

**JDO . PRIMERA INSTANCIA N. 8
GUADALAJARA**

SENTENCIA: 00176/2023

—

AVENIDA DEL MIRADOR DEL BALCONCILLO 19 (CUARTA PLANTA)

Teléfono: 949860716, Fax: 949860689

Correo electrónico: instancia8.guadalajara@justicia.es / decanato.guadalajara@justicia.es

Equipo/usuario: FRR

Modelo: N04390

N.I.G.:

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000486 /2022

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a. PABLO CARDERO ESPLIEGO

Abogado/a Sr/a. AZAEL BABIANO RODRIGUEZ

DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a. .

Abogado/a Sr/a. .

SENTENCIA

JUEZ QUE LA DICTA: JOSE GUZMAN HERRERO.

Lugar: GUADALAJARA.

Fecha: siete de septiembre de dos mil veintitrés .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Demanda

El día 17 de junio de 2022 se recibe en este Juzgado demanda presentada por el procurador D. PABLO CARDERO ESPLIEGO en nombre y representación de MARIA contra RAFAEL por la que se reclama la acción de división de la cosa común en virtud de titularidad proindivisa.

SEGUNDO.- Reconvención

El día 18 de octubre de 2022 se presenta en este Juzgado por la procuradora Dña. en nombre y representación de RAFAEL . escrito de contestación a la demanda de MARIA por la que se opone a la misma y formula a su vez demanda reconvencional contra MARIA por la que se reclama 61.272,50€ en virtud de crédito compensable.

TERCERO.- Contestación a la Reconvención

El día 31 de enero de 2023 se presenta en este Juzgado por el procurador D. PABLO CARDERO ESPLIEGO en nombre y representación de MARIA

el escrito de contestación a la demanda reconvencional de RAFAEL por el que se opone a la misma.

CUARTO.- Audiencia Previa

El día 12 de abril de 2023 se celebra la audiencia previa del juicio ordinario con el resultado frente en autos.

QUINTO.- Juicio

La vista del juicio se celebró el día 23 de junio de 2023 con comparecencia de todas las partes y practica de toda la prueba propuesta, formulando las partes conclusiones finales por escrito de 7 de julio de 2023 y 24 de julio de 2023.

SEXTO.- Hechos probados

De la práctica de la prueba, se tienen por probados, como se argumentará a continuación, los siguientes hechos:

Doña MARÍA y don RAFAEL son propietarios por mitades iguales de la vivienda sita en calle (también identificada con el nº4), con la siguiente descripción registral:

,
!
?
,
!
?
!
?
?
!
!
!
!

La señora y el señor _____, quienes estaban casados, establecieron un régimen de separación de bienes por capitulación matrimonial otorgada en 2006 y adquirieron este inmueble el 29 de abril de 2014 mediante escritura pública por un precio de 60.000 euros existiendo sobre el bien una comunidad de bienes proindiviso.

El valor de este edificio, a fecha de hoy, asciende a 122.545,01 euros sin que exista un saldo a favor de don RAFAEL por deudas compensables.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Causa de pedir.

La parte actora funda sus pretensiones en los siguientes hechos:

Doña MARÍA y don RAFAEL son propietarios por mitades iguales de la vivienda sita en calle l (también identificada con el nº4), con la siguiente descripción registral:

La señora

y el señor , quienes estaban casados, establecieron un régimen de separación de bienes por capitulación matrimonial otorgada en 2006 y adquirieron este inmueble el 29 de abril de 2014 mediante escritura pública por un precio de 60.000 euros (página 9 *in fine* del documento 2 de la demanda, acontecimiento 4 del expediente digital) existiendo, por lo tanto, sobre el bien una comunidad de bienes proindiviso.

Constante el matrimonio los comuneros realizaron obras de mejora en la vivienda por lo que la parte actora considera que su valor asciende a 120.000 euros.

El 17 de enero de 2022 el Juzgado de Primera Instancia nº 24 de Madrid dictó una Sentencia con nº 9/22 en el seno del proceso de divorcio contencioso nº 483/21 en la que disolvió por divorcio el vínculo matrimonial entre las partes (documento 3 de la demanda, acontecimiento 5 del expediente digital).

