

908094

12 DES. 2007

GLORIA [REDACTED]

Procuradora dels Tribunals

Tel. 93 [REDACTED] Fax 93 [REDACTED]

08003-BARCELONA

C Ò P I A

AL JUZGADO

Doña **GLORIA** [REDACTED] Procuradora de los Tribunales y de Doña [REDACTED] según acredita mediante escritura de poder para pleitos que se adjunta para su testimonio, ante el Juzgado **COMPAREZCO** y **DIGO**:

Que por medio del presente escrito, al amparo de lo dispuesto en los arts. 270 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, interpongo **QUERRELLA CRIMINAL** contra:

- Don [REDACTED] con domicilio en Sitges (Barcelona) en la calle [REDACTED] y con DNI número 37 [REDACTED]-F.

Como responsable criminalmente de los hechos que se indicarán, querella que fundamento en los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Órgano competente.

Son competentes para la investigación de los hechos motivo de la presente querella los Juzgados de Instrucción de la ciudad de Barcelona, por entender que los mismos fueron perpetrados en esta ciudad.

En efecto, como se indicará, el delito cuya descripción sigue fue consumado en la Notaría de Don [REDACTED], con domicilio profesional en la [REDACTED] Diagonal, número [REDACTED], de Barcelona, en fecha 10 de febrero de 2004.

SEGUNDO.- Identidad de la querellante.

La querellante es [REDACTED], cuyas demás circunstancias identificativas resultan de la escritura de poder para pleitos acompañada, quien actúa en su propio nombre y derecho.

Y ello es así por cuanto mi mandante, Doña [REDACTED] Porta era, hasta la fecha de la comisión del delito que se imputa mediante la presente, la propietaria de la vivienda sita en Barcelona, calle [REDACTED], número [REDACTED], finca de la que se ha apropiado en querellado mediante la maquinación que se describirá seguidamente.

TERCERO.- Identidad del querellado.

El querellado [REDACTED], como ya hemos apuntado, es el autor material de la estafa que se denuncia mediante la presente querrela.

Al mismo tiempo —y cuando menos, en la fecha de los hechos— el querellado era Administrador Único de la sociedad mercantil [REDACTED], con el mismo domicilio social que el propio querellado, es decir, en la calle [REDACTED] de Sitges, y con CIF número [REDACTED], constituida por tiempo indefinido en escritura de 19 de enero de 2004 ante el Notario de Barcelona Don [REDACTED] Jesús [REDACTED] Ramírez, con el número [REDACTED] de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo [REDACTED], folio [REDACTED] hoja [REDACTED].

Obsérvese, en la copia de la escritura que se acompaña, que la indicada sociedad fue constituida por el querellado un mes antes de la escritura objeto de la presente querrela, e igualmente, que el traslado del domicilio social al domicilio del querellado se produjo solo cinco días antes de la firma.

CUARTO. Relación circunstanciada de los hechos.

I. La maquinación fraudulenta.

Como hemos indicado, mi representada y aquí querellante, [REDACTED], de 74 años de edad, era titular desde hacía veinticinco años de la vivienda en que aún reside, sita en la calle [REDACTED] número [REDACTED], donde habita con sus dos hijos Rodolfo y [REDACTED] afectados ambos por trastornos psiquiátricos que luego describiremos.

Dicha vivienda fue adquirida por la querellante junto a su esposo para continuar en ella la vida familiar junto a sus hijos, si bien por razones personales la finca se escrituró únicamente, a nombre de mi mandante.

Hace siete años, la querellante enviudó, lo cual afectó considerablemente a sus ingresos económicos, empezando a surgir dificultades en el seno familiar, habida cuenta que la vivienda estaba afecta a una hipoteca difícilmente asumible por ella, otorgada a favor de Caixa [REDACTED]

Acuciada por las deudas, mi representada no pudo tampoco asumir el pago de los créditos y saldos bancarios contratados con la entidad Banca [REDACTED] S.A., siendo objeto entonces de un juicio ejecutivo por el que llegó a anotarse previamente el embargo de la vivienda, en fecha 22 de junio de 2000.

