

Telf. - 619 41 23 11

AbogadodeProindivisos.es



Telf. 680 253 259



José Valero Alarcón



AL JUZGADO DE PRIMERA INSTAN

DON FERNANDO ANAYA GARCÍA (Col. 1.193 del I.C.P.M.), Procurador de los Tribunales y de **DOÑA M.**, mayor de edad, con con D.N.I.

, con domicilio en I en la Calle ,

, C.P. y de **DON J**, mayor de edad, con

y domicilio en

representación de ambos que

acredito con los Certificados de Apoderamiento Apud-Acta que se unen como

Documentos números 1 y 2, asistidos por el Letrado de Madrid, **Don José Valero**

Alarcón, Colegiado 59.794 del ICAM, ante el Juzgado comparezco y, como más

procedente en Derecho sea, **DIGO:**

Que, por medio del presente escrito, en la representación que ostento, formulo

DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE LA COSA**

COMÚN frente a **DON F**, mayor de edad, con N.I.F. nº

, con domicilio en Madrid, en la calle de

de Madrid, y con teléfono y correo electrónico

Se articula la presente demanda en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. - Que mis representados son junto con su hermano ahora demandado, propietarios en proindiviso de la parcela de terreno y vivienda unifamiliar sobre la misma levantada sita en la Calle G (Madrid, C.P.

), finca nº 2: (C.R.U. 28142:) inscrita en el Registro de la Propiedad número de M , correspondiendo a cada uno de ellos el siguiente porcentaje:

- A Doña M el 37,50%
- A Don J el 25 % y,
- A Don F el restante 37,50 %.

SEGUNDO.- Que adquirieron el inmueble a la liquidación y disolución de la sociedad “
 , S.L.” conforme se documenta con la ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD “
 , S.L.” de de de 200 , autorizada por el Sr. Notario de Madrid, Don y registrada al número de su orden de protocolo que se aporta como **Documento nº 3**; dejando además expresamente designados a efectos probatorios el archivo notarial; los de los Registros en los que se encuentran inscritos los inmuebles y las bases de datos del Catastro Inmobiliario.

Esta escritura fue objeto de subsanación a tenor de la otorgada ante el mismo fedatario el día de : de 200 y archivada al número de su protocolo, que mediante fotocopia unimos como **Documento nº 4**.

Que mis representados procedieron a inscribir en el Registro de la Propiedad nº de M su adquisición, no habiendo hecho lo mismo su hermano Don F , manteniéndose registralmente el inmueble a nombre de la extinta sociedad , S.L., tal y como demostramos con la Certificación de Dominio y Cargas que se aporta como **Documento nº 5**.

TERCERO. - Que la superficie de la parcela es de 433 metros cuadrados y de la vivienda en ella levantada de 252 metros cuadrados, tal y como consta en la información catastral que se aporta al **Documento nº 6**.

La referencia catastral del inmueble es 471320



Que el inmueble no es segregable atendida su tipología de unifamiliar y encontrarse en el Área Homogénea 3, debiendo tener la parcela al menos 400 metros cuadrados de superficie, aportando para acreditarlo, a los **Documentos números 7 y 8** el Plano de las ÁREAS HOMOGÉNEAS 3 y el Capítulo 11, que comprende las Ordenanzas en Suelo Urbano aprobadas por el Ayuntamiento de _____ definiéndose en la nº 2 los grados de las Zonas Unifamiliares, concretando las Condiciones de las Parcelas, así como las de ocupación y aprovechamiento.

CUARTO. - El Valor Mínimo de Referencia que otorga la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, a este inmueble es de 176.890 euros tal y como se desprende del Certificado que se adjunta al **Documento nº 9.**

QUINTO. - En cuanto a la situación posesoria el bien, por lo que le consta a esta parte la vivienda se encuentra arrendada a terceros, percibiendo la renta el demandado y

destinándola a cubrir los costes que supone el mantenimiento de los gastos de este inmueble y de otro que también tienen en copropiedad con otra hermana.

