

**EXCMA. SRA. CONSEJERA DE SERVICIOS
SOCIALES Y FAMILIA
Camino de Las Torres, 73
50008 ZARAGOZA**

23 de noviembre de 2007

I. ANTECEDENTES

Primero.- En fecha 28 de mayo de 2007 tuvo entrada en nuestra Institución queja en la que se aludía a la situación de ..., incapacitada judicialmente y cuya tutela se ha deferido a la Comisión de Tutelas y Defensa Judicial de Adultos del Gobierno de Aragón, encontrándose internada en el centro psiquiátrico de Sádaba (Zaragoza).

Según exponía la queja, la incapaz es copropietaria, junto con su hermana D^a. ..., de un piso que en principio se encontraba alquilado, repartiéndose las rentas por mitad. Pero a raíz de la asunción de la tutela por parte de la entidad pública empezaron los problemas con la vivienda, como los relativos al contrato que hay que suscribir legalmente y diversas discrepancias con la Administración, que llegó a plantear la venta del inmueble.

Se indicaba asimismo que, si bien en un principio D^a. ... era reacia a esa idea, para evitar alargar la problemática y dejar de percibir ingresos por el piso, que ya hacía tiempo que estaba desalquilado, finalmente accedió a la venta. Así lo puso en conocimiento de la D.G.A. que tasó el piso en abril de 2006, pero en el mes de septiembre todavía no había solicitado la autorización judicial correspondiente.

En octubre del mismo año, la entidad pública solicitó a D^a. ... diversa información, parte de la cual ya le constaba a la Administración (como los gastos del piso, que abona la propia D.G.A.) y otra parte era errónea pues se hacía referencia a un trastero con otra referencia catastral y a algunos bienes que no eran propiedad de las hermanas sino de otros familiares.

A pesar de todo, la hermana de la incapaz contestó al requerimiento del ente público en el mes de marzo de 2007, sin que hasta el momento haya sabido nada más del tema en cuestión, encontrándose el piso sin aportar rendimientos desde hace más de año y medio.

Segundo.- Admitida la queja a supervisión del organismo competente, nos dirigimos al Departamento de Servicios Sociales y Familia del Gobierno de Aragón exponiendo la queja planteada y solicitando un informe al respecto en el que se indicara, en particular, si se iba a proceder a la venta del inmueble y, en su caso, las medidas que podían adoptarse para acelerar los trámites, teniendo en cuenta las consideraciones que indicaba la queja sobre el tiempo transcurrido.

Tercero.- En cumplida contestación a nuestra petición de informe, el Director Gerente del Instituto Aragonés de Servicios Sociales nos indicó lo siguiente:

*“Consultado el expediente y archivos obrantes de D^a. ..., en la Dirección Provincial del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, **SE INFORMA:***

1. TRANSCRIPCIÓN DE LA HOJA DE SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE:

" 24.06.04.- Entrevista en el domicilio.

En la entrevista participan el tío, la tía y la hermana.

Sobre la situación describen lo siguiente:

- La persona que de una forma más cercana se ocupa de ella es el tío: le arregla la casa, le acompaña habitualmente a dar paseos.

- La tía, parece que gestiona todo lo económico y se ocupa de las tareas domésticas.

El tío se muestra muy cansado ante la situación y muy emocionado tanto con respecto a las actuaciones que realiza como con la imposibilidad de continuar con estas actividades.

La hermana se muestra muy quejosa con todas las actuaciones de la Comisión y exige la inmediatez de las intervenciones que se vayan a seguir.

Se les plantean tres alternativas:

- Que se mantenga en el domicilio con apoyos.

- Que ingrese en un piso tutelado para lo que existen dos posibilidades:

- o bien está un tiempo internada en el Psiquiátrico de Sádaba.

- o bien se puede computar el tiempo de estancia en el Centro de Día como internamiento.

Ante la primera opción manifiesta que siempre se les ofrecieron apoyos, pero que nunca se hicieron efectivos.

Se muestran más disconformes con la posibilidad del internamiento.

. Reunión con el Director ... en el Hospital Clínico. 23.08.04

Sobre el diagnóstico de su salud refiere: que está afectada de una atrofia cortical -lesión importante del cerebro-, y de una demencia irreversible.

La pérdida de capacidad cognitiva se ha reducido considerablemente.

Valora que no es una persona autónoma para ninguna actividad de la vida diaria.

.- Llamadas telefónicas a la hermana.

No acepta ninguna posibilidad de reunirnos, alega problemas de salud.

