

OPOSICIONES ENTRE-NOTARIOS
CONVOCATORIA 2.017/2018.

TEMA DEL TERCER EJERCICIO, REALIZADO EL DIA 16 DE FERRERO DE 2.019

La escritura se redacta y se firma en el dia de hoy, esto es, 16 de febrero de 2019.

Se trata de la compra de dos inmuebles cuya titularidad esta dividida en cuotas idénticas pertenecientes a las mismas personas. Cada cuota en proindiviso tiene su problemática independiente. La escritura de compraventa se redactara con clausulas separadas para cada porci6n respecto de cada una de las fincas, si bien la venta debera entenderse coma global en el sentido de que quieren comprar todas las participaciones y llegar a ostentar el pleno dominio de la totalidad de las dos fincas, aunque haya, en su caso, advertencias, cautelas y necesidad de completar requisitos futuros. Por tanto, al final debe haberse transmitido la totalidad del pleno dominio de las dos inmuebles.

Si para la firma de la escritura que es objeto de este ejercicio se considerara necesaria la autorizaci6n de alguna otra escritura anterior, se entenderá que la ha firmado el propio notario con anterioridad y se relacionara en la escritura convenientemente.

Si se estima que alguna persona debe comparecer, yes distinta de las que se dice que pretenden intervenir, se incluirá coma interveniente y se justificaran las razones de esa decisión. De igual modo, si una representaci6n se estima insuficiente, se hara intervenir al representado, justificandose igualmente el motivo. Y si es necesario presentar documentos complementarios, no indicados en el supuesto, tales como certificaciones, autorizaciones o justificantes, se incluiran, con la pertinente fundamentaci6n. No sera necesario redactar el contenido de esos documentos complementarios.

En los casos en los que se constata la existencia de una hipoteca, se entendera que los adquirentes se subrogan en la deuda pendiente del vendedor. La clausula de subrogaci6n debera redactarse escuetamente, solo en sus aspecto fundamentales

En los casos de las demás cargas, se retendrá la suma debida con el objeto de cancelarlas, sin asunción de ningún tipo. El precio se paga mediante cheques bancarios nominativos.

Debe prescindirse de todos los datos personales y de la redacción de todos los apartados de la escritura que no se vean afectados por el supuesto. En estos casos, se pondrá simplemente el Título (por ejemplo... inscripción, gastos de comunidad, IBI, datos catastrales,). Tampoco hace falta redactar en extenso las advertencias fiscales, culminándose la escritura con el cierre genérico final de la autorización. Las materias que deban formar parte de la intervención, si se redactaran, aunque sucintamente.

En todas aquellas porciones en las que se plantee un supuesto sucesorio, la intención de los clientes es que se haga la venta directa por todos los interesados en la herencia. Las cuotas son el único bien de las respectivas herencias.

Las fincas son dos: Un edificio, no dividido horizontalmente, en la calle Serrano de Madrid y un piso en la calle Paseo de la Habana.

La titularidad de los vendedores es la misma en ambas fincas. Sin embargo, los compradores son distintos.

Pretenden comprar el edificio dos sociedades mercantiles por mitad.

El piso quieren adquirirlo dos personas físicas, por mitad igualmente

El precio del piso es 2000000 euros (400000 por cuota) y el del edificio 15 millones de euros. (3000000 cuota).

Las sociedades son las siguientes:

AGRIGENTO S.A., constituida por tiempo indefinido el 10 de junio de 2017 mediante escritura autorizada por el notario de Madrid don Alfredo Rementeria Lopez con el número 2310 de protocolo y debidamente inscrita en el Registro Mercantil. Su objeto es la organización de eventos y su capital es de 5 millones de euros. La financiación para la compra ha sido obtenida mediante préstamos bancarios.

TAORMINA, S.L., constituida el 26 de mayo de 2004, por el mismo notario con el número 2001 de protocolo, también

inscrita en el mercantil. Su objeto es el desarrollo de aplicaciones informáticas y su capital es de quinientos mil euros. Para la compra, han prestado las sumas necesarias los socios.

Comparece en la notaría interviniendo en representación de ambas la misma persona) don Evaristo Zumaia Terrón, mayor de edad, separado, con domicilio en Madrid...y con DNI.....

- En el caso de la anónima, como secretario no consejero del Consejo de administración, cargo para el que fue nombrado en la escritura fundacional, habiendo aceptado pocos días después. Acompaña certificación expedida por el mismo, con el visto bueno del Presidente y con las firmas legitimadas, en la que se incluye la delegación a su favor de la facultad de comprar el edificio de la calle Serrano o una participación indivisa del mismo, con las más amplias facultades decisorias. Exhibe copia autorizada de la escritura de constitución.

- En el caso de la limitada, como administrador solidario, nombrado el 14 de diciembre de 2008, por un plazo de 10 años. Exhibe la escritura de nombramiento y manifiesta que no ha habido ocasión de reelegirle, cosa que se hará cuando se reuna la junta general. Exhibe testimonio notarial de su nombramiento. La escritura pública de dicho nombramiento había sido firmada por el propio notario opositor.

Las personas físicas compradoras son las siguientes:

Dona Paula Bermudez Ciriñain, soltera, residente en Munich, Theatiner Strasse 5, con DNI....

Don Demetria Salamanca Taste, soltero, residente en Madrid, calle Buen Suceso 10.

Se trata de una pareja- unida sentimentalmente- que tiene planeado fijar su residencia en el piso adquirido y quieren tener asegurado que en caso de fallecimiento de cualquiera de ellos, la propiedad pase al otro o, si esto se estima imposible, al menos el uso y disfrute de por vida.

Deberán redactarse las estipulaciones necesarias para conseguir ese resultado jurídico, con la máxima seguridad.

