

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE ALICANTE

QUE POR TURNO CORRESPONDA

Don . , Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de D.

C....., según acreditaré mediante apoderamiento apud acta, bajo la dirección letrada de don colegiado n.º ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito formulo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EJERCICIO DE ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN -DOS BIENES INMUEBLES-** contra D. DNI nº y D., DNI nº y domicilio de ambos tres en Alicante.

La demanda se basa en los siguientes y ciertos:

HECHOS

1. **PRIMERO. — COMUNIDAD HEREDITARIA.**

1.1. Por medio de la presente demanda se insta la división económica de dos inmuebles urbanos sitos en Alicante, de los que nuestros representados ostentan cada uno el pleno dominio de un tercio en cada inmueble, y cada uno de los tres codemandados una novena parte de cada inmueble, de forma que ambas partes procesales integran el 100% de las dos titularidades. Dos tercios los actores y un tercio los demandados.

- 1.2. Nuestros representados, D. _____ y D. _____, son tíos de los tres codemandados, habiendo fallecido el padre de éstos, D. _____.
- 1.3. Los actores, junto el citado hermano y la madre común – Doña _____ se adjudicaron una serie de bienes en la herencia de su difunto padre, D. _____.
- 1.4. D. _____ falleció en esta ciudad el día 4 de agosto de 1996 sin haber otorgado testamento. En virtud de Acta de Notoriedad, instada el 20 de septiembre de 1996 ante el Notario de Alicante don _____, al número _____ de su protocolo, fueron declarados únicos herederos, ab intestato, sus tres hijos, _____ sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria del cónyuge viudo Doña F _____ madre de los anteriores.
- 1.5. El día 15 de junio de 2006 se firmó la partición de la citada herencia, mediante Escritura de Herencia por Fallecimiento otorgada ante el notario de Alicante don _____, al número _____ de su protocolo. Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 1**, copia de la citada Escritura de partición hereditaria. En cualquier caso, nos remitimos expresamente a los diversos archivos y registros en acreditación de cuantos extremos venimos manifestando en la presente demanda, para el supuesto de que fueran negados de contrario.
- 1.6. El día 22 de noviembre de 2010 falleció el hermano de nuestros representados y padre de los tres codemandados, Sr _____.
- 1.7. El día 25 de noviembre de 2018 falleció la madre de nuestros representados y del tercer hermano premuerto, Sra _____ de modo que cesó el usufructo vitalicio de dicha viuda, consolidando los herederos de su fallecido cónyuge el pleno dominio de todos los bienes heredados. Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 2**, certificado de fallecimiento de dicha señora.
- 1.8. Finalmente, en fecha 17 de diciembre de 2019, los tres hermanos codemandados otorgaron escritura de adjudicación de la herencia de su fallecido padre, ante el notario con sede en Alicante, D. _____, de la cual no disponemos copia al no ser parte legitimada, pero así consta en las recientes notas registrales expedidas por el Registro de la Propiedad nº _____ de Alicante, sobre los concretos inmuebles objeto de división, que aportaremos como DOCUMENTOS NÚMERO 3 y 4. No obstante, designamos los archivos de dicho notario para el improbable supuesto de que fuera negado dicho extremo.

2. **SEGUNDO. — PROINDIVISO DE BIENES INMUEBLES OBJETO DE DEMANDA.**

- 2.1. Entre los bienes que se adjudicaron a los herederos antes citados, y concretamente a los tres codemandados y a nuestros dos representados, está el pleno dominio, con carácter privativo, en proindiviso, de los siguientes dos inmuebles.

2.2. Finca Urbana sita en Alicante,

Es la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante nº al número con referencia catastral

2.3. Dicha finca es propiedad de cada uno de nuestros representados en una tercera parte indivisa tanto de la nuda propiedad como del usufructo, y de los tres codemandados en una novena parte de nuda propiedad y usufructo cada uno. En total, nuestros dos representados ostentan dos terceras partes del pleno dominio de la finca, y los tres codemandados la restante tercera parte del pleno dominio de dicha finca. Así consta en la nota registral expedida por el Registro de la Propiedad nº de Alicante, que aportamos como **DOCUMENTO NÚMERO 3**.