A pesar de que el valor de la vivienda era harto suficiente para garantizar cualquier tipo de obligación hipotecaria, la querellante no obtuvo préstamo alguno debido a su edad y su falta de ingresos, por lo que se vio obligada a acudir a prestamistas particulares, de quienes obtener dinero mediante hipotecas particulares, asesorada en tales menesteres por uno de ellos, el querellado [REDACTED]

Así, para evitar la posible ejecución hipotecaria de Caixa [REDACTED] y del embargo de Banca [REDACTED] se vio en la necesidad de concertar los siguientes préstamos:

1. Con Don SANTIAGO [REDACTED] por importe de 29.640, en fecha 28 de enero de 2003.
2. Con el ahora querellado, Don [REDACTED] por importe de 18.030'36€, en fecha 31 de marzo de 2003.
3. Con Doña [REDACTED], por importe de 30.050'61€, en la misma fecha que el anterior, el 31 de marzo de 2003.
4. Nuevamente con Don [REDACTED], por importe de 27.882€, en fecha 17 de julio de 2003.
5. Finalmente, y de nuevo con Don [REDACTED] por importe de 78.132€, en fecha 6 de octubre de 2003.

Como es fácilmente deducible, cada préstamo hipotecario fue solapando el anterior, siendo todos los prestamistas conocedores de la situación, teniendo conocimiento esta parte, incluso, de las relaciones que existen entre unos y otros.

La investigación de la presente querrela pondrá en evidencia, además, que tales préstamos son completamente simulados, pues mi mandante nunca percibía tales cantidades.

Por último, incapaz de resolver la espiral de deudas contraídas, y afectada por importantes problemas depresivos —agravados, aún más, por el estado de salud de sus dos hijos— mi representada aceptó, sin percatarse del engaño, la última propuesta realizada por su (asesor) el querellado Don [REDACTED] Velasco [REDACTED].

La operación consistía —según la querellante interpretaba— en un nuevo préstamo que eliminara todas las deudas anteriores, para lo cual firmó (a indicaciones del querellado y sin saber exactamente qué firmaba) un contrato de compraventa de su propia vivienda a favor de éste y un documento de opción de compra para recuperarla una vez satisfecha la deuda.

En definitiva, como bien habrá apreciado el instructor al que nos dirigimos, se trataba de un préstamo con pacto comisorio —que es sabido que se halla expresamente prohibido en nuestro ordenamiento jurídico— con el agravante del engaño sufrido por la querellante, que en ningún momento creyó desprenderse de la titularidad de su vivienda.

II. La finca objeto de apropiación fraudulenta.

La vivienda objeto de tal maquinación, y que aún ocupa mi mandante junto a sus hijos, es la finca registral [REDACTED] del Registro de la Propiedad número [REDACTED] de Barcelona, y tiene la siguiente descripción:

"URBANA: [REDACTED]. PUESTA SEGUNDA, con acceso por la escalera número [REDACTED] trescientos veintiséis de la calle [REDACTED], del edificio sito en esta ciudad de Barcelona, con frentes a las calles de [REDACTED] trescientos treinta y calle [REDACTED]. De ciento treinta metros cuadrados. Se compone de recibidor, pasos, comedor-estar, cocina, lavadero, cinco habitaciones, dos baños, un aseo y terraza. Tiene dos puertas de acceso a la escalera. Linda: frente del edificio, calle [REDACTED] derecha, rellano, escalera, ascensores, patio interior y puerta primera de la misma planta y escalera; izquierda, patio interior y vivienda puerta segunda de la misma planta, escalera número trescientos veintiocho-trescientos treinta; fondo, patio interior de manzana. Cuota: dos enteros quince centésimas por ciento. Referencia catastral: [REDACTED]"

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad número [REDACTED] de Barcelona, al tomo [REDACTED] libro [REDACTED], folio [REDACTED] finca número [REDACTED] inscripción 3ª.

En fecha 20 de diciembre de 1979, mi representada había adquirido la vivienda a la inmobiliaria T[REDACTED] S.A. por el precio, entonces, de cuatro millones de pesetas [REDACTED].

