

Telf. - 619 41 23 11

Enajenación de bienes

AbogadodeProindivisos.es



Telf. 680 253 259



José Valero Alarcón

## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

**DON FERNANDO ANAYA GARCÍA**, Procurador de los Tribunales y de **DOÑA R** **S.**, con D.N.I. con domicilio común en la Calle , representación que acredito con el Apoderamiento Apud Acta que se une como **Documento nº 1**, asistida por el Letrado de Madrid, **Don José Valero Alarcón**, colegiado 59.794 del I.C.A.M., con despacho profesional en Madrid, Calle Embajadores 206, Duplicado, 1º B y telf. 91.530.96.98, ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en Derecho **DIGO**:

Que, en la representación que ostento, mediante el presente escrito, vengo a tenor de lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, a interesar sea concedida **AUTORIZACIÓN DIRECTA DE VENTA** de la sexta parte del pleno dominio de la vivienda sita en Madrid, en la calle F **M** nº piso 3º D, de Madrid, C.P. 280 , que en proindiviso pertenece a **DON J** **S**, mayor de edad, con N.I.F. nº , petición que se articula en los siguientes,

## HECHOS

**PRIMERO.** - Que mi mandante, **DOÑA R** **S.**, fue nombrada Tutora de **DON J** **S.**, extremo que acredito con copia de la Sentencia dictada el de de 20 , por el Juzgado al que tenemos el honor de dirigirnos y que se une como **Documento nº 2**. El cargo fue aceptado el día de de 20 , tal y como se acredita con la Diligencia que aporta como **Documento nº 3**.

**SEGUNDO.** - Que **DON J S** es propietario del pleno dominio de una sexta parte del siguiente inmueble:

**DESCRIPCION**

**TRESCIENTAS VEINTISEIS. PISO TERCERO LETRA D**, situado en la tercera planta sin contar la baja, de la casa número **DOS** de la calle de **FÉ M**. Esta distribuido en diferentes habitaciones y servicios. Ocupa una superficie aproximada de **SETENTA Y SEIS METROS SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS** y Linda: por la derecha, entrando al piso, con calle de ; por la izquierda entrando, con caja de escalera, patio de la finca y piso tercero A; por el fondo, con terrenos de la Colonia; y por el frente, con caja de escalera, piso tercero C y patio de la finca. Se le asigna una participación de **SETECIENTAS CUARENTA Y NUEVE DIEZMILESIMAS POR CIENTO** en el valor total de la Colonia y en los elementos comunes generales; y otra de **CINCO ENTEROS VEINTICUATRO CENTESIMAS POR CIENTO** en los elementos comunes relativos de la casa a que pertenece. **REFERENCIA CATASTRAL: LEY 13/2015.** Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Se acredita esta afirmación con Nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad que se une como **Documento nº 4**.

**TERCERO.** – Las restantes cinco sextas partes pertenecen a:

- **DOÑA A S**, de una sexta parte indivisa (16,66 %) parte en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.
- **DOÑA M C S**, de una sexta parte indivisa (16,66 %) parte en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.
- **DOÑA M P S**, de una sexta parte indivisa (16,66 %) parte en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.
- **DOÑA R S**, de una sexta parte indivisa (16,66 %) parte en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.
- Los cónyuges **DOÑA A S** y **DON A**, de una doceava parte indivisa (8,33 %) para su sociedad de gananciales.

- Los cónyuges **DOÑA R** **S** y **DON R**, de una doceava parte indivisa (8,33 %) para su sociedad de gananciales.

**CUARTO.** - Que hoy en día el inmueble se encuentra vacío, sin ocupantes, generando exclusivamente los normales gastos de sostenimiento, que ascienden a un total de **MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS**, extremo que se acredita con los justificantes que se aportan conjuntamente como **Documento nº 5**.

Son muchos años en los que se han venido atendiendo estos conceptos sin conseguir por el contrario provecho alguno, situación que se mantendría de no ser enajenado el inmueble.

**QUINTO.** - Que entre los restantes copropietarios del inmueble, surgieron insalvables diferencias que propiciaron que cuatro de los condueños, entre ellos Doña M, fuese interpuesta, en el mes de junio de 2022, demanda interesando la extinción del condominio existente, procedimiento judicial que conoce el Juzgado de 1ª Instancia nº 92 de Madrid, bajo el Procedimiento Ordinario, extremo que se acredita con copia de la demanda y decreto de admisión a trámite de la misma, que se incorporan como **Documentos números 6 y 7**.

La cuantía de dicho procedimiento quedó establecida en 71.687,02 euros, atendido el valor catastral del inmueble.

Como consta en la demanda aportada se interesó expresamente el nombramiento de Defensor Judicial para que asistiera a Don J Sa, sin que conste a esta parte hasta la fecha su nombramiento.