Sobre la base de estos hechos la parte actora solicita la división de la cosa común fijando una valoración de 120.000 euros.

Por lo tanto, en el presente procedimiento se ejercita una acción de división de la cosa común cuyo fundamento jurídico se encuentra en el artículo 392 CC:

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.

Ello debe completarse con el artículo 400 CC

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.

Asimismo es de aplicación el artículo 401 CC:

Sin embargo, de 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.

Por último, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 406 CC:

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

SEGUNDO.- Defensiones y excepciones

La parte demandada se opone a la demanda en base a las siguientes razones:

1) compensación de deudas: la señora _____ tendría una deuda con el señor _____ de 61.890 euros que se desglosaría en los siguientes conceptos:

Aportaciones para la adquisición de la vivienda

Al tiempo de la adquisición de la vivienda al señor _____ había desembolsado las siguientes cuantías:

12.000 euros de aportación en efectivo (desglosados en 3 ingresos de 4.000 euros cada uno los días 22, 24 y 28 de abril de 2014)

21,890 euros (de un préstamo bancario de 22.000 de la cuales hay que descontar 110 euros de gastos de apertura).

3.000 euros pago de la señal.

En total el señor _____ habría aportado 36.890 euros mientras que la señora _____ habría aportado 23.110 euros quedando un saldo a favor del señor _____ de 6.890 euros como deuda compensable por este concepto.

Mejoras de la vivienda

Las mejoras hechas en el inmueble habrían sido costeadas por el señor _____ con el siguiente detalle:

6.000 euros (mitad de los 12.000 euros correspondientes a una transferencia de 9 de marzo de 2018)

Transferencias de la cuenta común a la cuenta de la señora _____

6.000 euros (correspondientes a 6.500 euros que se transfirieron el 17 de enero de 2.018 por don JOSÉ _____ en pago de la señal sobre la compra del inmueble heredado por sito en la calle _____ de Madrid)

43.000 euros (transferencia hecha el 15 de marzo del 2.018)

Este concepto ascendería a 49.000 euros.

Total

Así pues, la parte demandada alega las siguientes deudas compensables:

6.890 euros (como aportaciones para la adquisición de la vivienda)
6.000 euros (mitad de los 12.000 euros de obras de mejora)
6.000 euros (transferencia de la cuenta del demandado a la de la demandante)
43.000 euros (transferencia de la cuenta del demandado a la de la demandante)
Todos ello ascendería a un total de 61.890 euros.

2) valoración del inmueble: la parte demandada considera que el inmueble tiene un valor de 122.545,01 euros. La mitad de esa cuantía, correspondiente a la parte de la actora, ascendería a 61.272,50 euros. La parte demandada descuenta de esto la deuda compensable de 61.890 euros con lo que resultaría un saldo a favor del demandado de 617,50 euros cuantía que reclama.

TERCERO.-Resultado de la prueba.

Con carácter previo, hemos de recordar que en el acto de la vista (vídeo de 23 de junio de 2023; minutos 13:39 a 14:16) se declararon nulas por vulneración de Derechos Fundamentales las pruebas consistentes en los documentos 9 y 10 de la contestación a la reconvencción (acontecimientos 62 y 63 del expediente digital) mientras que se declararon lícitos los documentos 2 y 8 de la contestación a la reconvencción (acontecimientos 55 y 61 del expediente digital). Pasemos ahora a un breve resumen de la prueba practicada en juicio la cual ha dado el siguiente resultado:

La actora doña MARÍA dijo que don RAFAEL recibió dinero por la venta de fondos de su madre. Su hermana le hizo un préstamo de 12.000 euros para comprar el chalet de Illana donde construyeron una piscina que costó 10.000 euros según factura. Los pagos del documento 5 de la reconvencción es dinero que le pasó a su marido voluntariamente para ayudarle a vivir. No conoce a los testigos propuestos. Pagó la renta de 2018 las y multas de su marido. No se quedó ningún dinero de la herencia. Llevaba la administración de las finanzas de su marido y todos los pagos los hizo con su consentimiento. El préstamo personal era de la dos pero se pagaba en la cuenta del demandado y ello se compensaba por ella con el pago de otros gastos. Los 3.000 euros de las arras eran ahorros.

