

**OPOSICIONES ENTRE-NOTARIOS**

**CONVOCATORIA 2.017/2018,**

**TEMA DEL TERCER EJERCICIO, REALIZADO EL DIA 16 DE FEBRERO DE 2.019**

La escritura se redacta y se firma en el día 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 porción respecto de cada una de las fincas, si bien la venta deberá 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 nota - rio 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 interviniente y se justificaran las razones de esa decisi6n. 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.

El 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 deberá redactarse escuetamente, solo en sus aspecto fundamentales

En los casos de las demas cargas, se retendrá la suma debida con el objeto de cancelarlas, sin asunción de ningun 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 pondra simplemente el Titulo (por ejemplo... inscripción, gastos de comunidad, IBI, datos catastrales, .....). Tampoco hace falta redactar en extenso las advertencias fiscales, culminandose la escritura con el cierre generico 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 unico 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 numero 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 prestamos bancarios.

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

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 notaria interviniendo en representación de ambas la misma persona) don Evaristo Zumaia Terron, 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 reúna 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 Ciriquiain, soltera, residente en Munich, Theater 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 también 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 pública a la herencia de su padre a los dos días del fallecimiento de este. Su hermano Benito muere en accidente aéreo el 15 de diciembre de 2015, soltero y sin descendientes. Había otorgado testamento en 2013 en el que instituía 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 notaría para vender la cuota Cecilio.

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

#### CUOTA NUMERO 2.-

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

crita. Ese mismo día, 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 asumen solidariamente el pago, por imposición 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, firmó su titular, Demetrio, casado en regimen de separación 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 anotación preventiva de prohibición de disponer practicada el 28 de diciembre de 2018. Y esta. presentada una anotación de embargo por una deuda de 100000 euros.

### CUOTA NUMERO 4.-

Esta porción tiene un titular regist.ral, Alvaro, que la adquirió por donación de su padre Rigoberto, el 10 de mayo de 2000. En la escritura de donación - inscrita- se pactaba expresamente lo siguiente "Esta donación 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 defunción 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 habia donado la cuota en escritura publica de fecha 16 de abril de 2004, en la que, por cierto tambien habia incluido la misma clausula de reserva de la facultad de disponer.

Esta cuota- en el edificio- esta gravada con hipoteca en garantia de un prestamo del banco de Sabadell, que tiene un saldo pendiente de 100000 euros . El banco les exige la subrogación con caracter solidario.

#### CUOTA NUMERO 5.-

**ARMANDO** otorgo 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.

Instituia heredero a su unico hijo y legaba lo que por legitima correspondia a su esposa Irene.

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

Despues, 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 unico hijo repudia la herencia en escritura publica. En el caudal relicto existian dos pisos en una localidad costera de Francia.

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