





... representados por el Procurador de los Tribunales Dña. María Elena Carretón Pérez y con la asistencia del letrado Don Ángel Armesto Alonso, contra Comunidad Hereditaria de D. Manuel Antonio Cordero Canal, que se encuentra en situación de rebeldía procesal, sobre una acción de división de cosa común.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la representación de la parte actora se presentó ante este Juzgado el día 7 de octubre de 2024 demanda de división de cosa común. Expone la parte actora que los demandantes son propietarios de las siguientes fincas urbanas: a) Finsa registral urbana, plaza de garaje sita en  
b) Finsa registral urbana, vivienda piso sin anejos sito en  
c) Finsa registral , urbana, vivienda puso con anejo en .a. Existiendo acuerdo entre los copropietarios para la venta de las fincas a diversos compradores, ha sido la negativa y el desconocimiento de la comunidad hereditaria demandada la que ha hecho imposible la venta. Por todo ello solicitó el dictado de una sentencia por la que se condene a la parte demandada a que, previa declaración de indivisibilidad de las fincas descritas en el hecho primero de la demanda y la extinción del condominio existente sobre la misma, en las proporciones indicadas, y en consecuencia, para la disolución de la comunidad, proceda a ordenar sean sacadas las citadas fincas a la venta en pública subasta por el juzgado sin la concurrencia de licitadores extraños y que el precio que se obtenga del remate de dicha subasta sea distribuido entre los condueños en proporción a sus respectivas cuotas, y previa deducción de la totalidad de los gastos y créditos del presente procedimiento, ocasionados hasta la subasta del bien, debiendo dictarse título suficiente a los efectos de la debida inscripción registral, con todo lo demás que sea procedente en derecho y con expresa imposición a la parte demandada de costas.



**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada para que presentase su contestación dentro del plazo legal.

La parte demandada no contestó a la demanda, siendo declarada en situación de rebeldía procesal.

**TERCERO.-** Posteriormente se convocó a las partes para la celebración de la vista el día 12 de marzo de 2026, compareciendo a la misma la parte actora sin que compareciera la parte demandada.

Como medio de prueba la parte actora propuso la documental, quedando los autos vistos para sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales establecidas.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.- Objeto de la controversia.**

En el presente procedimiento la parte actora ejercita frente a la parte demandada una acción de división de la cosa común. Han sido cuestiones controvertidas en el presente procedimiento:

- Determinar si procede la división de la cosa común.

**SEGUNDO.-** Por lo que se refiere a la acción de división de la comunidad, debemos comenzar señalando que hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas -art. 393 CC- y esta institución jurídica de la copropiedad ha sido considerada desde siempre como un estado antieconómico y anormal, al ser fuente u origen de problemas entre los comuneros o copropietarios, de ahí que ya en el Derecho romano fuese considerada como una situación transitoria y que favoreciese su extinción concediendo al comunero la clásica "actio communi dividundo", por la que su cuota ideal sobre el total de la cosa en pro indiviso se transforma en una parte concreta de la misma e independiente física y jurídicamente de las demás de los restantes antiguos



copropietarios, doctrina que ha pasado a las legislaciones modernas y nuestro Código Civil plasma en los artículos 400 y siguientes, al establecer aquel que ningún copropietario esta obligado a permanecer en la comunidad y que cada uno puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común y debiendo entenderse que la no exigencia de la división que señala el artículo 401, cuando de hacerlo resulte inservible para el uso a que se destina, se refiere a la material mas no al resto de los medios que establecen los artículos siguientes para hacer cesar el estado o situación del pro indiviso y entre estos está el que señala el artículo 404, por el que si "los condueños no convinieren" que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá la cosa y repartirá su precio entre aquellos en proporción a sus cuotas, principio y regla general que solo tiene dos excepciones, una, que exista un anterior pacto valido entre los comuneros de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no puede exceder de diez años y que es prorrogable, como establece el párrafo segundo del citado artículo 400 y, otra, en el caso del pro indiviso de una herencia en la que el testador prohíba expresamente la división -art. 1.051 CC.

En el caso de autos es evidente que conforme a toda la anterior doctrina expuesta en principio la acción de división de cosa común ejercitada por el actor debe prosperar, al concurrir todos los requisitos señalados para que así sea y, por tanto, que la situación de pro indiviso debe cesar.

Antes de entrar a analizar las cuestiones objeto de debate, hay que hacer referencia en primer lugar a la naturaleza de la acción ejercitada de división de cosa común y al derecho de todo copropietario a no permanecer en la indivisión, reconocido en el artículo 400 del Código Civil. En este sentido la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado en la Sentencia de 28 de marzo de 2003 que, la acción de división es irrenunciable y asiste a cualquier copropietario como derecho indiscutible e incondicional, pues su ejercicio no está sometido a circunstancia obstativa alguna, salvo que concorra pacto válido de conservar la cosa indivisa por tiempo no superior a diez años ( Sentencias de 5-6-1989 [ RJ 1989, 4295] , 31-5-1991 [ RJ 1991, 3953] 14-4-1997) u otro impedimento legal. Por todo ello, no existe impedimento legal alguno para que la actora pueda pedir la división de la cosa común.

