

Demanda retracto

Ord.21  
14.03.22

JUICIO ORDINARIO N° / 2022

DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO DE DERECHO DE RETRACTO  
POR COMUNERO

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE SANTANDER

D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ Procuradora de los Tribunales de Santander,  
Colegiada n° \_\_\_\_\_ en nombre de D. \_\_\_\_\_, mayor de  
edad, con DNI n° \_\_\_\_\_ bajo la dirección letrada de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Colegiado ICAM n° \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Colegiado n° \_\_\_\_\_ con despacho profesional en la C/  
bajo izquierda, \_\_\_\_\_ de Madrid, según representación que se acredita mediante  
apoderamiento apud acta que adjunto se acompaña como documento n° 1, ante el  
ILMO. JUZGADO DE 1ª INSTANCIA DE SANTANDER QUE POR TURNO DE  
REPARTO CORRESPONDA, respetuosamente comparezco y como más  
procedente sea en Derecho

D I G O : Que, por medio del presente escrito y siguiendo las expresas instrucciones  
de mi mandante, formulo DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO DE  
DERECHO DE RETRACTO POR COMUNERO frente a:

IGNORADO POSTOR-ADJUDICATARIO DE LA SUBASTA PÚBLICA  
ELECTRÓNICA celebrada por orden de la AGENCIA  
ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), cuyos demás datos  
personales deberán recabarse de dicha AEAT.

, en base a los siguientes:

I.- HECHOS:

**PREVIO.- OBJETO Y CAUSA DE LA DEMANDA:** Mi representado D. \_\_\_\_\_  
formula esta DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO  
DE DERECHO DE RETRACTO POR COMUNERO, a tenor de lo establecido en los art.  
1521 ss y cc CC, respecto del 8,33% del inmueble, del que es copropietario, sito en la C/  
\_\_\_\_\_ de Santander inscrita en el  
Registro de la Propiedad nº \_\_\_\_\_ de Santander, Tomo nº \_\_\_\_\_ de Santander,  
Folio \_\_\_\_\_ Finca registral nº \_\_\_\_\_ con Referencia Catastral  
nº \_\_\_\_\_

Mi representado D. \_\_\_\_\_ ejercita el derecho de  
retracto, mediante la formulación de esta demanda y siguiendo el mandato de la  
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), dentro del plazo de  
9 días desde que el mismo ha tenido conocimiento de la venta en subasta pública del  
referido 8,33% del inmueble, mediante la notificación recibida de la AGENCIA ESTATAL  
DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), el pasado 06.03.2022, en la que se  
comunicaba a mi representado la existencia de un expediente ejecutivo seguido frente al  
obligado tributario y copropietario del referido inmueble D. (\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, en el que se acordó la enajenación del 8,33% del inmueble, habiendo sido  
adjudicado dicho porcentaje de propiedad mediante el procedimiento de subasta  
electrónica por un importe de 5.000,00.-€.

Por ello, dentro del plazo legal de los 9 días siguientes a tener conocimiento de la venta en pública subasta del 8,33% de un inmueble del que mi representado es copropietario, se formula la presente DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO CIVIL EN EJERCICIO DE DERECHO DE RETRACTO POR COMUNERO, a tenor de lo establecido en los art. 1521 ss y cc, toda vez que, hasta el día de hoy, no consta inscrita dicha adjudicación en el Registro de la Propiedad nº de Santander.

Esta demanda en ejercicio del derecho de retracto, se interpone, pues, siguiendo el mandato contenido en la Resolución de la AEAT, dentro de los nueve días siguientes a dicho conocimiento, tras recibir la notificación de la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), el pasado 06.03.2022 y se formula frente al IGNORADO POSTOR-ADJUDICATARIO DE LA SUBASTA PÚBLICA ELECTRONICA celebrada por orden de la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), cuyos datos deberán recabarse de dicho Organismo Público, así como la copia íntegra del expediente administrativo tributario.

**PRIMERO.- TITULARIDAD DEL INMUEBLE OBJETO DE RETRACTO:** Mi mandante D. es legítimo copropietario del 50% de la finca urbana sita en la C/ de Santander inscrita en el Registro de la Propiedad nº de Santander, Tomo de Santander, Folio: Finca registral nº con Referencia Catastral nº, y ello por títulos de compraventa y de herencia.

Mi mandante D. es legítimo copropietario de dicho inmueble, entre otros, junto con el copropietario D. a quien pertenece el 8,33 % de dicha finca.

