

### CUARTO EJERCICIO DE LAS OPOSICIONES A NOTARIAS, MADRID, 7 DE JULIO DE 2.022.

#### A) ANTECEDENTES

**I.- PARTE VENDEDORA.** Según la nota simple informativa, el inmueble que luego se describirá está inscrito en el Registro, por terceras e iguales partes, con carácter privativo a nombre de los hermanos **María, Jacinto y Enrique.**

**I.1.- María** falleció en diciembre de 2021 bajo testamento en el que instituye heredero a su esposo Carlos, quien ha fallecido en marzo de 2022 sin aceptar ni repudiar la herencia, bajo testamento que otorgó el mismo día que María, en el que instituye heredera a María y dispone para el caso de premoriencia de ésta lo siguiente: lega los derechos sobre los inmuebles que procedan de la herencia de su citada esposa al hermano de ésta, **Pedro**, e instituye heredero a su hermano de **Agustín.**

**I.2.- Jacinto** es persona discapacitada, que no puede formar ni expresar voluntad negocial; vive con su esposa **Remedios** que actúa como su guardadora de hecho pues nunca ha querido instar el procedimiento judicial para ser nombrada tutora (hoy curadora representativa) de su esposo a quien ha cuidado con cariño y dedicación.

**I.3.- Enrique**, de 91 años de edad, otorgó a favor de **Federico** un poder general preventivo, sin salvar la exclusión de las normas de autotutela, pero estableciendo que solo podía usarse a partir de que el poderdante cumpliera la edad de 90 años. Enrique padece esquizofrenia paranoide, pero en los últimos tiempos con la medicación y una vida más ordenada se encuentra francamente bien de tal forma que sus facultades mentales no presentan alteración por lo que quiere comparecer sólo al otorgamiento de la escritura.

#### II.- PARTE COMPRADORA.

**II.1.- ALPHA S.A.** se constituyó en escritura pública otorgada en septiembre 2020 y se inscribió el mes siguiente. Tiene por objeto social la promoción y la compraventa de bienes inmuebles y desde su constitución la sociedad ha comprado varios inmuebles que ha reformado y vendido con beneficios. Su capital social es de 100.000 euros y está totalmente desembolsado. Está regido por un Consejo de Administración, formado por Rosario (secretaria), Eduardo Ll (presidente) y Beatriz. Pretende concurrir al otorgamiento de la escritura **Efrain** a quien en 2021 el Consejo otorgó un poder general en escritura pública, con facultad para comprar inmuebles que no está inscrito en el Registro Mercantil.

**II.2.- James Murdoch** casado con **Stephanie** ambos de nacionalidad estadounidense. Tienen otorgado un acuerdo prenupcial en el que pactaron un régimen de absoluta separación de bienes formalizado con la asistencia de sus respectivos abogados en documento privado suscrito con arreglo a la legislación de su Estado. James quiere que

el inmueble quede inscrito a su nombre con carácter privativo.

### ***III.- FINCA OBJETO DE LA ESCRITURA.***

Según consta en la nota simple informativa, la finca aparece descrita así: URBANA. Oficina en la planta primera, identificada con el número 1º A, del edificio en la Carrera de San Jerónimo, número 1, en Madrid. Tiene diversas dependencias. Su superficie construida es de 150 metros cuadrados y útiles de 120. Linda: al frente con descansillo de entrada a la derecha con oficina dos, a la izquierda con oficina tres y al fondo con Carrera de San Jerónimo. CUOTA. Tiene asignada una cuota de participación en el valor total del inmueble del 3,10%.

**INSCRIPCIÓN.** Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 1, al tomo 67, libro 267, folio 108, finca 23475, inscripción 2ª.

No obstante, según la certificación catastral gráfica y descriptiva, desde el año 1.975 tiene la calificación de uso residencial/vivienda y de hecho ha sido destinado a vivienda desde entonces.

En cuanto a las cargas aparece gravada con una hipoteca a favor del BANCO P., en garantía de un préstamo de 200.000 euros de principal, garantizándose además los intereses remuneratorios de dos años, los intereses de demora de tres años y una cantidad equivalente al 5% del principal para costas.

El inmueble físicamente se encuentra dividido en dos viviendas iguales (derecha e izquierda) por lo que ahora se pretende acomodar la situación registral a la realidad física y vender la vivienda derecha a ALPHA S.A. y la izquierda a James Murdoch.

La vivienda izquierda está arrendada a Gedeon, de nacionalidad americana, si bien según la cláusula décima del contrato de arrendamiento ha renunciado a su derecho de tanteo y retracto. El contrato consta en documento privado no habiendo sido liquidado el impuesto y la fianza está debidamente depositada en la Comunidad de Madrid.

No hay deudas de la comunidad de propietarios, según certificado expedido por el administrador, con el visto bueno del presidente, aunque no constan sus firmas legitimadas notarialmente. Además, según certificado del Ayuntamiento de Madrid está al corriente en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

### ***IV.- ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.***

Según el contrato de arras, único para los dos inmuebles, el precio pactado para cada una de las ventas fue de 600.000 euros, de los cuales ALPHA SA y James han abonado 60.000 euros por medio de transferencia bancaria, realizadas desde cuentas abierta en entidad bancaria española a nombre de cada uno de los compradores.

Además, se pactó que en el momento de otorgar la escritura de compraventa la finca se entregaría libre de cargas o en su defecto descontando o reteniendo del precio por mitades e iguales partes cada comprador el importe exacto de las cargas que afectan a la finca matriz, pagándose el resto al contado mediante cheque bancario. También se preveía en dicho contrato que simultáneamente se otorgaría en una sola escritura la división del inmueble en dos, el cambio de uso y su venta a los dos compradores. No hay referencia

en el contrato de arras al pago de los gastos e impuestos.  
El edificio al que pertenece el inmueble carece de Estatutos y, en caso de ser necesario, se puede obtener la colaboración de la Comunidad de Propietarios.

### ***B) CUESTIONES A RESOLVER***

**I.-** Redactar la escritura justificando en pliego independiente las decisiones jurídicas adoptadas en relación a las personas que deben comparecer y la documentación que cada una debe aportar para su otorgamiento.

**II.-** Expresar, con la oportuna justificación, los impuestos y gastos que se devengan por los negocios formalizados y los sujetos que deben soportarlos, asesorando sobre la mejor opción para procurar, en cada caso, la menor carga fiscal.

**III.-** a) Calcular el importe pendiente de pago del préstamo garantizado con hipoteca, que debe ser objeto de retención por la parte compradora. A tales efectos hay que tener en cuenta que el préstamo fue formalizado el 31 de julio de 2010 por un plazo de 20 años, que debe amortizarse mediante cuotas semestrales constantes de capital e intereses siendo la primera pagadera el 31 de enero de 2011 y la última el 31 de julio de 2030. Los prestatarios han ido pagando sin problemas el préstamo hasta el fallecimiento de María, resultando impagada la cuota vencida el 31 de enero de 2022. El tipo de interés remuneratorio pactado es el 3% fijo y el de demora el 5%. La fecha prevista para la firma de la escritura es el día 7 de julio de 2022.

b) En el caso de que la parte acreedora no facilite los datos para conocer el estado del préstamo ¿cuál debería ser el importe a retener por la parte compradora?