**TERCERO.- Sobre la indivisibilidad de las fincas.** Se hace necesario analizar la realidad física de los inmuebles sobre los que se efectúa la división. Presentan la siguiente referencia catastral:

- Finca registral 1 4. Urbana, i }, sita en ( )  
1, planta sótano. Con una cuota de participación en comunidad de 1,86% de \_o, con una superficie de doce metros cuadrados. Linda: l -----, ----- ;  
Izquierda, Plaza de garaje nº3 y Fondo, jo. Referencia catastral: . Inscrita en el Registro de la Propiedad de / \_ , Finca , anterior , Tomo Folio
- Finca Registral urbana. Finca Vivienda piso sin anejos, sito en  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Con una cuota de participación en comunidad de 16,666% de  
( ), con una superficie útil de cincuenta y cinco metros, treinta y siete decímetros cuadrados, compuesta de dos dormitorios, salón-estar, cocina, aseo, pasillo y terraza. Linda: Frente, caja de escalera y piso segundo izquierda de esa planta. Derecha, terreno espalda de la casa. Izquierda: Terreno frente a la casa y Fondo, edificio de los hermanos l  
z. Referencia catastral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Astorga, finca i, tomo Folio .
- Finca Registral . Urbana, finca . Vivienda piso con anejos, sita e  
Portal 1º, Planta 2ª, izquierda. Con una cuota de participación en comunidad del 10% de  
, con una superficie de ciento trece metros noventa y cinco decímetros cuadrados útiles. Consta de 4 habitaciones, aseo, cuarto de baño, sala de estar, comedor, cocina y una despensa, pasillo y tres balcones. Linda: Frente, hueco de la escalera y vivienda derecha de la misma planta. Derecha, casa rectoral y patio de luces. Izquierda, calle o y Fondo, Calle  
:. Referencia catastral: ----- Inscrita en el Registro de la Propiedad de / , finca i). Tomo Folio



Como documento nº1 de la demanda se ha aportado certificación registral de las fincas anteriormente mencionadas. En dichas certificaciones registrales aparece la titularidad de las fincas, perteneciendo pro indiviso a los actores del procedimiento. Se acredita así la titularidad de las partes sobre las fincas que se pretenden dividir.

Como documento nº10 de la demanda se ha aportado testamento de Dña.

, en el cual se hace constar que se instituye como herederos universales por iguales en cuartas partes en todos sus bienes, derechos y acciones a sus hijos Dña., Dña., D. y Dña. o

z. Como documento nº8 se ha aportado certificado de defunción de Dña.

s y como documento nº11 liquidación de impuesto de sucesiones y donaciones por parte de los actores. Se acredita así la legitimación de los hijos de Dña. para litigar.

Se ha acreditado, por tanto, que la finca es indivisible y que las partes están legitimadas para intervenir en el presente procedimiento.

**CUARTO.- Sobre la forma de extinción de la comunidad.** La parte actora, propone una opción para la extinción de la comunidad y ella es que, las fincas sean sacadas a la venta en pública subasta por el juzgado sin la concurrencia de licitadores extraños y que el precio obtenido sea distribuido entre los codueños en relación con sus respectivas cuotas. Por su parte, el demandado no hace alegación alguna en este punto.

El artículo 400 del Código Civil establece que *"Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común."*

El artículo 401 del Código Civil establece que *"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."*



El artículo 404 del Código Civil establece 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.”*

El artículo 406 del Código Civil establece que *“Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia.”*

En relación con estas reglas relativas a la división de herencia, es necesario destacar el artículo 1061 del Código Civil, el cual establece que *“En la partición de la herencia se ha de guardar la posible igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie.”*

Dispone el artículo 1062 del Código Civil *“Cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero.*

*Pero bastará que uno solo de los herederos pida su venta en pública subasta, y con admisión de licitadores extraños, para que así se haga.*

En el supuesto de autos nos encontramos con varios partícipes en la comunidad, siendo el bien indivisible. Esto hace que la solución a aplicar en este procedimiento sea la que prevé el artículo 404 del Código Civil. No estando ninguno de los copropietarios decididos a adquirir el bien indemnizando al otro la parte que le corresponde en el mismo, ha de acordarse la división de la cosa común, procediendo a sacar las fincas anteriormente enumeradas en pública subasta con la concurrencia de licitadores extraños.

A pesar de que la parte actora solicita que la venta en pública subasta sea sin la concurrencia de licitadores extraños, ello no puede ser acordado a la vista de lo dispuesto en el artículo 1062 del Código Civil y que hay partícipes en la comunidad en situación de rebeldía procesal.

En este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sentencias como la 298/2013, de 10 de mayo (Sala de lo civil, Sección 1ª) RJ 2013/4303 haciendo constar que *“(…) El art. 404 CC , para el caso en que la cosa fuere esencialmente indivisible y los condueños no convinieran en que se adjudicara a uno de ellos indemnizando a los demás, prevé su venta y el reparto del precio.”*



Por todo lo expuesto, siendo acogidas las peticiones formuladas en el suplico de la demanda, ésta debe ser estimada.

QUINTO.- En materia de costas, al haber sido estimada íntegramente la demanda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas procesales se imponen a la parte demandada.

### FALLO

Se estima la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Dña. Elena María Carretón Pérez, en nombre y representación de

I

-

-

I

.

en su virtud se declara lo siguiente:

- Se declara que los inmuebles con referencias catastrales y ; descritos en el Fundamento de Derecho Tercero de esta sentencia son indivisibles, y por resultar materialmente indivisibles, deberá procederse en fase de ejecución de sentencia a su venta en pública subasta, con admisión de licitadores extraños, y posterior reparto del precio obtenido entre los integrantes de la comunidad, según su porcentaje de participación en la comunidad, y en su defecto según lo dispuesto en la ley de Enjuiciamiento Civil para subasta de bienes inmuebles



Las costas procesales se imponen a la parte demandada.

Notifíquese la presente sentencia a las partes y contra la misma cabe recurso de APELACIÓN, que se interpondrá ante este Juzgado dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de esta sentencia previa constitución de un depósito de 50 €; recurso que será resuelto por la Audiencia Provincial de León.

Así por esta mi sentencia, la pronuncio, mando y firmo.

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.