2.4. Finca Urbana sita en Alicante,

Es la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante nº al número con referencia catastral

2.5. Dicha finca, como la anterior, es propiedad de cada uno de nuestros representados en una tercera parte indivisa tanto de la nuda propiedad como del usufructo, y de los tres codemandados en una novena parte de nuda propiedad y usufructo cada uno. En total, nuestros dos representados ostentan dos terceras partes del pleno dominio de la finca, y los tres codemandados la restante tercera parte del pleno dominio de dicha finca. Así consta en la nota registral expedida por el Registro de la Propiedad nº de Alicante, que aportamos como **DOCUMENTO NÚMERO 4**.

3. **TERCERO.** – **TÍTULO DE PROPIEDAD y PROPORCIÓN DE CADA COPROPIETARIO.**

3.1. Como se ha dicho en el Hecho Primero de esta demanda, el título de la propiedad en proindiviso de los dos inmuebles objeto de este proceso, para los dos actores, e inicialmente para el padre de los tres codemandados es la adjudicación de la herencia de D. _____, cuya escritura se ha adjuntado como Documento nº 1; en concreto, corresponde a los bienes inventariados como nº e dicha escritura. Y en la estipulación segunda de Adjudicaciones (páginas 26 y siguientes de la escritura), los tres hermanos se adjudicaron la nuda propiedad de dichos dos inmuebles, en terceras partes indivisas, quedando el usufructo vitalicio para la viuda D^a

tanto en pago de sus derechos en la sociedad de gananciales – piso quinto izquierda inventariado como nº , página 1 de la escritura -, como por herencia – piso segundo derecha inventariado como nº página 7 de la escritura -.

3.2. Posteriormente, con el fallecimiento de la viuda usufructuaria vitalicia,

- acreditado con el certificado de fallecimiento aportado como Documento nº 2 -, nuestros representados y los hijos del tercer hermano consolidaron la plena propiedad en proindiviso.

3.3. En total, cada uno de nuestros representados es titular en pleno dominio de un tercio en proindiviso de los referidos dos inmuebles.

3.4. A su vez, el título de propiedad de los tres codemandados proviene, en primer lugar, de la declaración de herederos abintestato realizada por Acta de Notoriedad de fecha 11

de febrero de 2011 otorgada ante el Notario con sede en Alicante D.
número de Protocolo que adjuntamos como **DOCUMENTO N° 5**.

3.5. Y, en segundo lugar, por la escritura de adjudicación de la herencia de su fallecido padre y de donación (de la madre de los tres codemandados), otorgada en fecha 17 de diciembre de 2019 ante el notario con sede en Alicante, D.
descrita en las Notas Registrales aportadas como Documentos n° 3 y 4.

3.6. De dicha información registral se comprueba que dos novenas partes indivisas de la tercera parte indivisa del pleno dominio de ambos inmuebles, y una novena parte indivisa de la tercera parte indivisa de la nuda propiedad de ambos inmuebles las adquirieron los tres demandados por adjudicación de dicha herencia paterna, y el usufructo correspondiente a esta última porción de propiedad en nuda propiedad, por donación de su madre, D^a conforme a la cuota legal usufructuaria que le correspondió en la declaración de herederos de su cónyuge, conforme consta en el Acta de notoriedad notarial aportada como Documento n° 5.

3.7. En total, cada uno de los tres codemandados ostentan el pleno dominio de una novena parte indivisa de ambos inmuebles, y entre los tres una tercera parte indivisa de éstos.

4. CUARTO. -VALORACIÓN DEL PROINDIVISO y CUANTÍA DE LA DEMANDA

4.1. Para la valoración de los bienes inmuebles cuya división se pretende, a efectos de determinación de la cuantía del procedimiento, hemos tomado el valor mínimo de referencia catastral de cada inmueble, para ofrecer una valoración objetiva, aunque el valor de mercado según nuestros representados es de aproximadamente doscientos cincuenta mil euros por cada inmueble.

4.2. Dicho valor de referencia catastral es de 159.314,52 € por cada inmueble, como consta en los certificados catastrales de valor de referencia que aportamos como **DOCUMENTOS N° 6 y 7**.

4.3. Finalmente, conforme a la doctrina jurisprudencial vigente, para el cómputo de la cuantía de la demanda tomamos el porcentaje de titularidad que corresponde a los actores en este proceso (dos tercios de cada inmueble), por lo que al valor catastral de ambos inmuebles (318.629,04 €) le aplicamos dichos dos tercios, obteniendo una cuantía de la demanda de 212.419 €.