Que una vez recibida la demanda por las codemandadas Doña M P y Doña M del C S, fue presentado escrito de allanamiento a la demanda, en el que se ponía de manifiesto la existencia de una oferta de compra del inmueble por importe de 145.000 euros, con el que todos los condueños se muestran conformes, que se une como **Documento nº 8**. Tal y como se interesó, se acordó la

suspensión del procedimiento por 60 días, extremo que acreditamos con la resolución de 1 de diciembre de 2022 que aportamos al **Documento nº 9**.

El inmueble fue tasado el 2 de noviembre de 2020 en la suma de 162.540,40 euros, informe que unimos al **Documento nº 10**.

No se ha obtenido oferta que supere los 145.000 euros y en la actualidad es improbable que se logre atendida la importante escalada de los tipos de interés que se está produciendo, considerando dicha suma razonable, máxime atendiendo a que no hay que abonar comisión alguna por intermediación, que normalmente suele oscilar entre un 3 y un 5% del precio de venta.

**SEXTO.** – Que, en aras a aceptar la oferta de compra trasladada, los condueños firmaron el pasado día 15 de diciembre de 2022 el contrato de arras que aportamos como **Documento nº 11**.

Que la efectividad de dicha transmisión quedó supeditada, como no puede ser de otra forma, a la obtención de la preceptiva autorización de venta de la sexta parte perteneciente a Don J S extremo que queda perfectamente expresado y regulado.

Que cada uno de los condueños, percibió en ese acto un cheque bancario nominativo por el importe que le correspondía de la señal de 6.000 euros entregada, de la que corresponde a Don J la cifra de 1.000 euros, que quedaron depositados en su cuenta tal y como se demuestra con el **Documento nº 12** que se acompaña.

La venta quedaría materializada de obtenerse la autorización judicial en la cifra de 145.000 euros, importe que como decimos es aceptado por los restantes condueños y que supera holgadamente el Valor Mínimo de Referencia Catastral que ascendía al momento de la firma a 122.493,22 euros, tal y como acredita el Certificado que se aporta al **Documento nº 13**.

**SÉPTIMO.-** Que en aras a solventar definitivamente el proindiviso existente, fuente de controversias entre las partes y generador de importantes gastos, se interesa sea concedida

autorización de venta de la participación de 1/6 parte en pleno dominio perteneciente a Don J S en la suma de **VEINTICUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (24.166,67 €)**, importe que íntegramente sería ingresado en su cuenta bancaria existente para atender sus necesidades.

La venta se realizaría sin intermediación alguna por lo que el importe reseñado es el que efectivamente percibiría Don J .

**OCTAVO.** - En caso de no ser concedida autorización el procedimiento de división de cosa común proseguiría por el cauce legalmente dispuesto, lo que implicaría la subasta judicial del bien, estimando que sería muy complicado obtener por esta vía un importe equivalente o superior al que está comprometido por el futuro adquirente.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.- COMPETENCIA.** - La ostenta el Juzgado al que se dirige la presente petición, a tenor de lo dispuesto en el artículo de 2 en relación con el 62, ambos de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (LJV), por cuanto el titular del inmueble reside en su partido judicial.

**II.- LEGITIMACIÓN.** - Mi representada en su calidad de persona que ostenta la representación del discapacitado está legitimada para interesar el acto de disposición, conforme se infiere de lo dispuesto en los artículos 3 y 63 de la LJV.

Para el caso de entenderse que existe conflicto de intereses, deberá ser nombrado Defensor Judicial.

**III.- POSTULACIÓN Y DEFENSA.** - A tenor de lo exigido en el artículo 62.3 y 3 de la LJV, comparece esta parte representada por Procurador y asistida por Letrado en Ejercicio, extremo acreditado en el poder aportado.

**IV.- PROCEDIMIENTO.** - El regulado en el Capítulo III, del Título II, de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria. Artículos 61 a 66.

Es preciso en este caso oír, en comparecencia, al Ministerio Fiscal, conforme se requiere en el artículo 273 del Código Civil y 64.1 de la Jurisdicción Voluntaria y al Perito autor del informe aportado al Documento nº 9, tal y como exige el apartado 2 del anterior precepto.

**V.- FONDO.** - Dispone el artículo 224 del Código Civil, que:

**Artículo 224.**

Serán aplicables a la tutela, con carácter supletorio, las normas de la curatela.

**Artículo 287.**

El curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para los actos que determine la resolución y, en todo caso, para los siguientes:

1.º Realizar actos de trascendencia personal o familiar cuando la persona afectada no pueda hacerlo por sí misma, todo ello a salvo lo dispuesto legalmente en materia de internamiento, consentimiento informado en el ámbito de la salud o en otras leyes especiales.

2.º Enajenar o gravar bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, bienes o derechos de especial significado personal o familiar, bienes muebles de extraordinario valor, objetos preciosos y valores mobiliarios no cotizados en mercados oficiales de la persona con medidas de apoyo, dar inmuebles en arrendamiento

por término inicial que exceda de seis años, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción. Se exceptúa la venta del derecho de suscripción preferente de acciones. La enajenación de los bienes mencionados en este párrafo se realizará mediante venta directa salvo que el Tribunal considere que es necesaria la enajenación en subasta judicial para mejor y plena garantía de los derechos e intereses de su titular.