Se acompaña como documento nº 2: Escrituras de la vivienda sita en la C/

de Santander inscrita en el Registro de la Propiedad nº de Santander, Tomo nº Libro de Santander, Folio Finca registral

Se acompaña como documento nº 3: Nota simple del inmueble sito en la C/

de Santander inscrito en el Registro de la Propiedad nº de Santander, Tomo nº Libro de Santander, Folio Finca registral

Se acompaña como documento nº 4: Certificación catastral del inmueble sito en la C/

de Santander con Referencia Catastral nº

**SEGUNDO.- NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE LA AEAT COMUNICANDO LA VENTA EN SUBASTA PÚBLICA A LOS EFECTOS DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO POR LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE:**

Que en fecha 06.03.2022 mi representado D. \_\_\_\_\_, en su condición de copropietario de dicho inmueble, ha recibido una notificación de la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), en la que se comunicaba al mismo la existencia de un expediente ejecutivo seguido frente al obligado tributario D. \_\_\_\_\_

En la referida resolución de la AEAT se comunica a mi representado D. \_\_\_\_\_

que por ese Organismo Público se acordó la enajenación del 8.33% del inmueble relativo al copropietario D. \_\_\_\_\_

Γ \_\_\_\_\_ habiendo sido adjudicado dicho porcentaje de propiedad mediante el procedimiento de subasta electrónica \_\_\_\_\_ por un importe de 5.000,00.-€.

En la referida resolución de la AEAT, se hace constar que se notifica a mi representado D. \_\_\_\_\_ el resultado de dicha subasta electrónica, en su condición de COPROPIETARIO del inmueble subastado, a los efectos de que pueda ejercitar judicialmente su derecho de retracto ante los Organos Judiciales competentes de la jurisdicción civil, sin que conste los datos identificativos del postor-adjudicatario, motivo por el cual se dirige esta demanda frente al IGNORADO POSTOR-ADJUDICATARIO DE LA SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA \_\_\_\_\_ celebrada por orden de la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT).

Se acompaña como documento nº 5: Resolución de la AEAT en la que se comunica a mi representado D. \_\_\_\_\_ el resultado de la subasta electrónica, en su condición de COPROPIETARIO del inmueble subastado, a los efectos de que pueda ejercitar judicialmente su derecho de retracto ante los Organos Judiciales competentes de la jurisdicción civil

Al tener conocimiento de la venta en pública subasta, mi representado D. \_\_\_\_\_ ha efectuado una consulta a través de la información pública contenida en el portal de subastas electrónicas, constatando que la subasta relativa a dicho inmueble ya ha finalizado, con una puja máxima de 5.000,00.-€, sin que en la misma tampoco consten los datos identificativos del postor-adjudicatario.

Se acompaña como documento nº 6: Certificación de cierre de subasta en el portal de subastas electrónicas, relativa al 8.33% del inmueble sito en la C/

Santander

**TERCERO.- INEXISTENCIA ACTUAL DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA VENTA**

**EN SUBASTA PÚBLICA:** Que en virtud de lo anterior, mi representado D

ha solicitado una Nota simple del Registro de la Propiedad nº de Santander, (vid documento nº 3 de la demanda) en el que NO consta inscrita la referida transmisión de la citada cuota de la finca urbana, habida en virtud de la subasta pública electrónica celebrada por orden de la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), sin que esta parte haya tenido constancia fehaciente de la venta en pública subasta del referido 8,33% de propiedad, por ningún otro medio, hasta la recepción de la notificación de la AEAT el pasado 06.03.2022.

**CUARTO.- EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO LEGAL DENTRO DEL PLAZO DE NUEVE DÍAS DESDE LA NOTIFICACIÓN DE LA AEAT:**

Esta demanda en ejercicio del derecho de retracto, se interpone, pues, dentro de los nueve días siguientes a dicho conocimiento, tras recibir la notificación de la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), el pasado 06.03.2022 y que se formula frente al IGNORADO POSTOR-ADJUDICATARIO DE LA SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA celebrada por orden de la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), cuyos datos deberán recabarse de dicho Organismo Público.

**QUINTO.- CONSIGNACIÓN DEL PRECIO:**

Teniendo intención esta parte de ejercitar la acción de retracto de la referida finca, para cumplir con el requisito establecido por el artículo 266.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se ha efectuado ingreso en la cuenta de consignaciones del Juzgado por importe de "CINCO MIL EUROS" (5.000,00 €), precio de la venta, comprometiéndose al pago de cualquier otro gasto legítimo en que haya podido incurrir el adjudicatario, por la adjudicación del porcentaje del inmueble enajenado en pública subasta, siendo el importe de dichos gastos desconocido en este momento.