III. La venta a favor de sociedad del querellado.

Sobre la vivienda de la querellante, como hemos señalado, se realizaron dos operaciones:

- Una compraventa por el precio total de 360.607'27€, de los cuales se indica en la escritura que la querellante ha percibido 217.607'27€ con anterioridad, hecho absolutamente incierto, como quedará demostrado en fase de instrucción. El resto del precio era retenido por el querellado, según se manifiesta, para cancelar la carga hipotecaria de Caixa [REDACTED]
- Una opción de compra, en la que se pactó un precio o prima por importe de 432.728'72€ y un plazo de un año. Obviamente, con los ingresos disponibles, la querellante nunca podría afrontar esa opción, con lo cual, inevitablemente, no recuperaría la propiedad de la vivienda.

La querellante, en la confianza de que su asesor en los últimos años le proponía la correcta solución para todas sus deudas, aceptó firmar cuantos documentos éste le presentaba aprovechándose de sus desconocimientos legales y de su edad y delicado estado de salud. Tampoco podían velar por los intereses de la querellante sus propios hijos pues, como hemos apuntados, sufren graves anomalías psíquicas que se lo impiden.

El querellado, por tanto, se aprovechó de la situación económica, personal y familiar de la querellante para urdir la trama que, a la postre, le permitiría el redondo negocio de adquirir la propiedad de una finca por un tercio de su valor real.

No dudó, en ningún momento, de convencer a la querellante mediante engaño, prometiéndole que ningún gasto debería efectuar pues con el préstamo se cancelarían todas las deudas anteriores, y ocultando siempre que la querellante se desprendía, mediante esta maniobra, de su vivienda familiar. Véase, incluso, que en la propia escritura de compraventa se menciona que la vivienda no tiene carácter familiar, a pesar de que en la misma convive la querellante con sus dos hijos y ha sido siempre su domicilio familiar.

Pero el querellado consiguió finalmente su propósito, pues era previsible que mi mandante nunca pudiera afrontar los más de cuatrocientos mil euros que se le exigían para optar de nuevo a la vivienda (véase que es mayor el precio de la opción que lo que debía haber percibido en la compraventa) en el corto espacio de tiempo de la opción, pactada a un año, como hemos dicho.

Además, tampoco canceló las anteriores deudas, excepto las suyas propias y de sus compañeros prestamistas. En la nota registral que figura acompañada a la tasación a la que haremos referencia, se observa que, en fecha 6 de agosto de 2007, ni la hipoteca de Caixa [REDACTED] ni la anotación de embargo de Banca [REDACTED] figuran canceladas, pese a haber transcurrido más de tres años desde la compraventa.

IV. El perjuicio ocasionado.

La finca de la calle [REDACTED] fue adquirida por la querellante y su esposo ya en 1979 por el importante precio de cuatro millones de pesetas. Téngase en cuenta la zona en que está ubicada (junto a la Avenida [REDACTED] y las características y metros cuadrados de la misma (130 metros cuadrados) para tener una idea aproximada de su valor de mercado.

Pues bien, en agosto de este mismo año 2007, la querellante encargó a una sociedad oficial de tasaciones inmobiliaria la valoración de su vivienda, obteniendo que la misma tiene un precio actual de mercado de 902.500€, es decir, más de ciento cincuenta millones de pesetas, para el estado medio de conservación en que se halla.

Si tenemos en cuenta que el precio de la compraventa realizada en el 2004 fue de 360.607'27€ (un tercio del valor actual) de los cuales el querellado retuvo 143.000€ para afrontar una hipoteca (que no ha pagado) y el resto de 217.607'27€ no fueron efectivamente entregados a la querellante, comprenderá el instructor que el negocio ha sido plenamente satisfactorio para el querellado.

Mi mandante, por el contrario, se ha visto desprovista de su único bien, la vivienda familiar donde reside con sus hijos, por haber sido engañada por quien durante tantos años la asesoró incorrectamente. La situación en que ha quedado la querellante supondrá, sin duda, un agravante sobre la futura condena del querellado, pues recae sobre una vivienda (la vivienda familiar de la querellante y sus hijos) y reviste especial gravedad habida cuenta no solamente del valor de la defraudación, sino por la situación económica en la que se deja a la víctima, y ello sin contar con que el querellado se ha aprovechado frente a la querellante de su credibilidad como asesor. ?

