



Indemnización por el uso exclusivo de una propiedad

Es frecuente que en los asuntos de familia y en las herencias que se produzca la siguiente situación: una propiedad - una vivienda, por ejemplo- compartida por varios propietarios (coherederos o ex parejas) es utilizada solo por uno de los propietarios, sin ningún derecho exclusivo.

En estos casos, el que usa de la vivienda es propietario, aunque lo sea en parte, y el otro u otros copropietarios se ven privados de algo que es igualmente suyo.

Mientras los copropietarios no dicen nada, se considera que están de acuerdo con la situación y la consienten. Sin embargo, cuando no están de acuerdo, los copropietarios pueden solicitar la liquidación de la propiedad; pero en ocasiones el copropietario que tiene el uso exclusivo retrasa y pone pegas a las operaciones de liquidación, para alargar al máximo ese uso exclusivo, en beneficio propio y en perjuicio del resto de los copropietarios.

En estos casos, el copropietario tiene la opción, menos conocida, de solicitar una indemnización o compensación económica por el perjuicio que le supone la exclusión del derecho de uso de su propiedad.

Este derecho a reclamar una compensación solo nacerá a partir del momento en que el copropietario que no tiene el uso reclame a quién sí lo tiene, la entrega de la posesión y se queje de ese uso exclusivo.

A partir de esa reclamación, el uso exclusivo pasa a ser no consentido e ilegítimo, y susceptible de compensar o indemnizar a los restantes copropietarios, hasta la liquidación de la copropiedad.

La indemnización deberán pactarla los copropietarios, y, en caso de que no se puedan poner de acuerdo, será el Juzgado el que la determine, para lo que deberán presentarse **pruebas suficientes** que justifiquen **el precio de la compensación que se solicita.**