La testigo doña MARÍA, hermana del demandado, dijo que el fondo de su madre era de 60.000 euros y cada hermano recibió 20.000 euros. Prestó 12.000 euros a su hermano y se lo devolvió. La casa de Illana y la piscina se construyó con el dinero de la herencia. No recuerda los datos sobre el tratamiento dental pero cree que ha ascendido a unos 3.000 euros. Puede ser parte del dinero de los fondos se destinara al tratamiento dental.

El testigo don JAVIER, hermano del demandado, dijo que percibió unos 20.000 euros de los fondos, la casa de Illana y la piscina se pagó con la herencia. En cuanto al tratamiento dental se lo hizo su hermana a bajo coste.

La testigo doña MARÍA, vecina de la casa de Illana, la actora le dijo que el chalet se pagó con una herencia si bien no conoce los detalles.

No podemos considerar que la declaración de la actora pueda fundar prueba por sí misma por el evidente interés que tiene en este pleito. Lo mismo puede decirse de los dos primeros testigos por su relación de parentesco con el demandado que impide considerarlos testigos imparciales. En cuanto a la última testigo, no se ha alegado ni probado que tenga ningún motivo espurio para para las manifestaciones que realizó en sede judicial. Sin embargo, su declaración resulta muy poco precisa e inconcluyente haciendo una vago referencia a algo que se le manifestó sin conocer los detalles ni tener un conocimiento directo de esto por lo tanto tampoco podemos entender que esta declaración constituya prueba.

Así pues, el único elemento de prueba sólido de que disponemos es el documental obrante en autos.

En cuanto a los 3.000 abonados privativamente en pago de la señal debe destacarse que no se ha aportado ningún elemento de prueba que lo acredite más allá de las propias manifestaciones de la parte demandada no estando reflejado este pago en ningún documento aportado.

En lo que se refiere a los 12.000 euros pagados en efectivo en 3 pagos de 4.000 euros cada uno, los mismos vienen acreditados por el documento 2 de la contestación, (acontecimiento de 34 del expediente digital, página primera). La parte actora reconoce los mismos en su escrito de contestación a la reconvenición si bien pone en duda el origen de este dinero. En efecto, la parte demandada alega que estos 12.000 euros proceden de la herencia a la madre del demandado mientras que la actora manifiesta que dicha herencia no se hizo líquida hasta el 5 de marzo de 2018 fecha en que se vendió la vivienda heredada que consta en el documento 3 de la contestación (acontecimiento 35 del expediente digital).

Este último documento constituye un primer elemento indiciario a favor de la tesis de la actora si bien no constituye una prueba de descargo definitiva ya que no disponemos de elementos suficientes para conocer el estado de dicha herencia, qué aportaciones en líquido se realizaron a causa de la misma y en qué momento.

En ese sentido, debe destacarse que la parte demandada ha contestado (y así se plasma en su escrito de conclusiones, página 1 del acontecimiento de 105 del expediente digital) que entre los meses de febrero y octubre de 2014 don RAFAEL recibe 20.000 euros como líquido de dicha herencia. Como prueba de este extremo, la parte demandada aportó en la Audiencia Previa como más documental nº 1 un extracto de la cuenta del BBVA de la hermana del demandado. En dicho extracto consta una transferencia de 4 de febrero de 2014 a don RAFAEL por un importe de 2.625 euros (página 22) y otra de fecha 25 de abril de 2014 (página 20) por un importe de 7.180 euros. Existen otras transferencias hechas con posterioridad a favor de don RAFAEL hasta octubre del mismo año pero las mismas serían de fecha posterior a las 3 aportaciones en efectivo por ventanilla a la cuenta común de la partes hechas los días 22, 24 y 28 de abril de 2014 que se alegan como deuda compensable por lo que no pueden corresponderse a las mismas. En resumen, este documento acredita tan solo transferencias a favor de don RAFAEL por la herencia de su madre por un valor de 2.625 euros y de 7.180 euros, es decir, un total de 9.805 euros y no los 20.000 euros que pretende la demandada no existiendo respecto de la diferencia más prueba que las meras manifestaciones de parte en sus respectivos escritos.