5. QUINTO. — INTENTO DE GESTIONES AMISTOSAS.

5.1. Nuestros representados llevan intentando dividir los bienes objeto de este procedimiento y otros adquiridos también en proindiviso desde que los codemandados finalmente se adjudicaron dichos bienes por herencia de su padre, en el año 2020.

5.2. De hecho, tras ofrecer una posibilidad de partición nuestros representados, y estar aquéllos supuestamente de acuerdo, no acudieron a la notaría en el día en que se debía firmar dicha división extrajudicial.

5.3. Como se comprobará por la notificación a los demandados de la presente demanda, los codemandados utilizan de domicilio uno de los dos pisos objeto de demanda sin abonar

merced arrendaticia alguna, por lo que vienen alargando esta situación de proindivisión.

5.4. Finalmente, y dado el tiempo transcurrido, nuestros representados realizaron un último intento de división económica pensando en el interés de los demandados en quedarse en propiedad único el piso que ocupan, y realizaron la propuesta de división que consta en la comunicación fehaciente que aportamos como **DOCUMENTO N° 8A**, y el justificante de recepción como **DOCUMENTO N° 8B**.

5.5. A dicha propuesta de división no se ha obtenido ni aceptación ni contrapropuesta formal por los codemandados, sino meras conversaciones entre los letrados de ambas partes sin resultado alguno, por lo que nuestros representados han debido realizar el desembolso correspondiente en honorarios de abogado y procurador para la iniciación y trámite de la presente demanda de división judicial.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

CAPACIDAD. — Las partes ostentan la capacidad procesal necesaria conforme a lo establecido en los arts. 6 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, “LEC”).

II

POSTULACIÓN Y DEFENSA. — Está representada la actora por el Procurador que suscribe, y asimismo asistido del Letrado que firma la presente demanda.

III

LEGITIMACIÓN y ACUMULACIÓN SUBJETIVA y OBJETIVA de ACCIONES. — La legitimación activa corresponde a mis representados, como titulares de la relación jurídica, art. 10 LEC y 400 del Código Civil (en adelante, “CC”), y la pasiva a los demandados, como cotitulares del proindiviso restante de los dos inmuebles objeto de esta acción de división de cosa común.

Respecto a la acumulación subjetiva y objetiva de acciones procede conforme a los artículos 71 a 73 L.e.c. Respecto a la primera, la cotitularidad de actores y representados hace necesaria dicha colectividad de partes. Y respecto de la objetiva (dos inmuebles), procede al pertenecer a ambas partes dicha titularidad, no tener incompatibilidad alguna, y los Juzgados a los que nos dirigimos son competentes respecto de ambos inmuebles, al estar sitios en Alicante.

IV

JURISDICCION. — Es competente la jurisdicción civil, con arreglo a lo establecido en los arts. 9.2 y 21.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante, “LOPJ”).

V

COMPETENCIA. — Es competente el Tribunal al que nos dirigimos de conformidad con lo dispuesto en el art. 52 LEC, al corresponder el Juzgado al lugar en que radican los inmuebles a dividir.

VI

CUANTÍA. — La cuantía de la presente litis de acuerdo con lo expuesto y acreditado en el Hecho Cuarto es de 212.419 €.

VII

PROCEDIMIENTO. — Consecuencia de lo anterior, la acción debe tramitarse con arreglo a las normas del juicio declarativo ordinario, artículos 399 y siguientes LEC, pues conforme al art. 249.2 LEC, se decidirán por este procedimiento, las demandas cuya cuantía exceda de 6.000 € que no tengan señalada tramitación especial.

VIII

NORMATIVA SOBRE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN

El artículo 400 CC, que establece:

“Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención”.

El artículo 401 CC, que establece:

“Sin embargo lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo trescientos noventa y seis”.

El artículo 402 CC, que establece:

“La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores, nombrados a voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a metálico.”

El artículo 406 CC, que establece:

“Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia”.

IX

INDIVISIBILIDAD DE LOS BIENES. — DIVISIÓN ECONÓMICA POR SUBASTA.

Los dos bienes inmuebles objeto de demanda son esencialmente indivisibles al ser fincas urbanas, por lo que procede su división económica por pública subasta.

