

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 74 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 6 - 28020

Tfno: 914932996

Fax: 914932998

juzpriminstancia074madrid@madrid.org

42020310

NIG:

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1693/2023

Materia: División cosa común

Demandante: D./Dña. MARIA PILAR

PROCURADOR D./Dña. MYRIAM ALVAREZ DEL VALLE LAVESQUE

Demandado: D./Dña. ISABEL

D./Dña. MARIA

CONCEPCION

y D./Dña. MARIA

PROCURADOR D./Dña.

SENTENCIA Nº 587/2024

En Madrid, a 30 de septiembre de 2024.

El Ilmo. Sr. D. JUAN IGNACIO GONZALO PASCUAL, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 74 de Madrid, habiendo visto los presentes autos de **JUICIO ORDINARIO núm. 1693/ 2023**, seguidos a instancia de DÑA. MARÍA

contra DÑA. MARÍA

y DÑA. ISABEL

sobre división de cosa común, en los

que aparecen y son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 18-7-23, por la representación procesal del demandante DÑA. MARÍA DEL PILAR se presentó escrito deduciendo demanda de juicio ordinario contra la demandada DÑA.

que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que se estimaron aplicables, se suplicaba al Juzgado dictara Sentencia estimando íntegramente la demanda, declarando la disolución de la comunidad que mantienen las partes sobre la vivienda sita en calle Marqués del Vasto, de Madrid, inscrita con el nº de finca del Registro de la Propiedad nº 6 de Madrid. Asimismo, solicitaba que, por ser indivisible, en caso de no llegarse a un acuerdo en los términos del art. 404 del Código Civil, se proceda a la venta en pública subasta con intervención de licitadores extraños y consiguiente reparto del producto obtenido de la misma entre los condueños en proporción a sus cuotas, con imposición de costas a la demandada.



SEGUNDO.- Mediante Decreto fue admitida a trámite la demanda, acordándose dar traslado a las tres demandadas, emplazándolas para que en el plazo de veinte días comparecieran en legal forma y contestaran a la misma.

Dentro del plazo conferido, se presentó por la representación procesal de las demandadas escrito de contestación a la demanda en el que efectuaron las alegaciones que consideraron pertinentes.

Por Diligencia de Ordenación se convocó a las partes a la Audiencia Previa al juicio ordinario del art. 414 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TERCERO.- La Audiencia Previa tuvo lugar el día señalado, asistiendo las partes debidamente asistidas y representadas. Abierto el acto, se intentó el acuerdo o transacción entre las partes, sin que se llegase a ello. Las partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación, y tras la fijación de los hechos controvertidos, prosiguió la audiencia para la proposición y admisión de prueba, con el resultado que refleja el soporte audiovisual. Y en virtud de lo dispuesto en el art. 429.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la única prueba admitida la documental y no habiendo sido impugnada por ninguna de las partes, se dio por terminada la Audiencia Previa quedando las actuaciones pendientes de dictar Sentencia sin previa celebración de juicio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Carga de la prueba

Conforme al artículo 217.2 de la LEC, que regula los principios generales sobre carga de la prueba al haber derogado el artículo 1214 del Código Civil, *"corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvención"*, añadiendo el párrafo 3º que *"incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas jurídicas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a los que se refiere el apartado anterior"*. Es por tanto a la demandante a quien corresponde la carga de probar la existencia y la cuantía de la obligación cuyo cumplimiento reclama, soportando, en su caso, las consecuencias desfavorables de la falta de acreditación de tales extremos.

SEGUNDO.- Estimación de la acción

Se formulan en los escritos presentados por las partes numerosas manifestaciones y afirmaciones que requieren de una valoración conjunta, al objeto de comprender lo que en realidad no es más que un procedimiento de división de cosa común. Y aunque la demandada indica diversos motivos de oposición, se considera que, a los efectos que nos ocupan y partiendo de las alegaciones de las partes en sus respectivos escritos, y de los Hechos controvertidos y no controvertidos fijados en la Audiencia Previa, lo cierto es



que están todas conformes tanto con la división de la cosa común, como con los porcentajes que la actora refiere en la demanda.