Ahora queda por determinar si ha resultado acreditado que esos 9.805 euros que don RAFAEL recibió a título de herencia en febrero y marzo de 2014 se corresponden con los pagos de 4.000 euros del 22, 24 y 28 de 2014. El único argumento a favor de esta tesis es la cercanía temporal que habría entre la transferencia del dinero de la herencia a don RAFAEL y los 3 ingresos en la cuenta común de las partes. Esto puede constituir un primer indicio, pero insuficiente por sí solo no viéndose corroborado el mismo por ningún otro elemento indiciario en ese sentido.

Lo cierto es que, si acudimos al extracto bancario de la cuenta común aportado como documento 2 de la contestación, vemos que en la parte relativa al concepto de estos 3 pagos solo consta *ingreso de efectivo por ventanilla*. Este modo de ingreso impide una constatación fehaciente de la persona que lo ha realizado. Cuestión distinta sería si se hubiese hecho la

transferencia bancaria desde una cuenta privativa de don RAFAEL a la cuenta común o directamente desde la cuenta de la herencia pero no es el caso por lo que, si bien se acredita que don RAFAEL recibió de 9.850 euros por herencia, no se ha demostrado que los mismos efectivamente se empleasen para hacer los 3 pagos de 4.000 euros que aquí se alegan como deuda compensable. Recordemos en ese sentido que el único apoyo para acreditar esta versión es la declaración de los hermanos del demandado que, como hemos dicho, tienen un evidente interés en el pleito vista su relación de parentesco con una de las partes, por lo que su mera declaración resulta insuficiente por sí sola para fundar prueba.

Por lo tanto, al tratarse de una defensa, la carga de la prueba recae sobre la parte demandada con lo que debe sufrir las consecuencias negativas de esta insuficiencia probatoria de modo que debe tenerse por no demostrada esta alegación.

Pasando a los 21,890 euros (del préstamo de 22.000 euros del Banco Popular), la parte actora señala que este préstamo se concedió a ambos de manera solidaria pero niega que fuera íntegramente satisfecho por don RAFAEL como pretende el demandado. En efecto, el demandado alega que este préstamo fue íntegramente pagado mediante su pensión de jubilación que está domiciliada en dicha cuenta común.

Frente a esto, la parte actora señala que la pensión de don RAFAEL no es la única fuente de ingresos de dicha cuenta común haciéndose referencia, a título ejemplificativo, a una serie de transferencias que constan en el citado extracto de la cuenta común. También se alega que en la economía familiar constante el matrimonio se producía un reparto de cargas proporcional a los ingresos. En prueba de este extremo, se aporta como documento 1 de la contestación a la reconvenición (acontecimiento 54 del expediente digital) un extracto de la cuenta privativa de doña MARÍA el cual efectivamente refleja toda una serie de transferencias hechas por la actora en sustento de gastos comunes. El hecho de que dicha cuenta se nutriera en parte de abonos de la tía de la actora resulta irrelevante toda vez que ese dinero resultaría una aportación privativa de doña MARÍA cualquiera que sea su origen inicial.

Por otro lado, se aporta como documento 2 de la contestación (acontecimiento 55 del expediente digital) documentación fiscal que acreditaría una diferencia de ingresos entre las partes. No obstante, esta documentación no resulta relevante toda vez que no se está discutiendo una pensión de alimentos o una pensión compensatoria sino que estamos ante una separación de bienes por lo que nos encontramos frente a una comunidad de bienes proindiviso al 50% debiéndose hacer el reparto conforme a este criterio sin valorar las posibilidades económicas de los comuneros. Desde ese punto de vista también decaería la relevancia del documento 4 de la contestación (acontecimiento 36 del expediente digital) informes médicos relativo a la salud del demandado.

En todo caso, y como hemos dicho, se ha acreditado, por un lado, que don RAFAEL ingresaba su pensión en la cuenta común y, por otro, que doña MARÍA hacía pagos a favor de la economía familiar desde su cuenta privativa, de modo que estas aportaciones se compensan entre sí. La cuestión sería determinar si ha habido un exceso a favor de una u otra de las partes. Sin embargo, la parte demandada, que es quien alega la defensa, no ha practicado ningún tipo de liquidación que acredite que sus contribuciones superen las de la adversa y deban imputarse íntegramente al pago del préstamo, sin que este extremo se desprenda por sí solo de la documental aportada. Por lo tanto, en la aplicación de las reglas de carga probatoria, también debe entenderse que no se ha demostrado esta defensa.