Se acompaña como documento nº7: Justificante de consignación del precio en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Ilmo. Juzgado Decano de Santander

**SEXTO.- CUANTÍA DE LA DEMANDA:** Se fija la cuantía de la presente demanda, calculada conforme dispone el artículo 251.3ª.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la cantidad de CINCO MIL EUROS, correspondientes al precio de adjudicación en subasta pública, importe al que se añadirá, en su caso, cualquier otro gasto legítimo en que haya podido incurrir el adjudicatario, por la adjudicación del porcentaje del inmueble enajenado en pública subasta, siendo el importe de dichos gastos desconocido en este momento.

**SEPTIMO.- REQUERIMIENTO A LA AEAT PARA QUE REMITA EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE LA SUBASTA:** A tal efecto, se suplica de ese Ilmo. Juzgado que se requiera a la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), Dependencia Regional de Recaudación, Equipo Regional de Subastas, C/ Madrid, tlf: \_\_\_\_\_ para que aporte al presente procedimiento copia completa del expediente administrativo referido a la subasta pública electrónica a los efectos de conocer la identidad y domicilio del postor-adjudicatario del 8,33% del inmueble y poder notificarle la presente demanda en ejercicio del derecho de retracto.

**OCTAVO.- DESIGNACIÓN DE ARCHIVOS:** Esta parte demandante deja designados a efectos de prueba los archivos del Registro de la Propiedad nº.4 de Santander, los de Catastro, los del Ayuntamiento de Santander, los de la AEAT, y los de aquellos organismos y registros públicos o privados que guarden relación con los hechos del presente procedimiento.

**NOVENO.- RECIBIMIENTO DEL PLEITO A PRUEBA:** Asimismo, se suplica de ese ilmo. Juzgado que se acuerde el recibimiento a prueba del presente procedimiento, y proponiendo esta parte la práctica del Interrogatorio del demandado, la prueba documental, y la testifical y la pericial.

**DÉCIMO.- SUBSANACIÓN:** 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.

A la presente demanda resultan de aplicación los siguientes,

## **II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

### **1.- FUNDAMENTOS JURÍDICO-PROCESALES:**

**I.- CAPACIDAD PROCESAL Y REPRESENTACIÓN:** Mi mandante, así como los demandados, son mayores de edad, en 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 la procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> [Nombre] habilitado para actuar en la demarcación de este partido judicial, representación que ha quedado acreditada mediante apoderamiento apud acta que se acompaña como documento nº 1 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.- LEGITIMACION:** Está legitimado activamente mi mandante dada su condición de cotitular de la finca cuyo retracto se ejercita. La legitimación pasiva del demandado viene determinada por ser quien ha adquirido en subasta pública la parte de la finca de la que es "copropietario" mi mandante.

**IV.- JURISDICCION:** 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.

## **2.- FUNDAMENTOS JURÍDICO-MATERIALES:**

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 conductores o de alguno de ellos.

En el presente supuesto existía un condominio entre mi mandante y D. \_\_\_\_\_, entre otros, sobre la finca litigiosa, conforme a los porcentajes de propiedad que obran en la documentación que se acompaña.

Al enajenarse un porcentaje de la finca de la titularidad del copropietario D. \_\_\_\_\_ (8,33%) a favor de un extraño, mi mandante ejercita su derecho de retracto de comuneros sobre dicha parte del bien a cuyo efecto ha procedido a consignar en la cuenta del Ilmo. Juzgado Decano de Santander la suma de 5.000,00 €, correspondiente al precio de la venta, como acredita el justificante de consignación que se acompaña como **documento nº 7**.

Mi mandante ha consignado en la cuenta de consignaciones del Ilmo. Juzgado Decano la cantidad de 5.000,00 €, precio fijado como de venta del porcentaje de la vivienda, según se desprende de la comunicación recibida de la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), **documento nº 5**, comprometiéndose a pagar al comprador los gastos de contrato y todos los demás legítimos, que hubieren tenido lugar con la venta y los necesarios y útiles que se hubieran hecho en la cosa vendida, si procediera, una vez sea conocido su importe, según previene el artículo 1513 del Código Civil.