No se puede acompañar el contrato de arrendamiento pues no ha sido suscrito por mis representados, debiendo tenerlo su hermano Don F a quien se le requerirá para que lo aporte al presente procedimiento al objeto de poder acreditar cumplidamente la situación posesoria existente de cara a la eventual subasta del bien. Se deja designado a efectos probatorios en todo caso el Padrón municipal de habitantes al objeto de concretar la personas o personas que usan el inmueble y el título en cuya virtud lo vienen haciendo.

SEXTO. – Que las relaciones entre las partes están completamente rotas tras haber sido demandados mi representados por su hermano para extinguir el condominio que mantienen sobre la vivienda en la que reside Doña M , procedimiento conocido por el Juzgado de 1ª Instancia nº de M , habiendo sido dictada Sentencia que ahora adjuntamos al **Documento nº 10.**

Que el letrado que suscribe ha intentado solventar la presente situación contactando con el abogado que asiste a la demandada, sin que haya sido posible alcanzar acuerdo alguno por lo que no queda más remedio que instar el auxilio judicial para remediar la situación existente.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- COMPETENCIA. - La competencia territorial corresponde al Juzgado de primera instancia al que se dirige la demanda, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1 de la

L.E.C., por ser el lugar en el que se encuentra el inmueble litigioso y ejercitarse una acción real.

II.- LEGITIMACIÓN. - Tanto la activa como la pasiva la ostentan respectivamente la parte actora y el demandado por ser copropietarios del inmueble sobre el que recae la presente acción de división.

III.- POSTULACIÓN. - El artículo 750 de la L.E.C., exige la personación en este procedimiento que se insta mediante la representación por Procurador legalmente habilitado y la defensa por medio de Letrado ejerciente, circunstancias que se cumplen en legal forma.

IV.- CUANTÍA y PROCEDIMIENTO. - Debe ser seguido el cauce dispuesto para el Juicio Ordinario, en base al artículo 249.2 de la L.E.C., atendido al Valor Mínimo de Referencia asignado por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, que es de 176.890 euros, importe en el que se fija la cuantía del presente procedimiento conforme al apartado 6º, de la regla 3ª del artículo 251 del antedicho cuerpo legal.

V.- ACCIÓN QUE SE EJERCITA. - Se insta la **DIVISIÓN DE COSA COMUN**, que se encuentra regulada en los artículos 392 al 406 del Código Civil y concordantes; que es aplicable, según se deduce de los hechos que anteceden, al conflicto de intereses existente entre la demandante y demandado respecto de la vivienda que se menciona en el hecho primero de este escrito, siendo de destacar lo expresado en:

Artículo 392: *Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.*

A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

Artículo 400: *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.

Artículo 404: *Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.*

Artículo 406: *Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia.*

Artículo 1965: *No prescribe entre coherederos, condueños o propietarios de fincas colindantes la acción para pedir la partición de la herencia, la división de la cosa común o el deslinde de las propiedades contiguas.*

De estos preceptos se constata que cualquier condueño está facultado para pedir la división de la cosa común, quedando legitimado para ello por tal condición de condominio, sin necesidad de acreditar o alegar causa alguna. Tal acción, que es la que ejercita ahora mi representada y que es imprescriptible, según se previene en el art. 1965 C.C.

