

NOTA DE LA MAGISTRADA PONENTE

Sentencia 61/2018

La Sala Civil del TSJC, en la Sentencia 61/2018 de 5 de julio, confirma otra anterior en el sentido de que, aun sin tener en cuenta motivaciones meramente subjetivas o personales, es posible analizar si uno de los copropietarios tiene un interés real y efectivo, en el sentido de ganancia objetivable, en quedarse toda la finca frente al otro, debiendo decidir el Juez en este caso tutelando el interés legítimo de quien lo tenga, el cual deberá abonar al otro su parte en dinero, evitando así el sorteo.

En el caso analizado por la Sentencia, la Sala de casación catalana, declara que el interés legítimo de ambas propietarias es el mismo por lo que no puede decantarse por adjudicarle a una de ellas la finca sino que será la suerte quien decida si se la queda una u otra.

En el derecho civil de Cataluña la disolución de la comunidad ordinaria indivisa entre dos personas que son dueñas de un mismo bien, cuando es indivisible, como es en la mayor parte de los casos, un piso o local, no se produce siempre mediante pública subasta como ocurre en el Código Civil del Estado.

En primer lugar, el Código Civil de Cataluña, pretende que se lo quede alguno de los copartícipes. Si solo lo quiere uno, no hay problema ya que se le adjudica al que lo pide, debiendo pagar al otro el valor de tasación de la finca que le corresponda por su participación.

Si lo quieren todos o varios, se le adjudicará a quien tenga una participación en el inmueble mayor, pagando a los demás el precio correspondiente.

Si hay varios interesados y todos tienen la misma participación, la suerte decide quien se lo queda.

Si finalmente ninguno tiene interés en quedárselo, se procede a la venta del inmueble para repartirse el precio entre todos los partícipes. La venta no debe realizarse necesariamente en pública subasta pues se admite cualquier forma alternativa con la finalidad de obtener el mayor precio por ella.

El problema se plantea muchas veces porque, perteneciendo la finca a dos personas por mitad, ambas manifiestan su interés en quedársela.

En estos casos existía la duda de si por "interés", debía entenderse mera petición o bien cabía analizar el beneficio real que a cada uno de los copropietarios debía reportar quedarse la totalidad de la finca abonando la mitad de su valor al otro comunero.