

DICTAMEN DEL TERCER EJERCICIO DE LAS OPOSICIONES LIBRES A NOTARIAS CELEBRADO EN GALICIA-MADRID EL 3/12/2010

1º) Andrés es dueño en pleno dominio de dos fincas rústicas muy cercanas a un núcleo de población en expansión. Tiene instalada en ellas una importante explotación agrícola pero en los últimos tiempos pierde mucho dinero y decide venderlas a Benito, importante y astuto emprendedor de todo tipo de negocios. Otorgan la escritura pública en la que se dice que cada finca se vende por 300.000 euros pagados al contado y en efectivo. En la misma escritura y en cláusula separada se venden también varios camiones y maquinaria diversa dedicada a la explotación de la finca por valor de 90.000 euros.

El mismo día y a continuación de la escritura pública los dos firman un contrato privado en el que ambos reconocen que no ha sido pagada cantidad alguna y que Andrés había otorgado la escritura bajo la promesa de que Benito iba a sobornar a un importante cargo público del ayuntamiento con objeto de obtener la recalificación de los terrenos y que las obras de urbanización serían concedidas a Andrés. Benito se comprometía además a obtenerle a Andrés financiación suficiente para acometer en su día tales obras y se fijaba un plazo para cumplir todas las promesas.

Poco después Benito convence a sus dos amigos Carlos y Daniel para constituir una sociedad cuyo objeto sea la edificación de la primera de las fincas compradas. Así lo hacen y queda constituida en escritura pública la sociedad "Edificio La Esperanza S.L." en la cual participan por iguales partes los tres socios. Benito aporta la finca adquirida y Carlos y Daniel aportan en efectivo la cantidad de 300.000 euros cada uno. Por supuesto Carlos y Daniel ignoran por completo las circunstancias de la compra de Benito. El objeto exclusivo de la sociedad es la edificación en dicha finca de un edificio destinado a ser constituido en propiedad horizontal y vendido posteriormente.

Al mismo tiempo Benito vende la segunda finca a una sociedad de supermercados que está pensando en expandirse por la zona y le interesa tener terreno. La sociedad compra representada por su administrador único, íntimo amigo de Benito y que fue precisamente la persona que redactó el contrato privado entre éste último y Andrés. Nadie más en la sociedad conoce la existencia de dicho documento.

Todos los negocios indicados se inscriben en el Registro de la Propiedad.

2º) Carlos, hombre también emprendedor busca por la zona otras fincas para comprar y encuentra una a su agrado que compra de inmediato tras haberla visitado y recorrido antes de cerrar el trato. Tras firmar la escritura e inscribirla en el Registro de la propiedad, Carlos descubre, limpiando la maleza, unas tuberías que atraviesan la finca y que tiene instaladas allí el propietario colindante como desagüe de su negocio de jardinería. Averigua que están instaladas desde unos 25 años atrás.

3º) Por otra parte Daniel, que también es otro activo emprendedor, tiene montada una productora cinematográfica y está buscando financiación para una nueva producción. Pide un préstamo al banco X y le ofrece como garantía la prenda sobre el crédito que tiene frente al Estado (Ministerio de Cultura) para cobrar una subvención que tiene ya concedida por razón de otra película que había producido anteriormente. Como al banco

tal garantía no le parece suficiente se añade en la póliza de pignoración que la garantía se extenderá a cualquier subvención futura que pueda serle concedida por el Estado.

4º) Por otra parte Benito y Daniel, siempre inquietos, quieren ayudar a sus amigos Enrique y Felipe a montar una fábrica de ladrillos en la localidad. Enrique y Felipe han constituido entre los dos una sociedad de responsabilidad limitada y Benito y Daniel les han entregado una importante cantidad de dinero y Benito además los camiones que había adquirido de Andrés (sin constancia alguna de transferencia en la Jefatura de Tráfico) pactándose en documento privado que, a cambio, les entregarían un porcentaje en beneficios (que se fijaba en una cláusula del contrato) variable en función de los mismos.

