

**JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ**  
*Secretario Judicial*

## COMENTARIO PREVIO

Nos hallamos ante una de esas acciones peculiares y de presencia frecuente en nuestros Juzgados y para la cual la regulación sigue siendo escasa en lo sustantivo e inexistente en lo procesal o adjetivo. En lo sustantivo su normativa se ciñe a los artículos 392 a 406 (excluyamos el art. 396 CC) gran parte de los cuales tienen la misma redacción desde hace un siglo, y en lo procedimental no hay regulación alguna para llevar a cabo la ejecución de sentencias dictadas en este tipo de pretensiones.

Como aspectos típicos de esta clase de litis cabe destacar los siguientes:

- a) Se trata de procesos cuyo resultado está decantado de antemano, ya que prácticamente en todos los casos la sentencia ha de ser estimatoria pues recordemos que el planteamiento de nuestro ordenamiento es rotundo en el sentido de que ningún copropietario puede ser obligado a permanecer en situación de comunidad.
- b) El elemento nuclear de discusión reside en la declaración judicial de divisibilidad o indivisibilidad de la finca o fincas. La práctica nos ha demostrado que no es fácil, pese a los informes periciales, decidir judicialmente sobre si una finca es o no divisible teniendo en cuenta que los límites son fijados en el hecho de que la división pueda afectar o no a su valor o la deje inservible total o parcialmente para su uso; y la práctica jurisprudencial también nos ha demostrado que los jueces mayoritariamente prefieren no ser ellos quienes dividan la cosa común calificándola casi siempre como de indivisible, y dejando que sea la venta en subasta con admisión de licitadores extraños la que tenga la última palabra sobre quién se queda con el todo indemnizando a los demás.
- c) En este tipo de procesos el demandado casi siempre se allana a la demanda pues resulta muy complicado buscar un motivo jurídico medianamente defendible y que pueda contrariar el mandato legal que favorece el hecho de que nadie pueda ser obligado a permanecer en indivisión, y evitando las costas con su allanamiento.

- d) Desde el punto de vista procesal, la ejecución de la sentencia, no tiene procedimiento establecido y ha sido decepcionante a tal efecto, la llegada de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que nos ha dejado en la misma situación de laguna legal que ya teníamos; por todo aportar, la nueva LEC ha tenido el detalle de regularnos como novedad, la cuantía de estos procesos en su artículo 251.3.ª 6.º.
- e) La ejecución podrá ser instada por cualquiera de los condóminos con independencia de la postura procesal mantenida en la fase declarativa al primar su condición de copropietarios sobre cualquier otra.
- f) Las normas del apremio como subsidiarias ante la ausencia de otras que permitan llegar hasta el momento de la subasta de la cosa común, son las únicas aplicables y la mayor parte de ellas lo son en la medida en que sea posible ya que en estas ejecuciones, no hay deuda entre los copropietarios, ni uno es acreedor ni deudor del otro, lo cual determina la inaplicabilidad de casi todos los artículos, previstos en la LEC para la vía de apremio.

## FORMULARIO QUE SE PROPONE

### AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DECANO DE MADRID

Don/Doña..... Procurador/a de los Tribunales y de Don..... cuya representación acreditaré por medio de comparecencia apud acta cuando ese Juzgado lo estime adecuado (o mediante poder notarial), y bajo la dirección letrada de don/Doña..... ante el Juzgado que por turno corresponda comparezco y en la forma más adecuada en Derecho DIGO:

Que siguiendo instrucciones de mi representado, por el presente escrito formulo DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN contra Don/Doña..... y con domicilio en..... con base en los siguientes

### HECHOS

PRIMERO. Que de acuerdo con la documentación que se aporta como documento núm. 1 el demandante y el demandado son copropietarios por iguales partes indivisas de los siguientes bienes inmuebles:

A) Finca sin edificar sita en la calle..... n.º..... de esta localidad y con identificación registral en el Registro de la Propiedad n.º..... de..... al Tomo..... Folio..... finca registral..... del Ayuntamiento de.....

B) Vivienda unifamiliar sita en la calle..... n.º..... de esta misma localidad y con identificación registral en el Registro de la Propiedad n.º..... de esta localidad al Tomo..... Folio..... Finca registral..... del Ayuntamiento de.....

Así resulta de los documentos aportados y que se acompañan a esta demanda, consistente en el contrato de compraventa privada celebrado con el vendedor así como la escritura elevada ante Notario referida a esta misma compraventa.

SEGUNDO. Que tal y como se acredita con los documentos correspondientes 2 al 8 de los acompañados, mi mandante ha intentado proceder de forma pacífica y voluntaria a la división de los bienes sin respuesta alguna por parte del codemandado, ante lo cual es voluntad de mi mandante la de poner fin a esta situación de indivisión, pretendiéndose la división de los bienes comunes reseñados al no ser posible en nuestro Derecho mantener a una persona contra su voluntad en la situación de condominio.

TERCERO. Que entendemos que en nuestro caso son divisibles material y jurídicamente los bienes sujetos a la copropiedad y que se han reseñado, de acuerdo con el informe pericial que se acompaña como doc. 9 con valoración de los inmuebles precitados.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### A) JURÍDICO PROCESALES

PRIMERO. Competencia: entendemos competente el Juzgado al que nos dirigimos, desde el punto de vista territorial con arreglo al art. 52.1.1.º de la LEC al hallarnos ante una acción real sobre cosa inmueble; desde el punto de vista objetivo por mandato del art. 45 LEC y desde la perspectiva de la competencia funcional conforme a los arts. 61 y ss. LEC.

SEGUNDO. Procedimiento: La pretensión expuesta y acción ejercitada, deberá seguir las normas del juicio ordinario de los arts. 399 y ss. LEC, ya que con arreglo al art. 249-2 LEC, estamos ante una reclamación con valor superior a tres mil euros.

TERCERO. Cuantía: Se fija por la parte presentadora del escrito la cuantía de estos autos en un importe de 500.000 euros de acuerdo con los criterios fijados por el art. 251-2.<sup>a</sup> y 251-3.<sup>a</sup>-6.º, ambos de la LEC.

CUARTO. Legitimación: tanto la activa como la pasiva son ostentadas por las partes de estos autos en cuanto copropietarios de los bienes en común.

QUINTO. Postulación procesal: es preceptiva la intervención de abogado y procurador de conformidad con el art. 23-1 y 31-1 LEC.

### B) JURÍDICO MATERIALES

PRIMERO. Esta acción tiene su cobertura en el mandato del art. 400 CC que permite a cualquier copropietario pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, logrando que se transforme

en una cuota real y física lo que hasta ahora no era sino una cuota ideal, por segregación de la cosa común.

SEGUNDO. En nuestro caso, la división de la cosa común es perfectamente practicable pues entendemos que pueden ser divisibles mediante la separación de las fincas en lotes de igual valoración sin desmerecimiento de las cosas, solicitándose la designación de un perito judicial que realice tal formación de lotes, para hacer real tal divisibilidad.

TERCERO. Entendemos que la fórmula del art. 404 CC que se apoya en la indivisibilidad de las fincas sólo es aplicable con carácter subsidiario respecto a la divisibilidad que se postula.

CUATRO. Las costas procesales serán impuestas a la parte demandada ya que entendemos acreditado que se ha tenido que llegar a esta acción judicial por la total obstrucción de contrario a la consecución de la segregación, de acuerdo con el art. 394 LEC.

Es por ello que SUPLICO AL JUZGADO, que por medio de esta demanda y sus documentos, se tenga por instada la acción de división de la cosa común y tras la admisión e incoación de la misma, sea emplazada la parte demandada y tras la audiencia previa y práctica de las pruebas en el juicio, sea dictada sentencia a mi favor en estimación total de la demanda por la cual:

1.º Se declare la terminación de la situación de condominio que ostentan el actor Don..... Y Don....., respecto de las fincas ya citadas debiendo estar y pasar el demandado por la declaración judicial a realizar, se declara expresamente que las fincas son divisibles.

2.º Sea designado perito judicial en ejecución de sentencia firme, el cual deberá distribuir las fincas que lo integran en partes equitativas a tenor de la declaración de divisibilidad, y con adjudicación de partes a cada copropietario.

3.º Subsidiariamente, y para el caso de que por el Juzgado se considerase que las fincas son indivisibles, con desmerecimiento de las mismas por la segregación, se proceda a acordar hacer efectiva la división vendiendo las fincas en subasta pública judicial con admisión de licitadores extraños.

4.º Que se condene al demandado al pago de las costas.

Es Justicia que pido en Madrid a.....