

Gestoría Calvo

OPOSICIONES ENTRE NOTARIOS 2014-2015

TERCER EJERCICIO 14 DE JULIO DE 2015

Don Rudolf Grass, de nacionalidad alemana, casado con doña Heidi Rosen bajo el régimen legal supletorio alemán y vecino de Hamburgo, pretende hacer una inversión en España consistente en la compra de una finca rústica en Antequera de 200 hectáreas denominada Vistahermosa.

El señor Grass compraría la mitad indivisa de la citada finca interviniendo en su propio nombre y derecho, como persona física. La otra mitad indivisa la compraría interviniendo como administrador único de la sociedad de nacionalidad alemana denominada Leistung GmbH, domiciliada también en Hamburgo e inscrita en el Registro Mercantil de dicha ciudad.

El señor Grass comparece exhibiendo su documento nacional de identidad alemán y una certificación del Registro Mercantil alemán en el que consta su nombramiento como administrador único aunque no aporta traducción. El notario español ante el que se pretende el otorgamiento, conoce el idioma alemán.

La finca rústica cuya compra se pretende, se encuentra en la siguiente situación:

- 1- Una mitad indivisa figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de Amadeo, quien la adquirió por herencia de sus padres. A su vez Amadeo vendió dicha finca a Pablo en documento privado en el año 2.000.

Amadeo falleció en el año 2.009 bajo testamento abierto en el que legaba el usufructo universal a su esposa Carmen, instituída heredero a su hijo Federico y legaba la legítima estricta a sus hijos Daniel y Eduardo. Todos son mayores de edad salvo el heredero Federico que tiene 10 años.

- 2- La otra mitad indivisa figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la sociedad, "La Peña de los Enamorados" S.L., por título de compra en escritura pública. Dicha sociedad tiene un capital de 4.000 euros y su objeto social es la explotación agrícola. Los activos de la sociedad se limitan a una nave situada en el polígono industrial de Antequera valorada en 60.000 euros y a la mitad indivisa de la finca objeto de la compraventa. Igualmente esta sociedad es arrendataria de la otra mitad indivisa de la misma finca.

La citada sociedad se encuentra declarada en concurso de acreedores. Se rige por un sistema de administración única siendo su administrador único Gonzalo sin que haya sido suspendido en el ejercicio de su cargo como consecuencia del concurso.

El precio de la compraventa es el de 400.000 euros, de los cuales 200.000 son pagados al contado en el momento de la firma de la escritura, a razón de 100.000 euros por comprador. El resto del precio queda aplazado para ser pagado en un plazo de 5 años por mensualidades vencidas desde la fecha de la escritura.

Se pretende garantizar el precio aplazado con hipoteca sobre la propia finca comprada.

Redáctese la escritura supliendo los datos que no están específicamente determinados. Escríbase en pliego aparte un informe sobre las cuestiones planteadas.