Además, la situación familiar de la querellada, como hemos apuntado, merece especial protección, habida cuenta que la misma es viuda y en la fecha de los hechos se hallaba afectada por un grave deterioro psíquico agravado por el fallecimiento de su esposo, la precaria situación económica en que quedó y la enfermedad crónica de sus dos hijos, con los que convive.

En efecto, la querellante es madre de [REDACTED] y Rodolfo, de 49 y 47 años de edad, respectivamente, y ha de cuidar de ambos, pues el primero sufre un retraso mental y, el segundo, un trastorno orgánico de la personalidad.

En esta situación, se comprende que la actuación del querellado es especialmente gravosa, a la vista de las condiciones familiares y económicas de la querellante.

QUINTO.- Resumen de los hechos y conclusiones.

Expuesto lo anterior no cabe duda que el querellado [REDACTED] es autor material de un delito de estafa del artículo 248 del vigente Código Penal, al haber inducido a la querellada, mediante engaño y con ánimo de lucro, a un acto de disposición sobre la propia vivienda a favor del mismo.

Ello, además, sin perjuicio la calificación legal de los hechos que en su día se efectúe, así como de la especial gravedad de los mismos, especialmente tributarios de las circunstancias agravantes recogidas en el artículo 250 del Código, especialmente la primera, la sexta y la séptima, como ya hemos señalado.

En efecto, el delito de estafa cometido por el querellado recae sobre la vivienda familiar de la querellante, reviste especial gravedad tanto por la entidad del perjuicio como por la situación económica en que ha dejado a la querellante y se ha realizado con abuso de relaciones personales y aprovechándose el querellado de su credibilidad frente a la víctima como asesor de la misma.

Para mayor despropósito en la ilícita actuación del querellado, y redundando aún más, si cabe, en el perjuicio ocasionado a mi representada y su familia, debe conocer el Instructor al que nos dirigimos que, tras la firma de la compraventa y la posterior opción de compra, mi mandante y su familia continúan residiendo en la vivienda en calidad de arrendatarios, pues el querellado les obliga a satisfacer una renta mensual de casi ochocientos euros en concepto de alquiler.


SEXTO.- Calificación penal.

Los hechos relatados, sin perjuicio de ulterior calificación, son constitutivos de un delito de estafa del artículo 248, en relación con el artículo 250, apartados 1º, 6º y 7º, del vigente Código Penal.

Todo ello en el estado actual del conocimiento de los hechos delictivos, pues la correspondiente instrucción a realizar puede esclarecer otros ámbitos delictivos así como la participación de terceros responsables.

SÉPTIMO. Diligencias cuya práctica se interesa.

A fin de llevar a cabo la pertinente investigación de los hechos objeto de la presente querrela, interesa la práctica de las siguientes diligencias, con intervención de esta parte:

1.- Declaración del querellado 

2.- Documental: Consistente en la unión a la causa de los documentos acompañados a la presente querrela:

- A) La escritura de compraventa de 20 de diciembre de 1979 mediante la que mi mandante adquirió la vivienda objeto de autos.
- B) La nota simple del Registro de la Propiedad de fecha anterior a la transmisión maquinada por el querellado.
- C) La copia simple de la escritura de compraventa de 10 de febrero de 2004, relativa a la fraudulenta venta de la vivienda.
- D) La copia simple de la escritura de opción de compra de 10 de febrero de 2004, suscrita a continuación de la anterior.
- E) La tasación de fecha 31 de agosto de 2007, donde aparece el valor actual de mercado de la vivienda.

3.- Documental: a fin de que se remitan los siguientes despachos:

A) Mandamiento al Registro Mercantil de Barcelona para que, en relación a la sociedad [REDACTED], remita certificación literal relativa a los asientos registrales relativos a constitución, cargos, incidencias y depósitos de cuentas.