Analicemos ahora la cuestión relativa a los 12.000 euros que la parte demandada alega que se destinaron a las obras de mejora de la vivienda y de los cuales la mitad serían deuda compensable.

Concretamente, la parte demandada, en la página tercera de su escrito de contestación y reconvencción alega que el 9 de marzo de 2018 se retiraron 12.000 euros en efectivo de la cuenta común. Ello cuadra con la documental aportada como documento 2 de la contestación (acontecimiento 34). Efectivamente en la página cuarta *in fine* de dicho documento consta que con fecha 9 de marzo de 2018 se realiza un reintegro en efectivo de 12.000 euros. Sin embargo, este documento no aporta ninguna otra información sobre esta operación; no especifica quién realizó dicho reintegro ni consta el destino que tuvo el dinero, lo cual es lógico visto que la operación hizo en efectivo a través de cajero.

Por su parte, la demandada no ha aportado ningún otro documento que acredite estos extremos y, en particular, que sustente la alegación de que estos 12.000 euros se emplearon para las obras de mejora de la vivienda. Esta alegación se basa estrictamente en elucubraciones de parte, quien, en su propio escrito de contestación, manifiesta que cree que el dinero se destinó para obras de mejora de la vivienda.

Esta carencia probatoria resulta suficiente por sí sola para descartar la deuda compensable alegada en cuanto a las obras de mejora por lo que decaería la relevancia de las alegaciones de la actora en cuanto a los gastos que se habrían hecho por su parte y que se plasmarían supuestamente en los documentos 4 y 5 de la contestación a la reconvencción (acontecimientos 57 y 58 del expediente digital) y los relativos al uso que don Rafael habría hecho supuestamente de la vivienda sin pagar alquiler.

En todo caso, y con carácter *obiter dicta*, queremos señalar que coincidimos con la parte demandada en que el documento 4 de la contestación a la reconvencción (fotocopias de una serie de tickets le compra) solo acredita una serie de gastos sin que se desprenda de los mismos que el material comprado efectivamente fuera utilizado para esa vivienda.

En cuanto al documento 5 de la contestación a la reconvencción, se trata de un extracto de cuenta en el que se plasma una serie de transferencias de la actora al demandado, pero no se plasma el concepto por lo que es realizan por lo que tampoco podemos considerar que pruebe que estas cuantías se abonaran por la actora para los gastos de conservación.

Por último, el argumento de que don RAFAEL ha estado viviendo en la casa debe decaer. Si bien efectivamente el empadronamiento aportado como documento 12 de la contestación a la reconvencción (acontecimiento 65 del expediente digital) acredita la realidad de este hecho, no es menos cierto que el derecho entre comuneros a exigir el pago de un alquiler nace con carácter *ex nunc*, es decir, desde el momento en que se requiere el mismo (lo que no ha ocurrido en este caso) y sin carácter retroactivo por lo que todo uso que haya hecho el comunero de la vivienda no resulta compensable para la actora.

En todo caso, estas consideraciones no afectan el hecho de que la parte demandada no dispone de ningún elemento probatorio que acredite que los 12.000 euros que se retiraron fueron destinados a obras de mejora de la vivienda, basándose esta afirmación en sus meras elucubraciones por lo que esta defensa también tiene que decaer.

Terminemos estudiando la cuestión de los 49.000 euros pertenecientes a don RAFAEL que presuntamente se habría apropiado doña MARÍA . La parte actora reconoce que el demandado recibió de la venta de la casa heredada de su madre 6.500 euros como arras y 58.500 euros como la parte del precio que le correspondía como coheredero. La actora también reconoce que se ingresó parte de este dinero en una cuenta de su titularidad

exclusiva, concretamente 6.000 euros en una primera ocasión y 43.000 euros con posterioridad (49.000 euros en total).

Donde divergen las versiones de las partes es que don RAFAEL afirma que doña MARÍA hizo suyo ese dinero y no se lo devolvió mientras que doña MARÍA afirma que esta transferencia se hizo a petición de don RAFAEL para evitar embargos en su cuenta y que el demandado pudo hacer uso libre de dicho dinero para su propio consumo.