**3.- COSTAS PROCESALES:** 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.

**4.- Los demás fundamentos jurídicos y Jurisprudencia que resulte de legal aplicación.**

En su virtud, invocando los fundamentos de legal aplicación, y en especial los arts. 24 de la Constitución Española, sobre tutela efectiva de Jueces y Tribunales, así como el art. 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, regulador del principio de buena fe procesal, es por lo que procede y,

**SUPLICO AL JUZGADO:** Tenga por presentado este escrito con los documentos acompañados, lo admita, teniendo por formulada **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO DE RETRACTO DE COMUNEROS**, y por personado y parte en la representación acreditada de D. \_\_\_\_\_ y, por formulada la demanda sobre retracto de comuneros de finca sita en C/ \_\_\_\_\_ de Santander inscrita en el Registro de la Propiedad nº \_\_\_\_\_ de Santander, Tomo nº \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_ de Santander, Folio \_\_\_\_\_ Finca registral nº \_\_\_\_\_, con Referencia Catastral nº 4 \_\_\_\_\_ y que se formula frente al demandado **IGNORADO POSTOR-ADJUDICATARIO DE LA SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA** celebrada por orden de la **AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT)**, cuyos demás datos personales deberán recabarse de dicha AEAT, 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** por la que se acuerde:

1.º Declarar haber lugar al retracto de comuneros a favor de mi mandante respecto del 8,33 % de la finca sita en la C/

\_\_\_\_\_ de Santander inscrita en el Registro de la Propiedad nº \_\_\_\_\_ de Santander, Tomo nº \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_ de Santander, Folio \_\_\_\_\_ Finca registral nº \_\_\_\_\_, con Referencia Catastral nº \_\_\_\_\_

2.º Condene al demandado a otorgar a favor de mi mandante escritura de retracto o subrogación de la venta de la parte de la finca urbana referenciada en el ordinal anterior, para la subrogación de mi poderdante en la posición del demandado, con sujeción al precio y demás condiciones estipuladas que figuran en la adjudicación en subasta pública de dicho porcentaje del 8,33% de la finca, bajo el apercibimiento de que, de no hacerlo la parte demandada, se emitirá la declaración de voluntad por el Sr. Juez en su nombre a efectos de otorgar la correspondiente escritura.

3.º Y se deje constancia en el procedimiento del compromiso del actor para el pago y consignación de cualquier otro gasto legítimo en que haya podido incurrir el adjudicatario, distinto del precio, por la adjudicación del porcentaje del inmueble enajenado en pública subasta, siendo el importe de dichos gastos desconocido en este momento

4º Se condene a la parte demandada al pago de las costas del proceso.

; y con todo lo demás procedente en Derecho.

Por ser de Justicia que pido en Santander, a 14 de marzo de 2022.

**PRIMER 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 y en su virtud se acuerde conforme respetuosamente se suplica.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO:** Se suplica de ese Ilmo. Juzgado que se requiera a la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (AEAT), Dependencia Regional de Recaudación, Equipo Regional de Subastas, C/

– Madrid, tlf: \_\_\_\_\_ para que aporte al presente procedimiento copia completa del expediente administrativo referido a la subasta pública electrónica \_\_\_\_\_ a los efectos de conocer la identidad y domicilio del postor-adjudicatario del 8,33% del inmueble y poder notificarle la presente demanda en ejercicio del derecho de retracto.

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legalmente oportunos y en su virtud se acuerde conforme respetuosamente se suplica.

**TERCER OTROSÍ DIGO:** Esta parte demandante deja designados a efectos de prueba los archivos del Registro de la Propiedad nº \_\_\_\_\_ de Santander, los de Catastro, los del Ayuntamiento de Santander, los de la AEAT, y los de aquellos organismos y registros públicos o privados que guarden relación con los hechos del presente procedimiento.

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legalmente oportunos y en su virtud se acuerde conforme respetuosamente se suplica.

**CUARTO OTROSÍ DIGO:** Asimismo, se suplica de ese Ilmo. Juzgado que se acuerde el recibimiento a prueba del presente procedimiento, y proponiendo esta parte la práctica del Interrogatorio del demandado, la prueba documental, y la testifical y la pericial.

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legalmente oportunos y en su virtud se acuerde conforme respetuosamente se suplica.

Por ser de Justicia, que se reitera principal y otrosí en el lugar y fecha anteriormente indicados.

ABOGADO

PROCURADORA

ABOGADO

www.AbogadodeProindivisos.es  
Telf. 619 41 23 11