Nos acusa de no procurar un recurso adecuado para su hermana.

...

2.09.04.- Reunión con la hermana y su cuñado:

Actualizamos los datos sobre su salud.

Planteamos como alternativa de alojamiento, hasta que se realice el ingreso en el Hospital. Psiquiátrico de Sádaba, el Hospital Neuropsiquiátrico del Carmen.

Aceptan la alternativa, si bien la dificultad estriba en como financiarlo.

Proponemos gestionar su patrimonio, como primera medida, a lo que alegan que sería mejor el alquiler que la venta, así se acepta.

Como son bienes compartidos, autorizará que se realice, se plantea solicitar un préstamo a Ibercaja.

...

En posterior reunión se acordó que podría pagar con una parte del alquiler del piso.

...

13-9-2.004. *Ingresa en Centro Neuropsiquiátrico Ntra. Sra. del Carmen.*

...

4 de octubre del 2.004. *Ingresa en Centro Asistencial de Calatayud.*

...

19-4-2005. *Se remite a la hermana un modelo normalizado de contrato de arrendamiento.*

24-5-2005. *Se envían cuatro ejemplares de Contrato de arrendamiento de la vivienda, junto a los impresos en papel timbrado, para la firma de la hermana y el arrendatario y su posterior devolución a la Sección para pasarlo por DGA.*

...

19-09-05. *... Hablo con la hermana de la tutelada e informa que tenía*

pensado vender el piso propiedad de ambas, ahora cree que es mejor reformarlo y volverlo a alquilar, pidiendo un préstamo al banco, adelantando ella el dinero y luego cobrar la parte que le corresponda pagar a su hermana a través del dinero del alquiler. Desde aquí se le indica que deberá pedir autorización judicial para toda propiedad que afecte a Concepción. Protesta y no lo acepta de buena gana. Se le propone tener una reunión si considera necesario aclarar determinadas cuestiones.

...

*Con fecha **28-09-05**, reunión con ... , su marido, ...,
...y ... en las dependencias de la Dirección Provincial:*

El tema central de la reunión gira en torno a la vivienda propiedad de la tutelada y de su hermana Teresa. Nos informa de lo siguiente:

. Se deben 200 euros a la Comunidad a pagar a partes iguales. ... propone pagar esta cantidad de la fianza que no devolvió al último inquilino que tenía arrendada la vivienda.

. Se debe de pagar 180,00 euros en octubre de calefacción además de 90,00 euros mensuales por este concepto durante todo el año. Propone que contactemos con el presidente de la comunidad de la urbanización ... para reclamar recibos.

. Del último cobro del alquiler del mes de agosto nos entrega 52,50 euros en mano en concepto del abono de dicho mes, descontando la parte proporcional de la compra de la nevera 180,00 euros (90,00).

. En relación al piso, plantean que bien sea para vender o alquilar es necesario realizar pequeñas reformas. Ya han comprado (sin contar con nuestra opinión ni autorización del tutor) unos muebles para la cocina por valor de 707,61 euros. Teniendo que añadir a esto la compra de una campana extractora, encimera, arreglo de la vitrocerámica, dos puertas, colocar tres focos, arreglar persiana de cocina, ascendiendo a unos 1.200,00 euros el gasto total, para lo que se necesitará autorización judicial ya que la cantidad que debe de aportar la tutelada supera la cantidad normal de gasto, suponiendo "gasto extraordinario".

. En cuanto a la posibilidad de alquilar o vender, ... llega a manifestar que no le importaría vender el piso y el trastero, si bien el garaje manifiesta que no le interesa ya que ella está haciendo uso de él (beneficiándose de la parte de la hermana, ya que no le paga nada en concepto de alquiler). En lo relacionado a venta o alquiler, ... le comenta que se consultará al Tutor y que se le informará de la decisión que se tome. También se habla de pagar el 15 de octubre la cantidad pendiente para cancelar un préstamo.

. Se le informa que hay una factura pendiente con el Neuropsiquiátrico del Carmen de 921,24 euros.

. Trae recibos del Impuesto de Bienes para pagarle la mitad.

...

*Con fecha **5-10-05**, llama ... a la Sección, para informarnos de que ya ha alquilado el piso, ya que se lo tasaron y le dijeron que no le iban a dar más de once millones por él de pesetas y que desde este mes ya lo tiene alquilado por 285,00 euros. Le comentó que en la reunión que mantuvimos ella*

manifestó que le daba igual vender que alquilar por lo que quedaba al tutor tomar una decisión u otra. Comenta que nos había intentado localizar en varias ocasiones y que como esto no había sido posible, ella había actuado. Le comunico que la decisión del Tutor era de vender el piso-trastero y garaje. Ella insiste que ya lo tiene alquilado. Le pido contrato una vez esté firmado.