La posibilidad de interponer la presente demanda al objeto de hacer valer la acción que en ella se contiene se desprende de la jurisprudencia que se a continuación se menciona:

STS de 8 de marzo de 1999 (Ar. 1404): *«...ha existido una comunidad de la que surge una “actio communi dividundo” que representa un derecho indiscutible e incondicional para cualquier copropietario, y que es de tal naturaleza que su ejercicio no está sometido a circunstancia obstativa alguna (Sentencia de 5 de junio de 1998 [análoga a RJ 1997 \ 4612]).»*

STS de 19 de octubre de 1992 (Ar. 8085): *«Las situaciones de indivisión en los estados de comunidad de bienes, son tenidas en las legislaciones modernas como transitorias, al actualizarse el aforismo de la jurisprudencia romana *communio est mater discordiarum*, por lo que la transformación del derecho por cuota de condominio en propiedades privadas e individualizadas viene a ser la regla normal que se ha de procurar, ya que encuentra aval firme no sólo en razones estrictamente jurídicas, sino también económicas e incluso sociales, para posibilitar convivencias más armónicas.»*

STS de 5 de junio de 1989 (Ar. 4295): «...2ª. La acción communi dividundo derivada del artículo 400 del Código, representa un derecho indiscutible e incondicional para cualquier copropietario, y es de tal naturaleza, que su ejercicio no está sometido a circunstancia obstativa alguna, valiendo como única causa de oposición el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo no superior a diez años. 3ª. Consecuencia de lo anterior es que los demás comuneros no pueden impedir el uso del derecho a separarse que corresponde a cualquiera de ellos, ni el ejercicio de la acción procesal al respecto, cuyo resultado se impone por vía de imperio, bien sea el de la adjudicación a uno e indemnización a los demás, para el caso de ser la cosa indivisible, bien sea el de la venta de la cosa con reparto del precio.»

STS de 8 de junio de 1945 (JC, segunda serie, Tomo 11, junio a septiembre, núm. 10): «Considerando que es doctrina clásica, formulada ya en el Derecho romano y consagrada por las legislaciones modernas y por el artículo 1965 de nuestro Código Civil, que las llamadas acciones divisorias, por medio de las cuales, en ciertos casos de comunidad de bienes, cada una de las partes puede exigir la disolución de la comunidad y la división del patrimonio común, están sustraídas a los efectos de la prescripción extintiva; pero esta regla, que obedece no sólo a criterios de política legislativa en relación con estados de la propiedad que se conceptúan poco ventajosos, sino también a la razón sencillísima de que la facultad de pedir la división no es un derecho con propia sustantividad, que pueda extinguirse por su no ejercicio, sino facultad (*res merae facultatis*) que nace y renace en todo momento de la relación de comunidad y ha de considerarse subsistente mientras la propia comunidad dure (*in facultativis, non datur praescriptio*), ha de ser mantenida dentro del concreto ámbito que le es propio, en el sentido de que lo imprescriptible no es el condominio mismo, sino la acción para pedir su casación y que, por tanto, el principio de que se trata presupone necesariamente la existencia y la subsistencia de la situación de comunidad; lo que lleva aparejada esta doble consecuencia: a) Que no entra en juego -por lo

menos directamente- la imprescriptibilidad cuando la existencia del derecho de comunidad sobre el que aquélla se asienta, no está reconocida ni demostrada y precisamente se trata de obtener su declaración judicial. b) Que esa imprescriptibilidad, que actúa dentro del círculo de los coherederos o condueños que han poseído los bienes de consuno, no es, en cambio, aplicable cuando uno de ellos o un extraño los ha poseído de modo exclusivo, quieta, pacíficamente y en concepto de dueño, por tiempo suficiente para adquirirlos por prescripción (sentencias de esta Sala de 14 de abril de 1904, 24 de noviembre de 1906, 6 de junio de 1917 y 8 de junio de 1943), ya que en este caso la usucapión de la cosa común, ganada por el condueño o por el extraño, excluye la subsistencia del condominio y cierra el paso, por consiguiente, a la acción para pedir la división de la cosa».

El art. 404 C.c. que hace referencia a la imposibilidad de división material de la cosa común, por ser esencialmente indivisible y que prevé dos soluciones distintas, que se adjudique a uno o varios condóminos indemnizando a quien corresponda en razón al valor de la cosa y de su participación, o que se venda, repartiéndose el precio obtenido también como corresponda. Precepto éste que creemos que es aplicable al presente caso dada la naturaleza y esencia de la vivienda descrita en el Hecho Primero.

