (6.330 €), de lo que queda constancia con los dos resguardos de ingreso realizados por los actores, que se acompaña como **Documentos números 9 y 10**, cuyo desglose es:

- 5.500 €, importe del remate.
- 330 €, como estimación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.
- 500 €, provisión para otros gastos que pudieren ser justificados por la adquirente y que deban ser atendidos por mis mandantes.

Que se desconoce si han sido precisos otros gastos adicionales a los reseñados, que de existir y ser procedentes, se compromete esta parte a reembolsarlos tan pronto se justificase y se declarara su procedencia.

CUARTO.- Que la presente demanda, justificando la consignación del importe conocido, se plantea dentro de los nueve días siguientes a la comunicación realizada por la AEAT el día 27 de enero de 2022 al deber entenderse insuficiente la información trasladada el

anterior día 21 de enero por no constar los datos de la adquirente, en cualquier caso, se estaría también dentro del expresado plazo de caducidad.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A) JURÍDICO-PROCESALES

I.- CAPACIDAD PROCESAL Y REPRESENTACIÓN: Mis representados, así como la mercantil demandada ostentan el pleno disfrute de sus derechos civiles por lo que, conforme disponen los artículos 6.1.1º y 7.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tienen capacidad, por sí, para ser parte en este proceso y para comparecer en juicio.

II.- POSTULACIÓN Y DEFENSA: La parte actora se encuentra representada por procurador habilitado para actuar en la demarcación de este Partido Judicial, representación que ha quedado acreditada con apoderamientos apud acta acompañados a los documentos 1 y 2 de la demanda, siendo redactada y firmada la misma por abogado ejerciente colegiado identificado en el encabezamiento de la presente, todo ello conforme disponen los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III.- LEGITIMACIÓN: Están legitimados activamente mis mandantes dada su condición de condueños de la finca cuyo retracto se ejercita.

La legitimación pasiva de la mercantil demandada viene determinada por ser éste quien se ha adjudicado los inmuebles en pública subasta.

IV.- JURISDICCIÓN: Conforme dispone el artículo 9.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los Tribunales y Juzgados del orden civil conocerán, además de las materias que le son propias, de todas aquellas que no le estén atribuidas a otro orden jurisdiccional.

V.- COMPETENCIA OBJETIVA: Corresponde a los Juzgados de Primera Instancia el conocimiento, en primera instancia, de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no se hallen atribuidos a otros Tribunales, según disponen los artículos 85.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 45 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VI.- COMPETENCIA TERRITORIAL: Es competente el Juzgado al que nos dirigimos por ser el del lugar donde radica la finca objeto de este procedimiento, según dispone el artículo 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil

VII.- PROCEDIMIENTO: Versando la presente demanda sobre acción de retracto, conforme establece el artículo 249.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe decidirse la misma por los trámites del juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía.

VIII.- CUANTÍA: Se fija en la suma de **SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA EUROS** (6.330 €), coincidente con el importe consignado.

B) JURÍDICO-MATERIALES

IX.- El artículo 1522 del Código Civil establece el derecho del copropietario de una cosa común para usar del retracto en caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. En el presente supuesto existía un condominio entre mis representados y su hermano sobre la finca litigiosa, ya que correspondía a cada uno el 33,33% indiviso de la propiedad de la misma. Al enajenarse la parte de la finca de la titularidad del hermano a favor de un extraño, mi mandantes ejercen su derecho de retracto de comuneros sobre dichas partes de los bienes a cuyo efecto ha procedido a consignar en la cuenta del Juzgado la suma de **SEIS MIL EUROS** euros correspondientes al precio de la venta en subasta de **5.500 euros**, otros **330 euros** por Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, más una provisión de otros **500 euros** para otros gastos que fuesen acreditados y fuera reconocida su procedencia.

X.- Mis mandantes se comprometen a pagar al adquirente los gastos legítimos, que hubiere debido desembolsar y útiles que se hubieran hecho en la cosa vendida, si procedieran, una vez sea conocido su importe, según previene el artículo 1513 del Código Civil.

XI.- IURA NOVIT CURIA

XII.- Las costas han de imponerse a la demandada en virtud del principio objetivo de vencimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: Tenga por presentado este escrito con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirlo y me tenga por personado y en la representación que ostento de **DON JOSÉ** y **DOÑA MARÍA** y, por formulada la **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EJERCITANDO ACCIÓN DE RETRACTO DE COMUNEROS**, frente a **RE** **S.L.**, a quien deberá dársele traslado de la copia y documentos para que dentro del plazo legal pueda contestarla si así le conviniera, y previo los trámites legales se dicte sentencia condenando al demandado a los siguientes pronunciamientos:

1.º Declare haber lugar al retracto de comuneros, proporcionalmente a favor de mis representados respecto del 1/3 de las siguientes Finca de Leganés, nº / 2, con IDUF 2808 e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Leganés, con referencia catastral nº 524 XO, cuya descripción es:

URBANA. UNO. Nave destinada a local comercial y patio del edificio en Leganés y su calle del señalado con el número Tiene una SUPERFICIE total de ciento seis metros treinta y siete decímetros cuadrados, correspondiendo al almacén o local treinta y un metros y al patio setenta y cinco metros treinta y siete decímetros cuadrados. Tiene su entrada por la calle y se encuentran comunicadas las dos estancias por una puerta situada al fondo de la parte cubierta destinada a local. LINDA: tomando su frente la calle , por su frente con la calle ; por la derecha entrada con finca número dos; por la izquierda, con finca de Don y escalera de acceso a la planta alta; y por el fondo, con finca número dos y gimnasio municipal. CUOTA: veinticuatro enteros ochenta centésimas por ciento.

2.º Condene a la demandada a otorgar a favor de mi representados, proporcionalmente a las participaciones que ya ostentan, escritura de retracto o subrogación de la venta de la parte de la finca urbana referenciada en el ordinal anterior, para la subrogación de mis poderdantes en la posición de la parte demandada con sujeción al precio y demás condiciones estipuladas que figuran en el Acta de Adjudicación de dicha parte de la finca

y reembolsando los importes que sean reconocidos a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, bajo el apercibimiento de que, de no hacerlo la demandada, se emitirá la declaración de voluntad por el Sr. Juez en su nombre a efectos de otorgar la correspondiente Escritura.

3.º Condene a la parte demandada al pago de las costas del proceso.

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:

- Protocolo de Don Julio en cuanto a la Escritura de 21 de febrero de , registrada al número y otras que pudieren haber afectado a este título.
- Registro de la Propiedad de la Propiedad nº 2 de Leganés
- Administración Estatal de la Agencia Tributaria (AEAT), tanto los soportes físicos como el servidor en el que se encuentre alojada la cuenta de correo electrónico subas@corr.at.es
- Correos y Telégrafos

DE NUEVO SUPLICO AL JUZGADO que tenga por designados los indicados archivos a los efectos oportunos.

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 Ley de Enjuiciamiento Civil.

SUPlico AL JUZGADO: Que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legalmente oportunos.

Es Justicia que para principal y otrosí pido en Leganés a veintiocho de enero de dos mil veintidós.

Fdo. José Valero Alarcón

Fdo. Fernando Anaya García



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

www.AbogadodeProindivisos.es



Telfs. 619.41.23.11

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. 619 41 23 11