Se lo comunico a ... e

*Con fecha **19-12-05**, llama la hermana para reclamar el envío del contrato de arrendamiento, ya que el inquilino lo necesita para empadronarse en el municipio y exige que nos pongamos en contacto con la comunidad de propietarios ya que debemos de pagar 100,00 euros.*

*Con fecha **27 de abril de 2006**, doy orden para que se pague la cantidad de 287,40 euros en concepto de pago por tasación oficial, solicitada por esta Dirección Provincial, de vivienda garaje y trastero." (tasación en 117.649,57 €).*

*"Con fecha **31 de mayo de 2006**, se procede al traslado de Centro e ingresa con ésta fecha en el Psiquiátrico de Sádaba. Dicho traslado ha sido realizado por el conserje y una auxiliar de Calatayud. Anteriormente se había avisado a la hermana comentando que irían a verla cuando el horario laboral se les permitiera."*

Indicar que no consta en expediente de la Sección copia ni original de contratos de arrendamiento alguno.

2. VENTA DEL PISO.

En referencia a la venta del piso, se está a la espera de aclarar la situación catastral de la vivienda a vender.

*Dado el **diagnóstico** de la enfermedad de la tutelada: trastorno de personalidad de tipo límite, trastorno mental y del comportamiento, debidos al consumo de alcohol y otras sustancias psicotropas, síndrome de dependencia alcohólica y deterioro cognitivo por alcohol, con la situación actual de necesitar ayuda de terceras personas para el desenvolvimiento de todas las actividades de la vida diaria (92% de minusvalía, **Doc 1**), con un **pronóstico** de no mejoría y de permanecer de por vida en un Centro de Larga Estancia, al no contar con los apoyos familiares necesarios que puedan favorecer su desinternamiento, **conduce a la CTDJA a considerar como mejor opción**, en beneficio de la tutelada, **la venta de la copropiedad de la tutelada**, máxime teniendo en cuenta sus escasos ingresos, el pago proporcional del Hospital Psiquiátrico de Sádaba (y anteriormente los otros dos centros), los gastos que conlleva la propiedad (IBI, luz, saneamiento, seguro de vivienda, comunidad, calefacción por meses, derramas...) y la inseguridad de ingresos en concepto de arrendamiento de la vivienda.*

Tras la primera reunión que se mantiene con D^a ... y su marido en septiembre de 2005 en la Sección de Tutelas, Teresa manifiesta que le da igual vender que alquilar el piso propiedad de ambas hermanas, por lo que se acuerda dejar al tutor la toma de decisión de la misma, que supone la venta, comenzando la tramitación. En el mes de octubre D^a ... llama para comunicarnos que había decidido por su cuenta alquilar el piso y que enviaría el contrato para firmarlo ya que el inquilino lo necesitaba de forma urgente para empadronarse, decisión que toma de forma unilateral sin respetar el acuerdo de la reunión mantenida conjuntamente, hecho que supone una primer frenazo en los preparativos para la venta.

*Nunca han estado claras las cuentas y propiedades de ambas hermanas (ver observaciones de la primera rendición de cuentas realizada en 2005, **Doc 2**) y tras la petición por escrito que se realiza a la hermana en el 2006, se clarifican algunas cuestiones relativas a las propiedades de los padres y de ellas mismas, pero se siguen sin detallar gastos relativos a los bienes en copropiedad, que impiden valorar taxativamente la situación de ingresos y gastos para justificar la venta de la vivienda. D^a ... nos remite para que contactemos con Presidentes de la Comunidad, y Presidentes de Escalera, hecho que se realizó en su momento, pero ellos no nos podían facilitar determinados datos referentes a la vivienda que aún hoy siguen sin estar aclarados, dada la ambigüedad de las informaciones de D^a ...*

*Con fechas 5-5-05, 2-6-05, 28-6-05, 4-6-07, todas las certificaciones catastrales telemáticas solicitadas por la Dirección Provincial dan información errónea según la hermana. Desde la primera vez (5/5/05) se le conminó a ... a subsanar el error en el Catastro de Ejea de los Caballeros como parte interesada. **Doc 3.***

Indicar la negativa de la hermana a vender el garaje junto a la vivienda y trastero, dado que el garaje lo utiliza para su uso personal, sin abonar renta, ni gratificación alguna a la tutelada, desde la aceptación de la tutela por la CTDJA.