F) Mandamiento al Notario de esta Ciudad Don [REDACTED] para que remita al Juzgado copia autorizada de las escrituras siguientes, todas ellas de fecha 10 de febrero de 2004:

- a. Escritura de compraventa suscrita por el querellado y mi mandante, relativa a la vivienda de ésta última, que figura en el número [REDACTED] de su protocolo.
- b. Escritura de opción de compra a favor de mi representada sobre su propia vivienda, suscrita en el protocolo siguiente, el número [REDACTED]
- c. Escritura de cancelación de las hipotecas otorgadas por mi mandante a favor de Don [REDACTED] que figuran en el protocolo [REDACTED] del Notario.

- d. Escritura de cancelación de la hipoteca otorgada a favor del querellado [REDACTED], que figura en protocolo anterior o posterior a las antedichas.
- e. Escritura de cancelación de la hipoteca otorgada a favor de Doña [REDACTED], que figura también en protocolo anterior o posterior a las antedichas.

4.- Las que se deriven.

Y, en sus méritos,

AL JUZGADO SOLICITO: habiendo por presentado este escrito con sus documentos, los admita a trámite, tenga por formulada querrela criminal contra las personas relacionadas en el tercer extremo incoando las diligencias previas encaminadas a la investigación criminal de los hechos narrados y, en su curso, se sirva a acordar las diligencias interesadas así como cuantas otras resulten necesarias y oportunas con base en el resultado de las que se practiquen.

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que para cubrir la responsabilidad civil que pudiera derivarse de la presente causa, estimada en 902.500€ (valor tasado de la finca objeto de apropiación) procede requerir al querellado a fin de que preste fianza por dicho importe y, en el supuesto de no hacerse efectiva, ordenar el embargo de cuantos bienes y derechos sean titularidad del querellado en cuantía suficiente para cubrir la expresada fianza, o la que en su caso el Juzgado determine, por lo que

AL JUZGADO SOLICITO: acuerde de conformidad con lo interesado.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que esta parte está exenta de prestar la fianza a que se refiere el art. 280 LECrim, por considerar que se halla en el supuesto del art. 281 del mismo texto legal.

AL JUZGADO SOLICITO: tenga por efectuada la anterior manifestación, acordando de conformidad.

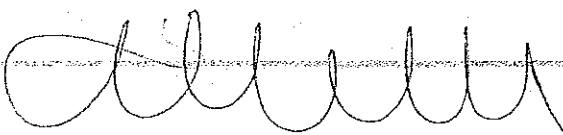
TERCER OTROSÍ DIGO: Que al amparo de lo previsto en el art. 13 LECrim, esta parte solicita la medida cautelar consistente en la anotación de la presente querrela en el Registro de la Propiedad número [redacted] de los de Barcelona, al tomo [redacted], libro [redacted], folio 123, finca número [redacted], inscripción 1ª, con especial prohibición al titular de la misma (la sociedad administrada por el aquí querrellado) de disponer sobre la vivienda, especialmente de transmitirla, enajenarla o gravarla.

Entiende esta parte que mediante la adopción de la medida cautelar solicitada se garantiza la efectividad de una eventual sentencia condenatoria contra el querrellado, y al mismo tiempo, se pone en público conocimiento que la situación registral de la finca de referencia puede verse alterada a resultas de este procedimiento evitándose así que posibles terceros adquirentes puedan alegar que obtuvieron algún derecho sobre la mencionada finca con desconocimiento del presente litigio.

Por todo ello, y al amparo del artículo 13 LECrim, que permite al Juez penal tomar cuantas medidas precautorias sean precisas para dar protección a los perjudicados por los hechos delictivos, se solicita la medida cautelar consistente en la anotación de esta querrela en el Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona.

AL JUZGADO SOLICITO: Que, de conformidad con lo interesado, acuerde la anotación de la presente querrela en el Registro de la Propiedad número [redacted] de Barcelona, respecto de la finca inscrita al tomo [redacted], libro [redacted], folio [redacted], finca número [redacted], inscripción 1ª, y con especial prohibición al titular de la misma (la sociedad [redacted], administrada por el aquí querrellado) de disponer sobre la vivienda, especialmente de transmitirla, enajenarla o gravarla.

En Barcelona, a cinco de diciembre de dos mil siete.



En fe de lo dispuesto en el Art. 231 LEC, esta parte

certifica que cumple los requisitos exigidos por la Ley

12

de Enjuicio que pudiera haber incurrido.