X

COSTAS. — En este caso es preceptiva la condena en costas, incluso aunque se produzca allanamiento, toda vez que, como se explica y acredita en el Hecho Quinto:

- (i) los codemandados ocupan uno de los dos pisos objeto de demanda (el sito en el piso 2º derecha) sin contraprestación alguna a nuestros representados durante años como constará con la notificación de la presente demanda.
- (ii) Ni siquiera han contestado los codemandados formalmente al ofrecimiento de división extrajudicial realizado por nuestros representados, ni, por tanto, ofrecido contrapropuesta alguna, todo ello con el claro interés de permanecer el mayor tiempo posible en dicho inmueble sin abonar merced alguna, al menos durante la pendencia del presente proceso y su posterior ejecución.

En este sentido se pronuncia la doctrina jurisprudencial, siendo ejemplo la reciente sentencia de la **SAP Madrid de 31 de mayo de 2018** (AP Madrid, sección 9ª, de 31-05-2018, número 257/2018, recurso 38/2018).

El fundamento de Derecho Tercero de dicha sentencia dice así:

“El art. 395 de la LEC establece como regla general en el caso de allanamiento la no imposición a los demandados de las costas, siempre que dicho allanamiento se haya llevado a cabo con anterioridad a haber transcurrido el plazo para contestar a la demanda, y no hubiera existido por su parte temeridad o mala fe, se entenderá que, en todo caso, existe mala fe, si antes de presentada la demanda se hubiese formulado al demandado requerimiento fehaciente y justificado de pago, o si se hubiera iniciado procedimiento de mediación o dirigido contra él solicitud de conciliación.

(...)

En el presente caso debe examinarse la eficacia que debe tener los burofaxes que el actor y ahora apelado remitió a todos y cada uno de los demandados el día 28 de febrero de 2017, en los cuales se les requería formalmente a fin de poner fin a la comunidad de bienes sobre las participaciones sobre las sociedades que existía entre ellos, con relación al artículo 395.2 de la ley de enjuiciamiento civil.

La primera cuestión que debe destacarse es que la presunción de mala fe que establece el artículo 395,2 de la ley de enjuiciamiento civil en los supuestos en los que ha existido un requerimiento previo es una presunción iuris tantum, y no iure es de iure, y por lo tanto el demandado que se ha allanado a la demanda puede acreditar que, a pesar de haber existido dicho requerimiento extrajudicial y previo, no ha existido mala fe por su parte; y una segunda cuestión a tener en cuenta es que la presunción se establece para aquellos supuestos en los que se hubiese formulado al demandado requerimiento fehaciente y justificado de pago, lo que implica que se esté reclamando un crédito, o bien que se haya iniciado procedimiento de mediación o dirigido contra él solicitud de conciliación; y en el presente caso solo consta en los autos que dichos burofaxes iban encaminados no a reclamar ninguna cantidad o deuda, sino a poner fin a una situación de indivisión."

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito de demanda con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y tenga por formulada DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO en el ejercicio de la acción de división de la cosa común contra D.

y, después de cumplidos los trámites procesales oportunos, se dicte Sentencia en la que:

- (i) Declare la extinción del proindiviso sobre los dos inmuebles sitios en la . de Alicante, fincas registrales nº respectivamente, inscritos en el Registro de la Propiedad nº de Alicante, y la indivisibilidad de los mismos.
- (ii) Acuerde la venta de los inmuebles en pública subasta y el reparto de lo obtenido entre los comuneros conforme a los respectivos porcentajes de propiedad.
- (iii) Se impongan las costas a los demandados, incluso en caso de allanamiento, dada su prolongada oposición y falta de cooperación a la división de los bienes inmuebles, obligando a mis mandantes a acudir a este procedimiento judicial.

Es Justicia que solicito en Alicante, a 28 de julio de 2022.

Procurador

ÍNDICE DE DOCUMENTOS ADJUNTOS A LA DEMANDA

DOCUMENTO 1. Escritura adjudicación herencia de D.

DOCUMENTO 2. Certificado de fallecimiento de D.

DOCUMENTO 3. Nota registral de titularidades de la finca

DOCUMENTO 4. Nota registral de titularidades de la finca nº

DOCUMENTO 5. Acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato de D.
i, padre de los tres demandados.

DOCUMENTO 6. Certificado catastral de valor de referencia piso segundo derecha.

DOCUMENTO 7. Certificado catastral de valor de referencia piso quinto izquierda.

DOCUMENTO 8A. Carta por burofax a los codemandados con justificante de envío.

DOCUMENTO 8B. Justificante de Correos con entrega de la carta a los destinatarios.