Desde noviembre de 2006, ... se ha desentendido de determinados pagos correspondientes a dicha vivienda, cargándose a la cuenta de D^a ..., cuya tutela recae en la Comisión de Tutelas, volviendo una vez más, como lo ha demostrado en muchas ocasiones, a adoptar decisiones de forma unilateral y que favorecen a sus propios intereses.

Incluso se niega a facilitar la lectura actual del contador a la empresa de GESTAGUA, reclamando a la Comisión que, desde Zaragoza, nos desplazáramos para facilitarles el dato correspondiente, motivo por el que se decide enviar una carta a dicha empresa y facilitar la dirección de D^a ... para que realice dicha gestión debido a que ella vive en la misma localidad donde está ubicada la vivienda propiedad de ambas.

*Con fecha 14-8-07, en el Certificado Catastral telemático los datos del inmueble en disensión aparecen como en "investigación", pero aún no está aclarado **Doc 4**. Informar que mientras no se aclare la situación catastral, ni se llegue a un acuerdo con la hermana respecto al futuro del garaje, no se solicitará autorización judicial para la venta en cuestión, dado que dichas autorizaciones tienen una validez temporal, y ha de solicitarse cuando "todo" este aclarado y consensuado”*

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El ordenamiento jurídico vigente permite atribuir la tutela de las personas adultas incapacitadas a la entidad pública competente en el respectivo territorio, lo que obliga a ésta a establecer con claridad las líneas de actuación y los recursos que le permitan afrontar con garantías el desarrollo de dicha responsabilidad. Así, en materia de tutela de personas incapacitadas, son de aplicación los siguientes preceptos del Código Civil:

Artículo 216: *“Las funciones tutelares constituyen un deber, se ejercerán en beneficio del tutelado y estarán bajo la salvaguarda de la autoridad judicial “*

Artículo 232: *“La tutela se ejercerá bajo la vigilancia del Ministerio Fiscal, que actuará de oficio o a instancia de cualquier interesado.*

En cualquier momento podrá exigir del tutor que le informe sobre la situación del menor o del incapacitado y del estado de la administración de la tutela “

Artículo 233: *“ El Juez podrá establecer, en la resolución por la que se constituya la tutela, o en otra posterior, las medidas de vigilancia y control que estime oportunas, en beneficio del tutelado. Asimismo podrá, en cualquier momento, exigir del tutor que informe sobre la situación del menor o del incapacitado y del estado de la administración “*

Artículo 239: *“... La entidad pública a la que, en el respectivo territorio, esté encomendada la tutela de los incapaces cuando ninguna de las personas recogidas en el artículo 234 sea nombrado tutor, asumirá por ministerio de la Ley la tutela del incapaz o cuando éste se encuentre en situación de desamparo. Se considera como situación de desamparo la que se produce de hecho a causa del incumplimiento o del imposible o inadecuado ejercicio de los deberes que le incumben de conformidad a las leyes, cuando éstos queden privados de la necesaria asistencia moral o material “*

Artículo 242: “ Podrán ser también tutores las personas jurídicas que no tengan finalidad lucrativa y entre cuyos fines figure la protección de menores e incapacitados”

Artículo 269: “ El tutor está obligado a velar por el tutelado y, en particular:

1º. A procurarle alimentos.

2º. A educar al menor y procurarle una formación integral.

3º. A promover la adquisición o recuperación de la capacidad del tutelado y su mejor inserción en la sociedad.

4º. A informar al Juez anualmente sobre la situación del menor o incapacitado y rendirle cuenta anual de su administración.”

Artículo 271: “ El tutor necesita autorización judicial:

1º. Para internar al tutelado en un establecimiento de salud mental o de educación o formación especial.

2º. Para enajenar o gravar bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos preciosos y valores mobiliarios de los menores o incapacitados, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción. Se exceptúa la venta del derecho de suscripción preferente de acciones.

3º. Para renunciar derechos, así como transigir o someter a arbitraje cuestiones en que el tutelado estuviere interesado.

4º. Para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia, o para repudiar ésta o las liberalidades.

5º. Para hacer gastos extraordinarios en los bienes.

6º. Para entablar demanda en nombre de los sujetos a tutela, salvo en los asuntos urgentes o de escasa cuantía.

7º. Para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años.

8º. Para dar y tomar dinero a préstamo.

9º. Para disponer a título gratuito de bienes o derechos del tutelado.