En lo que se refiere a la cuestión de la forma en que debe cesar la indivisión, cabe referir las siguientes sentencias de nuestro Tribunal Supremo:

STS de 11 de mayo de 1999 (Ar. 4254): «Así las cosas nos encontramos ante supuesto de indivisibilidad jurídica, en la que subyacen criterios económicos. La jurisprudencia de esta Sala la ha aplicado a casos como el que nos ocupa, cuando la división a practicar origina necesariamente unos gastos considerables entre los partícipes.»

Y la ya citada, **STS de 5 de junio de 1989 (Ar. 4295)**: «... 3ª. Consecuencia de lo anterior es que los demás comuneros no pueden impedir el uso del derecho a separarse que corresponde a cualquiera de ellos, ni el ejercicio de la acción procesal al respecto, cuyo resultado se impone por vía de imperio, bien sea el de la adjudicación a uno e indemnización a los demás, para el caso de ser la cosa indivisible, bien sea el de la venta de la cosa con reparto del precio.»

VI.- IURA NOVIT CURIA.

VII.- COSTAS. - Según el artículo 394.1 de la L.E.C. en los procesos declarativos en primera instancia, las costas se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por presentado este escrito con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirlo, tenerme por personado y parte en la representación que ostento de **DOÑA M** y **DON J** I , mandando se entiendan conmigo las ulteriores diligencias y, tenga por deducida **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO**, ejercitando la **ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN** frente a **DON F** , acordando su emplazamiento para que si a su derecho conviniera, en el plazo de veinte días, se persone dando contestación, trasladándose para ello la demanda y, siguiendo por sus trámites este procedimiento, se dicte Sentencia, por la que se declare:

1º.- La indivisibilidad material del inmueble, habiendo lugar a la división de la comunidad y consiguiente extinción que condominio que ostentan las partes en los porcentajes expresados al hecho de primero de la demanda sobre la vivienda sita en la localidad de (Madrid) en la calle G siendo la finca nº (C.R.U. 28142) inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de M

2º.- Se acuerde, a falta de acuerdo durante la sustanciación del presente procedimiento, la venta de la referida finca en pública subasta, previa fijación de su valor de mercado mediante la oportuna tasación pericial, con admisión de las partes y licitadores extraños, y el producto obtenido en la misma se lo repartan los hasta ahora condueños atendiendo a los siguientes porcentajes:

- A Doña M el 37,50%
- A Don J el 25 % y,
- A Don F el restante 37,50 %.

3º.- Se condene al demandado a estar y pasar por estas declaraciones y a llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para proceder a la división solicitada en la forma que se estime, incluyendo las precisas para inscribir su participación en el Registro de la Propiedad número de M

4º.- Todo ello con expresa imposición de las costas al demandado.

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 del Sr. Notario Don
, en cuanto a las Escrituras otorgada el de de 20(y de de 20(
- Registro de la Propiedad de la Propiedad nº de M .
- Excmo. Ayuntamiento de
- Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.
- Catastro.
- Juzgado de 1ª Instancia nº de M

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

PRIMER OTROSÍ SEGUNDO, 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 L.E.C.

DE NUEVO SUPlico AL JUZGADO tenga por efectuada la precedente manifestación a los efectos oportunos.

Es Justicia que respetuosamente se solicita en Madrid a cinco de noviembre de dos mil veintiuno.

NOMBRE
VALERO
ALARCON JOSE
- NIF
50726793V

Firmado
digitalmente por
NOMBRE VALERO
ALARCON JOSE - NIF

Fdo. José Valero Alarcón

Abogado, Col. 59.794 del ICAM

Fdo. Fernando Anaya García

Procurador, Col. 1.193 del ICPM

AbogadodeProindivisos.es



Telf. 680 253 259



José Valero Alarcón

Madrid