

AL JUZGADO

....., procuradora de los Tribunales y de doña(mayor de edad, titular del DNI número, vecina de), representación que ostento y acredito en virtud de designación apud acta a mi favor otorgada que, señalada como DOCUMENTO NÚMERO UNO, adjunto acompaño, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito, y siguiendo expresas instrucciones de mi poderdante, procedo a presentar por los cauces previstos en la Ley de la Jurisdicción Voluntario **SOLICITUD DE AUTORIZACION JUDICIAL PARA LA VENTA DE INMUEBLES AFECTOS A LA GARANTÍA DE DERECHOS DE PERSONA INCAPACITADA**. Se basa la demanda en los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

HECHOS

PRIMERO.- En fecha se dictó en los autos menor cuantía tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia de número sentencia en virtud de la que se declaró la incapacitación de la hija de mi mandante, prorrogando la patria potestad de sus padres, la compareciente y su marido,

Adjunto acompaño, señalado como DOCUMENTO NÚMERO DOS, testimonio de dicha resolución, expedido en fecha 18 de enero de 2013, dejando designado su original en el libro de sentencias de ese órgano judicial.

Tal y como se recoge en la sentencia, se encuentra en estado vegetativo, teniendo anuladas las facultades de movimiento y comunicación, habiéndose declarado su incapacidad absoluta y total para regir su persona y bienes. De hecho, tal y como se recoge en resolución del de fecha 9 de febrero de 1995 del entonces director provincial de Baleares del Instituto Nacional de Servicios Sociales, el grado de minusvalía de la hija de mi mandante es del 100%.

Se acompaña, señalada como DOCUMENTO NÚMERO TRES, dicha resolución.

SEGUNDO.- Don falleció en fecha 27 de octubre de 2012, quedando sujeta únicamente a la patria potestad prorrogada de mi mandante.

TERCERO.- Don otorgó último testamento válido en, el día, ante el Notario de esa población don, número de protocolo, en los siguientes términos:

El compareciente manifiesta que ha entregado bienes suficientes en vida a sus hijos para el pago de sus respectivas legítimas, por lo que nada tienen que reclamar de esta herencia.

Instituye heredera a su esposa doña, con la carga o modo de que tenga que cuidar y asistir a su hija doña que se encuentra incapaz desde hace unos quince años, con cuya carga pagaría a esta última sus derechos legitimarios.

Si fallece su esposa sus herederos serán sus tres hijos,, sustitutos vulgares de la heredera con la misma carga o modo de cuidar y asistir en este caso a su hermana doña

..... hasta el fallecimiento de ésta, de forma que actuará como condición resolutoria en perjuicio de cualquier heredero el no cuidar y asistir a esta incapaz, y dichos hijos a su vez serán sustituidos por sus respectivos descendientes por estirpes y derecho de acrecer, en su caso.

El cuidado y atención de deberá hacerse, a ser posible, en el domicilio de la heredera o herederos y en su defecto, si no es posible o por la situación de la enferma o por la ocupación de los herederos, en un centro especializado, de forma que todos los gastos sean sufragados por los herederos y que en cualquier caso tengan una ocupación real de ella, aunque no pueda ser en todo momento personal la atención.

CUARTO.- En fecha tuvo lugar otorgamiento de escritura de aceptación de herencia ante el Notario de don, con el número de su protocolo, aceptando la herencia doña en los términos expuestos en el testamento de su marido y declarándose pagados en cuanto a su legítima los hermanos

Se acompaña, señalada como DOCUMENTO NÚMERO CUATRO la referida escritura de aceptación de herencia, que incorpora copia del testamento, certificado de actos de última voluntad y certificado de fallecimiento del otorgante.

QUINTO.- En fecha doña, en su calidad de defensora judicial de, nombrada al efecto por el Juzgado de Primera Instancia 1 de, ratificó las adjudicaciones realizadas en la escritura de aceptación de herencia, manifestando la no existencia de perjuicio en los intereses de su representada.

Se acompaña, señalada como DOCUMENTO NÚMERO CINCO, copia de la referida escritura de ratificación.

SEXTO.- Tal y como consta en la escritura de aceptación de herencia, se adjudicaron a mi hoy patrocinada, las siguientes fincas rústicas (el cardinal responde al indicado en la escritura de aceptación de herencia, para un mejor cotejo):

1.- Rústica:

Registro:

Referencia catastral:

Valor en la escritura de aceptación de herencia:

2.- Rústica:

Registro:

Referencia catastral:

Valor en la escritura de aceptación de herencia:

3.- Rústica:

Registro:

Referencia catastral:

Valor en la escritura de aceptación de herencia:

4.- Rústica:

Registro:

Referencia catastral:

Valor en la escritura de aceptación de herencia:

Las fincas 1, 3 y 4 son contiguas, parcelas adel polígono .. de

SÉPTIMO.- Dichas fincas están inscritas actualmente en el Registro de la Propiedad a nombre de mi mandante, si bien en las cuatro figura su afectación a la mención en garantía de los derechos legitimarios del artículo 48 de la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares, en relación con el artículo 15 de la Ley Hipotecaria, a favor del heredero en los términos y condiciones que se indican a continuación. La legítima de la heredera forzosa citada habrá de ser satisfecha por la instituida heredera o quien en su defecto y en los términos del testamento, resultare ser heredero mediante la obligación de cuidar y asistir a la misma, hasta su fallecimiento, habida cuenta su condición de incapaz.

Adjuntas se acompañan, señaladas como DOCUMENTOS NÚMEROS SEIS a NUEVE, notas simples informativas de las referidas fincas.

OCTAVO.- Desde mi mandante y su marido (éste hasta su fallecimiento en) han cuidado de en su propio domicilio, lo que se acredita mediante informe emitido en fecha por los servicios sociales del Ayuntamiento de, que se acompaña señalado como DOCUMENTO NÚMERO DIEZ,

NOVENO.- Mi mandante cuenta con una pensión de jubilación de-€ mensuales, más una pensión de viudedad de-€. Cuenta, además, con una asignación económica de-€ mensuales del INSS por hijo a su cargo.

A su vez, el Gobierno de las Illes Balears aporta a favor de la suma mensual de-€.

Adjunto acompaño, señaladas como DOCUMENTOS NÚMEROS ONCE, DOCE Y TRECE, certificaciones relativas a dichos ingresos.

UNDÉCIMO.- Con independencia de la asistencia de fisioterapeutas y atención médica, que es cubierta por seguro médico, desde el año2....., primero siendo empleador don y, desde su fallecimiento, mi mandante, los padre de vienen contando con la ayuda en el cuidado de su hija de una persona de lunes a sábado con jornada laboral completa, con un salario líquido mensual de-€.

Se acompaña, señalado como DOCUMENTO NÚMERO CATORCE, copia de su contrato, comunicación de subrogación en la posición de empleador y últimas dos nóminas satisfechas, abril y mayo.

A ello habría que sumar el coste mensual de seguridad social de esa trabajadora, que asciende a aproximadamente-€ mensuales. Se acompaña, señalado como DOCUMENTO NÚMERO QUINCE, recibo justificativo de ese gasto.

Dicha ayuda cada día es más necesaria, por cuanto mi mandante cumplirá OCHENTA años el próximo, y su capacidad física no es la que era, no descartándose tener que contratar más personal para seguir atendiendo a en el domicilio de mi mandante o bien, en su momento, ingresarla en un centro especializado.

DUODÉCIMO.- A efectos de conseguir liquidez para ayudar a cubrir el coste económico de las necesidades actuales y —cabe no olvidarlas— futuras de, así como las

propias, dado que mi mandante, recordémoslo, va a cumplir ochenta años y no está libre de necesitar ayuda, doña puso a la venta las fincas 1, 3 y 4 identificadas en el expositivo sexto de este escrito, habiendo alcanzado un acuerdo de venta con los señores, con quienes en fecha doña concertó contrato de opción de compra sobre las fincas 1, 3 y 4 por precio conjunto de DOSCIENTOS TREINTA MIL EUROS.

Se acompaña, señalado como DOCUMENTO NÚMERO DIECISEIS, el contrato privado de opción de compra suscrito con dichos señores, habiendo mi mandante recibido como prima de la opción ya QUINCE MIL EUROS, más otros CINCUENTA MIL EUROS más a cuenta por medio de transferencia bancaria en fecha 10 de junio, de la que se aporta, señalado como DOCUMENTO NÚMERO DIECISIETE, justificante documental.

Debe indicarse que es una buena oportunidad, dado que las dos fincas de menor cabida por sí mismas tienen un valor relativo, porque su cabida es inferior a la mínima establecida para edificar, 14.000 m², en el artículo 25 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, cobrando valor precisamente porque se venden de forma conjunta con la finca de mayor cabida, siendo todas ellas contiguas.

El precio que se consigue por las fincas es, además, muy cercano al valor de mercado, lo que se acredita mediante sendos informes de valoración emitidos por el arquitecto, que se acompañan señalados respectivamente como DOCUMENTOS NÚMERO DIECIOCHO, DIECINUEVE y VEINTE.

DÉCIMOTERCERO.- Pese a haber acuerdo pleno para ello, no se ha podido llevar a cabo la compraventa por cuanto aportada la documentación a la Notaría, por parte de ésta se ha indicado, vista la afección de las fincas anteriormente descrita y previa consulta con el Registro de la Propiedad de nº 2, la necesidad de contar con autorización judicial previa para la venta y orden judicial de cancelación de la afección de las fincas.

Mi mandante no había solicitado dicha autorización por cuanto, erróneamente, creía que una vez designado en defensor judicial de su hija, dicha persona podía intervenir en interés de ésta en cualquier acto.

DÉCIMOCUARTO.- En fecha se ha firmado con los optantes, los señores un nuevo documento por el que se otorga a mi mandante plazo hasta el del año en curso para la obtención de la autorización judicial para la venta de las fincas.

Se acompaña dicho documento, señalado como DOCUMENTO NÚMERO VEINTIUNO.

DÉCIMOQUINTO.- Es obvio que ninguna persona adquirirá las fincas propiedad de mi mandante si no se alza la afección que pesa sobre las mismas en garantía de los derechos como legitimaria de doña

Siendo consciente de esa función de garantía de la afección mi mandante propone su sustitución por la creación a nombre de doña de un **patrimonio protegido al amparo de la Ley 41/2003**, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad.

La aportación a ese patrimonio protegido sería de 100.000.-€, entendiéndose que esa cantidad, más sus intereses y las ayudas que se vienen recibiendo de Seguridad Social y la CAIB, será suficiente para atender las necesidades presentes y futuras de, siendo ello garantía suficiente de sus derechos legitimarios. Ni que decir tiene que, como hasta la fecha, seguirá siendo atendida en el domicilio de su madre mientras ello sea posible.

Ese patrimonio se constituiría dentro de los siguientes 30 días hábiles al de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las fincas antedichas, comprometiéndose mi mandante a aportar al Juzgado copia de las escrituras públicas de compraventa y de la constitución de ese patrimonio, así como justificación de la aportación al mismo de la suma antedicha, 100.000.-€.

Debe señalarse que los tres restantes hijos de mi mandante y hermanos de
—— están conformes con esta solución, lo que ratificarán ante Su Señoría en caso de entenderlo necesario.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Artículo 171 del Código Civil.

II.- Artículo 271 del Código Civil

III.- Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en concreto el capítulo VIII de su Título II, destacando:

-a) Su artículo 61, que dispone que se aplicarán las disposiciones del Capítulo en todos los casos en que, conforme al Código Civil, se necesite autorización o aprobación judicial para la validez de actos de disposición, gravamen u otros que se refieran a sus bienes o derechos o al patrimonio protegido, salvo que hubiera establecida una tramitación específica.

-b) El artículo 62.1 determina que será competente para conocer del expediente el Juzgado de Primera Instancia del domicilio o residencia de la persona con la capacidad modificada judicialmente. Dado que el domicilio de radica en, será competente el Juzgado de Primera Instancia de al que por reparto corresponda su conocimiento.

-c) Siguiendo con el artículo 62, apartado 2, está legitimada para promover este expediente mi mandante, por ser quien ostenta sobre su hija incapacitada la patria potestad prorrogada.

-d) Dado que el valor de los inmuebles, 230.000.-€, es superior a 6.000.-€, de acuerdo con el apartado 3 del propio artículo 62 es preceptiva la intervención de abogado y procurador.

-e) Conforme establece el artículo 63.3, habiéndose solicitado venta directa, se ha acompañado dictamen pericial de valoración del precio de mercado de los inmuebles a enajenar, así como especificado las condiciones en las que la transmisión tendrá lugar.

-f) En cuanto al señalamiento de vista y su desarrollo.

-g) Conforme al artículo 66, el Juez podrá adoptar las medidas necesarias para asegurar que la cantidad obtenida por el acto de enajenación o gravamen, así como por la realización del negocio o contrato autorizado se aplique a la finalidad en atención a la que se hubiere concedido la autorización.

IV.- Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad.

V.- Ley y Reglamento Hipotecario.

A tenor de lo expuesto,

SOLICITO AL JUZGADO tenga por personada a la procuradora compareciente en representación de doña; tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y sus copias, admitiendo todo ello; y, previos los trámites procesales oportunos, resuelva:

1.- Autorizar la venta directa por parte de por precio de DOSCIENTOS TREINTA MIL EUROS, de los que se ya se han recibido SESENTA Y CINCO MIL a de los siguientes inmuebles:

2.- Acordar o aprobar la constitución en el plazo de 30 días hábiles, a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las fincas relacionadas en el punto primero de este suplico, por parte de doña a favor de su hija de un patrimonio protegido con aportación de 100.000.-€, provenientes del precio obtenido por la venta de las referidas fincas.

3.- Declarar garantía suficiente de los derechos legitimarios de sobre la herencia de don la constitución y dotación del patrimonio protegido al que se refiere el anterior punto de este suplico.

4.- Dejar sin efecto la afección de esos tres inmuebles y de la cuarta finca que no se vende (tomo, libro , folio, finca, del Registro de la Propiedad de) al pago de los derechos legitimarios de doña, acordando la cancelación de la nota marginal de afección en esas cuatro fincas expidiendo al efecto el oportuno mandamiento dirigido al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de

Palma, para, .. de de 20...