10º. Para ceder a terceros los créditos que el tutelado tenga contra él,

o adquirir a título oneroso los créditos de terceros contra el tutelado “

Y el Decreto 168/1998, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la Comisión de Tutela y Defensa Judicial de Adultos, encomienda a dicho órgano las funciones pertinentes para el cuidado y la atención de estas personas y de su patrimonio.

Segunda.- En el presente expediente nos encontramos con una queja relativa a la gestión que del patrimonio de una incapacitada está realizando la Comisión de Tutela del Gobierno de Aragón, concretándose en la tramitación de la venta de un piso que se encuentra paralizada desde hace tiempo.

Efectivamente, el inmueble propiedad de las hermanas ... lleva deshabitado y sin producir rendimientos desde el mes de febrero de 2006, siendo que la Comisión es informada en ese momento de la nueva situación y de la autorización de la copropietaria para su venta.

Como posteriores obstáculos a esta operación, se alega por la Comisión la necesidad de clarificar la situación patrimonial de la tutelada en relación con algunos bienes cuya titularidad es, al parecer, confusa. En este sentido, la entidad pública solicita por escrito a la hermana de la incapaz la aclaración de una serie de gastos y de la titularidad de varias fincas, si bien para realizar este trámite se ha dejado pasar casi un año (el escrito lleva fecha de 24 de diciembre de 2006).

En cualquier caso, con fecha 28 de marzo de 2007 la Sra. ... contesta al requerimiento aclarando las propiedades de las diferentes fincas de las que es copropietaria junto con su hermana y en el mes de junio se estima el recurso de reposición interpuesto dándole de baja como titular catastral de la finca controvertida. Y respecto al futuro de la plaza de garaje, la copropietaria ha manifestado su disposición para acceder a su venta si así lo exige la Comisión, pero mostrando su deseo de readquirirla por ser de su interés, por lo que no se detecta ya ningún obstáculo legal para solicitar la autorización judicial necesaria para proceder a la venta del inmueble.

Tercera.- Como hemos puesto de manifiesto en un reciente expediente de oficio incoado en esta Institución y relativo al funcionamiento de la Comisión de Tutela y Defensa Judicial de Adultos del Gobierno de Aragón, hay que destacar, en primer lugar, el progresivo y elevado número de personas cuya tutela, curatela o defensa judicial se ha encomendado a esta entidad pública. Ello ha exigido un paralelo incremento de los recursos personales que consideramos no se ha realizado con la debida celeridad ni

en la proporción correspondiente, lo que obviamente impide que la Comisión pueda desarrollar sus funciones con la debida celeridad y eficacia.

No hay que olvidar que, tras cada persona incapacitada, hay unas circunstancias particulares, personales y familiares que exigen una atención específica, siendo que, como la propia Administración reconocía en su informe, *“...las actuaciones son numerosas y de muy distinta índole dependiendo además de cada uno de los casos que representan situaciones individuales específicas “*

Cuarta.- En el ámbito patrimonial o de administración de los bienes del tutelado, también hay que resaltar el volumen de fondos que han de gestionarse teniendo en cuenta el número de personas que se encuentran bajo la tutela administrativa, lo que exige además de un número suficiente de delegados tutelares una mínima especialización jurídico-económica del personal de la Comisión.

Siendo una de las principales funciones de la Comisión la de velar por el patrimonio del incapacitado, ello implica gestionarlo adecuadamente y, por tanto, sin retrasos ni demoras injustificadas que disminuyan su valor y perjudique, en definitiva, al tutelado

Quinta.- En el presente caso, y con independencia de la falta de entendimiento que ha venido presidiendo las relaciones entre el personal tutelar y la hermana de la incapacitada, consideramos que el interés de la incapaz exige desbloquear la situación actualmente existente y proceder sin más demora a la toma de decisiones respecto del inmueble en conflicto, siendo que se está acumulando un lucro cesante importante por todo el tiempo que el bien se ha ido manteniendo improductivo (desde marzo 2006) y que desde hace más de seis meses no se encuentra ningún obstáculo legal para su venta.

III.- RESOLUCIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

RECOMENDACIÓN

Que, por parte de la Comisión de Tutela y Defensa Judicial de Adultos

de la Comunidad Autónoma de Aragón se proceda sin más demora a realizar las gestiones necesarias para proveer al interés de la incapaz D^a. ... en el ámbito patrimonial, solicitando la autorización judicial precisa para la venta del inmueble o desarrollando las actuaciones necesarias que le permitan cumplir de forma ágil y eficaz con su función de velar por el tutelado.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE