

**LITIGIO EN DEFENSA DE UN ABUSO DE PERSONA MAYOR EN SITUACIÓN DE
VULNERABILIDAD.**

En 2020 acudió a nuestro despacho una Fundación tutelar, la cual, como se dirá, acababa de ser nombrada tutora de un señor de más de 80 años, viudo, sin hijos ni familiares y declarado parcialmente incapaz para el cuidado de su salud, la realización de actividades básicas del día a día y la llevanza de actuaciones económicas.

El referido señor había enviudado unos años atrás, momento a partir del cual se quedó totalmente solo y en situación de vulnerabilidad, tanto por su avanzada edad como por su soledad.

Fue debido a ello que, un día, éste entabló conversación con un vecino de su calle, al cual le refirió que su mujer acababa de fallecer y que se encontraba solo en el mundo, además de que era el heredero universal de su difunta esposa. Nada más recibir tal información, dicho vecino empezó a interesarse, ofreciéndose para asistir al señor en los trámites que precisara.

Así las cosas, tan solo dos meses después del fallecimiento de su esposa, el referido señor y su supuestamente nuevo amigo acudieron ante notario, ante el cual otorgaron diversas escrituras:

- Una escritura de aceptación de la herencia de su difunta esposa, la cual estaba formada por la mitad de todos los bienes que el matrimonio tenía en común: diversas fincas, entre la que se hallaba el domicilio habitual que había sido de ambos, y los saldos bancarios depositados en distintas cuentas.
- Escritura de poderes generales, mediante la cual el antedicho señor concedió plenas facultades a su vecino.
- Una escritura de compraventa por cada finca, todas ellas por el importe mínimo fiscal.

En lo que respecta a las escrituras de compraventa, en todos los casos se declaró por el anciano señor que ya había percibido el 10% del precio en efectivo y que el 90% restante debía satisfacerlo el comprador mediante la obligación de prestarle alimentos y hacerse cargo de los gastos derivados de su manutención y cuidados médicos.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Sin embargo, tras la compraventa, valiéndose de su poder general, el vecino no solo no se hizo cargo de tales gastos de manutención, sino que se empezó a transferir todas las cantidades de las cuentas privativas de éste, dejándolas casi vacías. A mayor abundamiento, en contra de lo pactado y de la legalidad vigente, todos los gastos de las compraventas referidas los asumió el señor, quien también siguió haciéndose cargo de todos los suministros y de todos los impuestos municipales vinculados a las fincas que había vendido. Y, por supuesto, siguió el señor pagándose, con su pensión, todos los gastos médicos y de manutención a los que se comprometió a hacer frente el comprador.

Tal era la situación que, en una de las visitas médicas del señor, éste relató a los facultativos que le atendieron lo que le había pasado y estos se pusieron en contacto con servicios sociales, denunciando la situación de vulnerabilidad e indefensión en la que éste se encontraba; a raíz de lo cual se designó a nuestra cliente, la Fundación, primero como su defensora judicial y después como su tutora.

En el momento en que fue nombrada, la Fundación advirtió la situación de abandono de su tutelado, la inexistencia de las retribuciones del 10% de las compraventas y la ausencia de ningún ingreso por parte del comprador para la manutención del mismo, quien seguía manteniéndose a sí mismo. Además, la Fundación reparó en que, pese a que antes de conocer a su vecino, su tutelado era capaz de vivir sin tener que hacer uso de sus ahorros, los importes de sus cuentas habían bajado un 90% desde que se hiciera la escritura de poderes generales.

Revocado el poder general a favor del mencionado vecino y recibido el encargo de la Fundación, en Giménez-Salinas nos pusimos a elaborar una estrategia para restaurar la situación del tutelado de nuestra cliente.

El primer paso fue enviar un requerimiento notarial al comprador, conminándole a cumplir con sus obligaciones contractuales, indicándole que, de no hacerlo, se le reclamarían los importes constitutivos del 90% del precio de las compraventas, tal y como se había previsto en las escrituras para el caso de que se incumpliera la obligación de manutención. Asimismo, se le reclamaron los gastos notariales en los que había incurrido el señor sin corresponderle y los importes relativos a impuestos y gastos vinculados a las fincas vendidas.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Sin embargo, el comprador hizo caso omiso, por lo que desde Giménez-Salinas, a petición de nuestra clienta, interpusimos demanda de procedimiento ordinario en ejercicio de acción de resolución contractual y reclamación de las cantidades antedichas.

Asimismo, con el fin de proteger el patrimonio del tutelado de nuestra clienta, mediante dicha demanda también se solicitó, como medida cautelar, la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la propiedad, la cual se llevó a cabo.

Iniciado el procedimiento judicial, desde Giménez-Salinas Abogados nos valimos de diversa prueba documental, entre la que se encontraba un informe económico y patrimonial, para acreditar cuanto se ha expuesto; además de solicitar la testifical de varias personas y el interrogatorio del vecino que había expoliado al tutelado de nuestra clienta.

Recientemente, hemos obtenido Sentencia del referido caso, en la que, de forma muy acertada, el Magistrado ha considerado probado que el demandado no entregó en metálico el 10% del precio de las fincas, así como tampoco satisfizo su obligación de prestar alimentos y manutención al vendedor. Del mismo modo, entiende que se ha acreditado que la cuenta desde la que se hacía frente a los gastos y manutención del tutelado, así como desde la que se pagaban los suministros e impuestos vinculados a las fincas enajenadas, se nutría exclusivamente de fondos del mismo. Asimismo, también considera probado que fue el vendedor quien se hizo cargo de los gastos de las compraventas, aún no correspondiéndole dicha asunción de gastos

Con todo, se estima nuestra demanda y se condena al demandado a abonar al tutelado la suma de todos esos importes, más las costas del procedimiento, para gran satisfacción de nuestra clienta, la Fundación tutelar, quien ha obtenido justicia para su tutelado, que finalmente podrá ver resarcidos parte de sus derechos.

Para más información o asesoramiento pueden ponerse en contacto con info@gimenezsalinas.es.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business