El día de la inauguración de la fábrica, que fue un acontecimiento social en la localidad, estuvieron presentes Benito y Daniel, empresarios muy conocidos y de relevancia en la localidad, actuando con autoridad en todo momento e incluso Benito habló en la prensa mostrando el orgullo que para él suponía colaborar en este nuevo negocio.

Por su parte Daniel, también muy comprometido, afianza solidariamente y con renuncia a todos los beneficios de excusión, orden y división, a la sociedad de Enrique y Felipe en un préstamo que solicita y obtiene de un banco nada más comenzar su actividad de fabricación de ladrillos.

5º) Por otro lado, Carlos da a Gabriel en pago de una deuda un apartamento que había comprado años antes. Unos días después Carlos descubre que su madre para darle una sorpresa había pagado por él la deuda y al dirigirse a Gabriel éste le dice que él ya ha donado a su hijo el bien reservándose la facultad de disponer y que su hijo lo ha vendido a un tercero.

6º) Además Andrés es socio y consejero delegado de la entidad "LOS CUATRO AMIGOS S.L." que tiene la oportunidad de construir y explotar un centro comercial siempre que consiga adquirir determinadas fincas. Como Andrés también es propietario de una finca que, en principio, pretendía destinar a la construcción de un aparcamiento pero ahora es clave para doblar el valor del proyecto de centro comercial, decide venderla a la sociedad. Para ello, como consejero-delegado, otorga un poder general a Gregorio, que se inscribe en el Registro Mercantil. Cinco días después ambos otorgan la escritura pública por la que Andrés vende a la sociedad la finca referida por un valor de 300.000 euros. (Se incorpora a la escritura una tasación realizada por experto independiente que un mes antes había encargado el banco al que Andrés había solicitado un préstamo hipotecario). Dicha escritura se presenta el mismo día en el Registro de la Propiedad.

Al día siguiente de haber formalizado la transmisión se acuerda el embargo de la finca en un procedimiento que se sigue contra Andrés y quince días más tarde se practica la anotación preventiva de aquél en el Registro de la Propiedad. Posteriormente se celebra reunión del Consejo de administración de "LOS CUATRO AMIGOS S.L." en la que Andrés informa sobre la operación efectuada y se decide por unanimidad aprobar la adquisición por ser básica para el desarrollo del proyecto de centro comercial.

7º) Finalmente Andrés entristecido por las pérdidas de su explotación agrícola fallece casado con Rosa y bajo testamento en el que dispone textualmente: "Lega el usufructo universal a Rosa e instituye herederas a sus dos hijas Adriana y Blasa por iguales partes

con sustitución vulgar a favor de sus descendientes en caso de premoriencia e incapacidad y con derecho de acrecer en su caso. Para el caso de morir sin descendencia instituye heredera a su nombrada esposa". Las hijas, temerosas de las posibles deudas de la herencia, renuncian a la herencia. Ambas hijas tienen hijos y Andrés ha dejado también padres.

8º) A partir de ese momento se precipitan los hechos. Por supuesto, la recalificación no se consigue nunca y se cumple el plazo que se fijó para ello en el documento entre Andrés y Benito por lo que los herederos de Andrés se sienten burlados.

La fábrica de ladrillos marcha muy mal y el banco decide ejecutar el préstamo que había avalado Daniel para lo cual embarga dos nuevas subvenciones que le habían sido ya concedidas por el Estado a Daniel por razón de su actividad cinematográfica. Pero se encuentra con una tercera promovida por el banco X que también pretende lo mismo.

Intenta además embargar los camiones que Benito había comprado a Andrés.

Se solicita dictamen sobre la posición jurídica de cada uno de los personajes mencionados, la naturaleza de los negocios evocados y las diferentes medidas que cada uno de ellos puede emprender para defender sus derechos.

Todos los otorgantes personas físicas están casados bajo el régimen de separación de bienes y son de vecindad civil común.

Se han cumplido todos los requisitos legales relativos a medios de pago.