A estos efectos, la parte actora aporta como documento 6 de la contestación a la reconvencción (acontecimiento 59 del expediente digital) un extracto de su cuenta bancaria personal en el que constan numerosas y cuantiosas transferencias bancarias al demandado. En la página novena y siguientes de la contestación a la reconvencción se resumen y especifican estas transferencias las cuales ascenderían a un total de 42.609,51 (13.987,26 euros más 12.522,25 euros más 16.100 euros) lo que concuerda con la citada documental.

Se aportan también los documentos 7 y 8 de la contestación a la reconvencción (acontecimientos 60 y 61 del expediente digital) que acreditan la realidad de que unos de estos pagos se refiere a la compra de un vehículo, un Mercedes, que sería propiedad de don RAFAEL. Debe señalarse que el documento 8 de la contestación a la reconvencción (acontecimiento 61 del expediente digital) fue declarado lícito tal y como se desprende del vídeo de 23 de junio de 2023 minutos 13:39 a 14:16.

Por su parte, la demandada alega que, si bien este coche está a nombre de don RAFAEL, no es menos cierto que existe un Volkswagen que está a nombre del demandado pero en posesión de la actora todo ello como parte de un acuerdo entre las partes al tiempo de la separación. Se aporta como prueba el documento 5 de la contestación a la demanda (acontecimiento de 37 del expediente digital). Este documento es un informe de la DGT relativo al Volkswagen. Sin embargo, del mismo la única información que se desprende es que es titular del mismo es don RAFAEL sin que en ningún momento este documento demuestre o haga referencia que el vehículo está en posesión de doña MARÍA existiendo como único apoyo de esta circunstancia las meras manifestaciones de la propia parte demandada en su escrito de conclusiones.

Siguiendo esta línea argumental, también se alega el pago de 5.393,98 euros que don RAFAEL debía a Hacienda como ganancia patrimonial y de 18.702,26 euros que don RAFAEL debía al Ayuntamiento como multas. Como ya hemos señalado con anterioridad, los documentos 9 y 10 de la contestación a la reconvencción (acontecimientos 62 y 63 del expediente digital) no fueron admitidos por lo que no pueden ser tenidos en cuenta. Ahora bien, del propio documento 6 de la contestación a la reconvencción, que sí ha sido admitido y que no fue en ningún momento impugnado, se desprende la realidad de estas transferencias de la actora al demandado por lo que se superarían con creces los 49.000 euros que supuestamente se habría apropiado la actora (concretamente un total de 66.705,75 euros resultantes de la suma de 13.987,26 euros más 12.522,25 euros más 16.100 euros más 5.393,98 euros más 18.702,26 euros)

La parte demandada, en el párrafo tercero de la página tercera de su escrito de conclusiones (acontecimiento 105 del expediente digital) pretende desvirtuar este documento alegando que 20.000 euros (correspondiente a las transferencias de 7.000 euros, 1.000 euros y 2.700 euros) se destinaron al pago en efectivo de la piscina y no al ocio del demandado por lo que 10.000 euros deberían haber sido abonados por la actora y resultan compensables (página 6 párrafo 3 de las conclusiones del demandado).

En cuanto al origen del dinero con el que se financió esta obra, hemos de señalar que las declaraciones de los hermanos del demandado, como ya hemos dicho, no constituyen un

elemento de prueba suficiente visto el evidente interés que tienen en el pleito. La declaración de la señora [redacted], si bien no puede entenderse que adolezca de ninguna circunstancia que ponga en duda su imparcialidad, no es menos cierto que resulta muy vaga ya que no tiene un conocimiento directo de los hechos sino por meras referencias y ha sido muy imprecisa ya que no dispone de detalles concretos por lo que tampoco constituye un elemento de prueba suficiente.

Ahora bien, la actora, en su declaración en el acto de la vista (minuto 19:43 en adelante), reconoce que la piscina fue pagada con dinero de la herencia del demandado por lo que este en reconocimiento de hechos permite dar por probado la circunstancia alegada por el demandado. En cuanto a la cuantía concreta del coste de la misma, la parte actora ha sido poco clara ya que si bien reconoce que inicialmente costó 10.000 euros que es lo que consta en la factura (minuto 21:14) añade que pudiera haber gastos posteriores (minuto 21:17) si bien no ha especificados cuales fueron, lo que constituye una versión que, por su vaguedad ha de perjudicarle debiéndose considerar que la cuantía efectivamente la cuantía ascendió a lo que pretende la parte demandada, es decir, 20.000 euros.