Dispone el art. 400 del Código Civil que *"Ningún copropietario está 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 indeterminado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención"*. De este modo, se regula en nuestro ordenamiento jurídico la facultad de instar la división de la cosa común como una de las características del condominio, como sucedía ya en el Derecho romano con la denominada *"actio communi dividundo"*. Sin embargo, se exceptúan los casos en que mediere pacto de indivisión (limitado en el tiempo, según se ha visto), o se tratare de una cosa esencialmente indivisible; ya fuera una indivisibilidad real o física (imposibilidad material de dividir), o una indivisibilidad jurídica (resultar inservible para el uso a que se la destina en los términos del art. 401, o desmerecer considerablemente o producir un importante gasto para los partícipes, según ha reconocido reiterada jurisprudencia).

Por tanto, si la cosa es divisible se efectuará la división material, adjudicando a cada uno de los propietarios una porción de la misma según su cuota. Pero si la cosa no es divisible, el art. 404 dispone que *"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. En caso de animales de compañía, la división no podrá realizarse mediante su venta, salvo acuerdo unánime de todos los condueños. A falta de acuerdo unánime entre los condueños, la autoridad judicial decidirá el destino del animal, teniendo en cuenta el interés de los condueños y el bienestar del animal, pudiendo preverse el reparto de los tiempos de disfrute y cuidado del animal si fuere necesario, así como las cargas asociadas a su cuidado"*. De este modo, en casos como el presente, se hará la división económica mediante la adjudicación de la cosa a uno de ellos, que deberá indemnizar a los demás o, a falta de acuerdo, mediante la venta en pública subasta y reparto del precio.

Finalmente, el art. 406 añade que serán aplicables a la división de la cosa común las reglas relativas a la partición de la herencia, en cuanto lo permita la distinta naturaleza de ambas instituciones. Debiendo recordarse también que, según el art. 405, *"la división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieren antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad"*.

En el presente caso, no se discute y se acredita mediante la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad (aportada como doc. nº 1 de la demanda) que la demandante DÑA. MARÍA DEL PILAR
, junto con las demandadas

son copropietarias de la finca anteriormente descrita, por lo que ha de reconocerse el derecho de la primera a ejercitar la



acción de división, conforme a la normativa anteriormente expuesta, declarando disuelta la comunidad que les unía. Y resultando acreditado que la finca es indivisible, como resulta de la documental aportada, no existiendo acuerdo entre las copropietarias para su adjudicación a una de ellas indemnizándose al resto, ha de acudirse a lo dispuesto en el artículo 404 en relación con el 1.062 del Código Civil, que arbitra como única solución en tal caso la venta en pública subasta con admisión de licitadores extraños, de modo que el precio obtenido por la misma, ya susceptible de dividirse materialmente, se pueda repartir atendiendo a las cuotas que las partes ostentan actualmente en proindivisión. Cualquier otra cuestión, como se indicó en la Audiencia Previa, queda al margen del presente procedimiento divisorio.

TERCERO.- Costas

De conformidad con el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo estimada íntegramente la demanda, se impone a las demandadas el pago de las costas del presente procedimiento. En efecto, la actora ha tenido que incurrir en gastos en el presente procedimiento, no sólo en lo referente a la presentación de la demanda (previamente, con los burofaxes de reclamación que adjunta), sino después, pues la demandada presentó escrito de contestación que no suponía un allanamiento, motivando la continuación del procedimiento, y la celebración de la Audiencia Previa.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando como estimo la demanda interpuesta por DÑA. MARÍA DEL PILAR contra DÑA.

y DÑA. ISABEL, debo declarar y declaro la **disolución** de la comunidad de bienes existente sobre la vivienda sita en calle Marqués del Vasto, de Madrid, inscrita con el nº de finca del Registro de la Propiedad nº 6 de Madrid; y declarando que la misma es indivisible, deberá procederse a su venta en pública subasta con admisión de licitadores extraños, repartiéndose el precio obtenido entre los condueños, en proporción a sus respectivas cuotas.

Se impone a las demandadas el pago de las costas causadas en el presente procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación, que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en el plazo de veinte días, y se resolverá ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid.

Así por ésta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