Artículos 61 y ss. de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, en concreto el artículo 63, que dispone:

**Artículo 63. Solicitud.**

1. En la solicitud deberá expresarse el motivo del acto o negocio de que se trate, y se razonará la necesidad, utilidad o conveniencia del mismo; se identificará con precisión el bien o derecho a que se refiera; y se expondrá, en su caso, la finalidad a que deba aplicarse la suma que se obtenga.

Con la petición que se deduzca se presentarán los documentos y antecedentes necesarios para poder formular juicio exacto sobre el negocio de que se trate y, en su caso, las operaciones particionales de la herencia o de la división de la cosa común realizada.

2. En el caso de autorización solicitada para transigir, se acompañará, además, el documento en que se hubieren formulado las bases de la transacción.

3. Si la solicitud fuera para la realización de un acto de disposición podrá también incluirse en la solicitud la petición de que la autorización se extienda a la celebración de venta directa, sin necesidad de subasta ni intervención de persona o entidad especializada. En este caso, deberá acompañarse de dictamen pericial de valoración del precio de mercado del bien o derecho de que se trate y especificarse las demás condiciones del acto de disposición que se pretenda realizar.

En cuanto a la tramitación, es aplicable el **artículo 64**, cuyo tenor es:

1. Admitida a trámite la solicitud por el letrado de la Administración de Justicia, este citará a comparecencia al Ministerio Fiscal, así como a todas las personas que, según los distintos casos, exijan las leyes y, en todo caso, a la persona con discapacidad y al menor que tenga suficiente madurez y, en todo caso, cuando sea mayor de doce años.

2. Cuando proceda dictamen pericial, se acordará de oficio o a instancia de parte, y se emitirá antes de celebrarse la comparecencia, debiendo citarse a ella al perito o peritos que lo hubiesen emitido, si así se acordara, para responder a las cuestiones que le planteen tanto los intervinientes como el Juez.

El artículo 65 de la LJV, en cuanto a la resolución de la presente petición.

#### VI.- IURA NOVIT CURIA.

**SUPlico AL JUZGADO** que, teniendo por presentado el presente escrito con los documentos adjuntos, se sirva admitirlo y conforme a lo expresado por promovido **EXPEDIENTE DE JURISDICCION VOLUNTARIA**, al objeto de **AUTORIZAR A DOÑA M S**, o persona que al efecto fuese **designada**, para que proceda a **VENDER DIRECTAMENTE**, sin necesidad de subasta ni intervención de persona o entidad especializada, la sexta parte indivisa del pleno dominio de la vivienda sita en Madrid, en la calle F M nº , piso 3º D, de Madrid, C.P. 28 , perteneciente a **DON J S**, todo ello previa la tramitación legal oportuna, con expresa intervención del Ministerio Público y restantes personas que la ley exija; para finalmente dictar Auto que acceda a la petición instada, **ACEPTANDO EL VALOR DE VENTA PROPUESTO DE VEINTICUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (24.166,67 €)**, así como medidas que se consideren necesarias para asegurar que la cantidad se aplicará a la atención de **DON J S**, expidiendo y entregando a esta parte testimonio de la citada resolución una vez adquiera firmeza.

**OTROSÍ DIGO** que, a efectos probatorios, al objeto de corroborar los expresados hechos, se designan a las siguientes personas:

- Don \_\_\_\_\_, mayor de edad, con N.I.F. nº \_\_\_\_\_ en su calidad de representante legal de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.**
- Don \_\_\_\_\_, en su calidad de autor del informe pericial unido al Documento nº 9, con domicilio a estos efectos en \_\_\_\_\_
- Los restantes copropietarios del inmueble, reseñados en el cuerpo del presente escrito, al objeto de ratificar la aceptación por su parte de la oferta de compra existente, que serían traídos a la comparecencia sin necesidad de auxilio judicial.

**DE NUEVO SUPlico AL JUZGADO** que, previa su declaración, de pertinencia, acuerde citar a las anteriores personas a la comparecencia que se celebrará.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO** que, al amparo del art. 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículo 16.4 de la LJV, 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.

Es Justicia que respetuosamente, para principal y otrosíes, se solicita en Alcalá de Henares a diecinueve de enero de 2023.

**NOMBRE VALERO ALARCON JOSE - NIF 50726793V**  
Firmado digitalmente por NOMBRE VALERO ALARCON JOSE - NIF  
Fecha: 2023.01.19 16:40:01 +01'00'

Fdo. José Valero Alarcón

Abogado, Col. 59.794 del I.C.A.M.

Fdo. Don Fernando Anaya García

Procurador, Col. 1.193 del I.C.P.M.