Frente a esto, la parte actora alega que la piscina se construyó a instancia del demandado y constituye un gasto de ocio. Esta alegación no puede acogerse toda vez que, al margen de las motivaciones subjetivas por las que se realizó la obra, lo cierto es que la misma supone un aumento objetivo del valor de la vivienda que redundaría en beneficio de ambos comuneros.

No obstante, si bien entendemos que ha quedado probado que la piscina se pagó con 20.000 euros de don RAFAEL, ello no implica la existencia de un saldo a favor del mismo. En efecto, como ya hemos dicho, si atendemos al documento 6 de la contestación a la reconvencción consta que el total de las transferencias hechas a don RAFAEL supera los 49.000 euros alegados: un total 66.705,75 euros (resultantes de la suma de 13.987,26 euros más 12.522,25 euros más 16.100 euros más 5.393,98 euros más 18.702,26 euros). De estos 66.705,75 euros transferidos por la actora al demandado habría que descontar los 10.000 euros de la mitad de la piscina con lo que quedarían 56.705,75 euros que serían lo que efectivamente habría devuelto la actora al demandado de los 49.000 euros con lo que, aún así, resultaría un saldo favorable para la actora. Por lo tanto también tiene que descartarse esta última defensa.

Debe señalarse que, en el acto de la vista, se ha intentado introducir la cuestión serie de una serie de tratamientos dentales hechos por la hermana del demandado lo que no se había alegado en ningún momento en el correspondientes escritos y, por lo tanto, constituye una alegación intempestiva y sorpresiva que no puede admitirse ya que de lo contrario supondría indefensión.

La última cuestión es la relativa al valor de la vivienda. Sobre este punto hay pocas discrepancias. La parte actora alega que el mismo asciende a 102.030,19 euros (párrafo tercero de la página cuarta del escrito de demanda). Frente a esto la parte demandada aporta una tasación como documento 6 de la contestación (acontecimiento 38 el expediente digital) que valora el inmueble en 122.545,01 euros. No existen motivos para poner en duda esta valoración pericial ni se ha aportado una contra pericial que la desvirtúe y siendo la cuantía muy cercana a la propuesta por la actora hemos de darla por válida.

CUARTO.- Costas.

Puesto que se estima íntegramente la demanda inicial y se desestima la demanda reconvenicional procede la condena en costas a la parte demandada reconviniendo conforme al 394.1 LEC el cual establece que:

En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.

Vistos los hechos objeto de demanda, no se aprecian serias dudas de hecho o de derecho.

PARTE DISPOSITIVA

PRIMERO.- Acuerdo la división de la comunidad sobre vivienda sita en calle _____ la cual, en caso de desacuerdo entre las partes, será vendida en pública subasta.

SEGUNDO.- Desestimo íntegramente la demanda reconvenicional interpuesta a el 18 de octubre de 2022 por la Procuradora doña _____ en nombre y representación de don RAFAEL _____

TERCERO.- Condeno a don RAFAEL _____ a pagar las costas de este proceso.

Así lo dispongo.

José Guzmán Herrero, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de Guadalajara.

Notifíquese esta resolución a las partes advirtiéndoles que contra la misma cabe recurso

MODO DE IMPUGNACIÓN: Mediante **recurso de apelación**, que se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de **veinte días** contados desde el día siguiente de la notificación de aquella. En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Dicho recurso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículos 456.2 y 458 L.E.C.).

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de **50 euros**, salvo que el recurrente sea: beneficiario de Justicia gratuita, el

Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de **50 euros**, salvo que el recurrente sea: beneficiario de Justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirse ingresando la citada cantidad en la cuenta de este expediente con número 5619 0000 04 0486 22, de la entidad SANTANDER, indicando, en el campo "concepto", la indicación "Recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio, la indicación "recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación".

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones, la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así lo acuerda y firma SS^a. Doy fe.

EL/LA MAGISTRADO-JUEZ

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.