En su caso, deberán plantearse en el dictamen, no solo la opción elegida para la escritura, sino tambien. todas las opciones alternativas que se estimen interesantes.

CUOTA NUMERO 1.-

Adolfo, viudo, fallece el 2 de diciembre de 2014 bajo testamento otorgado el 10 de mayo de 2010 en el que se limita a instituir herederos por partes iguales a sus hijos Benito y Cecilio, con sustitución vulgar, para caso de premoriencia, en favor de sus respectivos descendientes.

Ante la perspectiva de responder de las deudas, Cecilio renuncia en escritura publica a la herencia de su padre a los dos dias del fallecimiento de este. Su hermano Benito muere en accidente aereo el 15 de diciembre de 2015, soltero y sin descendientes. Habia otorgado testamento en 2013 en el que instituia heredero a su hermano Cecilio, sin perjuicio de la cuota legitimaria de su padre. Cecilio tiene dos hijos Demetria y Elias, ambos mayores de edad, con los que casi no se habla.

Se presenta en la notaria para vender la cuota Cecilio.

La cuota sobre el piso estaba hipotecada en garantia de deuda ajena, concretamente de un ex socio de Adolfo, y segun certificado del banco acreedor la deuda pendiente es de 100000 euros.

CUOTA NOMERO 2.-

Esta cuota esta a su vez dividida en cuatro partes iguales en virtud de titula de herencia inscrito. Los titulares son Pedro, Amaia, Adalberto y Alonso. En escritura pactaron una regulación de la comunidad en base a la cual, seria suficiente el consentimiento de tres de los cuatro comuneros para efectuar actos de disposición sobre la cuota comun. Esta escritura no se llevó al Registro de la propiedad y, por tanto, no esta ins-

crita. Ese mismo dia, firmaron un poder reciproco mancomunado para vender la cuota, pudiendo actuar tres cualesquiera de ellos. El poder esta revocado por Amaia. Se presentan en la notaria todos menos Amaia, que esta logicamente en contra de vender. Los hermanos exhiben la copia autorizada de la escritura de regulación de la comunidad.

En esta cuota, sobre el edificio, el treinta por ciento del precio quedara aplazado y las dos sociedades compradoras asumiran solidariamente el pago, por imposici6n de los vendedores.

CUOTA NUMERO 3.-

Esta cuota- sobre las dos fincas- estaba ya vendida en documento privado de fecha 22 de diciembre de 2012 en el que, por una parte, firm6 su titular, Demetrio, casado en regimen de separaci6n de bienes, y por otra, los compradores reseñados con anterioridad, debidamente representados. Solo se habia pagado el diez por ciento del precio.

Ahora Demetria ha fallecido - el 21 de marzo de 2016- y en su testamento desheredaba a su hijo Juan, legaba la legitima estricta a su hija Noelia e instituia heredera a su hija Elena. Respecto de su hija Petra, declara expresamente que ya ha recibido con creces su legitima mediante una serie de donaciones en escrituras publicas que especifica en el propio testamento. Comparece en la notaria Elena.

Esta cuota tiene una anotaci6n preventiva de prohibici6n de disponer practicada el 28 de diciembre de 2018. Y esta. presentada una anotaci6n de embargo por una deuda de 100000 euros.

CUOTA NUMERO 4.-

Esta porci6n tiene un titular registrado, Alvaro, que la adquirió por donaci6n de su padre Rigoberto, el 10 de mayo de 2000. En la escritura de donaci6n - inscrita- se pactaba expresamente lo siguiente "Esta donaci6n se hace con la reserva de la facultad de disponer prevista en el articulo 639 del codigo civil". Rigoberto habia fallecido el 10 de enero de 2018. Se presenta a vender el donatario, exhibiendo el certificado de defunci6n del donante y su titulo de propiedad. Y tambien se

presentan en el despacho Laura y Petra, hermanas de Alvaro, exhibiendo el testamento de su padre, otorgado el 23 de junio de 2005. En dicho testamento, el testador legaba esta cuota a sus hijas por partes iguales. Y para colmo de males, aparece un nieto, Pablito, a quien Rigoberto le había donado la cuota en escritura pública de fecha 16 de abril de 2004, en la que, por cierto también había incluido la misma cláusula de reserva de la facultad de disponer.

Esta cuota- en el edificio- está gravada con hipoteca en garantía de un préstamo del banco de Sabadell, que tiene un saldo pendiente de 100000 euros . El banco les exige la subrogación con carácter solidario.

CUOTA NUMERO 5.-

ARMANDO otorgó testamento abierto a finales del 2016 en el que manifestaba su voluntad de otorgar de acuerdo con la ley española correspondiente a su nacionalidad y en concreto, con la vecindad civil catalana.

Instituía heredero a su único hijo y legaba lo que por legítima correspondía a su esposa Irene.

Armando había nacido y vivido durante toda su infancia y juventud en Gerona. A las cuarenta años de edad fue trasladado como militar a un cuartel de Madrid. Antes de cumplirse los diez años de su estancia en tierras madrileñas declaró ante el encargado del Registro Civil que deseaba mantener su querida vecindad civil catalana.

Después, se trasladó a Pamplona, donde llevaba nueve años residiendo ininterrumpidamente cuando otorgó el testamento.

Armando murió en Pamplona, en unas maniobras militares, el 6 de febrero de 2019. Vivía Irene, su mujer, y sus hermanos Blas y Carlos. Su único hijo repudió la herencia en escritura pública. En el caudal relicto existían dos pisos en una localidad costera de Francia.

Una vez resuelta la redacción de la escritura deberán desarrollarse todos los aspectos jurídicos relevantes en el caso, con la exposición de las distintas posibilidades de solución y la fundamentación de las decisiones adoptadas.