

OPOSICIONES ENTRE NOTARIOS 2.017/2.018

DICTAMEN DEL PRIMER EJERCICIO PRACTICADO EL DIA 12 DE MARZO DE 2.018, LECTURA DIA 19 DE MARZO Y SIGUIENTES.

ANA y BASILIO contrajeron matrimonio bajo el régimen de gananciales el 23 de marzo de 1982.

El 11 de julio de 2006, ANA con el consentimiento de su esposo BASILIO, dona- en escritura pública- a su hija CRISTINA un piso en la calle Velázquez y un apartamento en la calle Núñez de Balboa, ambos de Madrid, con la cláusula siguiente:

“En el caso de fallecer la donataria sin descendencia, pasará el piso a los sucesores de la donante”

El piso de la calle Velázquez le fue adjudicado a ANA en una reducción de capital de la sociedad INTERLAKEN, S.A, con cargo a las reservas acumuladas. La sociedad se había constituido el 27 de octubre de 1980 por los padres de ANA (LUIS Y LUISA) y sus tres hijas, la propia ANA y sus dos hermanas ALMUDENA Y ALICIA. En dicha sociedad nunca se aprobó dividendo alguno, siendo así que salvo en los tres primeros años, se obtuvieron cuantiosos beneficios, que llegaban a los 10 millones de euros.

El apartamento de la calle Núñez de Balboa se compró el día de su tercer aniversario de boda.

El 10 de abril de 2007, ANA dona a su hija EVA lo siguiente:

- a) Unas acciones que ostentaba en la sociedad familiar INTERLAKEN, S.A. Habían sido adquiridas en un aumento de capital mixto con cargo a reservas y por aportación dineraria, de tal modo que era inexcusable la aportación dineraria para participar en las reservas .En la junta general celebrada en mayo de 1985 votó a favor del acuerdo BASILIO, en representación de su mujer ANA, con expresa autorización escrita para votar en ese sentido.

b) Un apartamento en la calle Oquendo de San Sebastián que le fue adjudicado a ANA en la herencia de su abuelo, tras comprar los derechos hereditarios de una prima suya, mediante escritura formalizada constante su matrimonio con BASILIO.

En esta escritura de donación de 10 de abril de 2007 consta-respecto de ambos objetos donados- la misma cláusula antes destacada con el subrayado y que figuraba en la donación de 2006

ANA fallece el 15 de abril de 2009, bajo testamento en el que tras dejar la legítima viudal a BASILIO, legaba la legítima estricta a DOLORES e institúa herederas por partes iguales a sus otras dos hijas EVA y CRISTINA , con sustitución vulgar a favor de sus respectivos descendientes, tanto en la institución de heredero como en el legado.

EVA había fallecido un año antes, el 10 de octubre de 2008, intestada y sin descendientes.

Y para colmo de infortunios, el 21 de mayo de 2009 muere CRISTINA bajo testamento en el que salvaguardando la legítima de sus padres, instituye- al no tener hijos- heredero universal a su novio FRANCISCO

ALICIA (hermana de ANA), sin ingresos propios, estaba casada en gananciales con RUPERTO, afamado abogado con importantes ingresos derivados de su ejercicio profesional. En el año 2007 se divorciaron y liquidaron gananciales tras una feroz lucha y cruento enfrentamiento entre ambos y sus familias. En la escritura de liquidación de gananciales figuraba expresamente que nada tenían que reclamarse entre sí y que quedaban concluidas las operaciones de liquidación, renunciando a la acción de rescisión por lesión.

Tenían dos hijos, PEDRO Y PABLO y un nieto, ELÍAS (hijo de PEDRO). La situación afectó tanto a RUPERTO que murió de un ataque al corazón el 10 de mayo de 2011. Había otorgado testamento el 6 de febrero de 2005, con las siguientes estipulaciones:

PRIMERA.- Lega a ALICIA la vivienda familiar (que era privativa) sita en Palma de Mallorca.

SEGUNDA.- Lega a su hermano JOSÉ el crédito por el precio aplazado, que suponía la mitad del precio total de una compraventa de un local privativo en Getafe.

TERCERA.- Lega a PABLO su despacho profesional en Madrid, calle Gaztambide, de carácter privativo.

CUARTA.- Instituye herederos a sus dos hijos por partes iguales, con derecho de acrecer entre ellos.

En la venta del local se había pactado una condición resolutoria explícita con arreglo al 1504 del Código Civil.

RUPERTO había requerido de pago - tres días antes de morir- al comprador, concediéndole 10 días para satisfacer el precio aplazado, que en ese momento suponía la mitad del precio total, ya que había incumplido sus obligaciones de pago de forma sistemática.

El 26 de junio de 2008, por consejo de su asesor fiscal, había aportado en la constitución de una sociedad unipersonal denominada ZURICH, S.L, de la que él era el único socio, el despacho de la calle Gaztambide.

Pedro fallece en accidente fortuito el 5 de mayo de 2011.

Al ir a formalizar la partición, los herederos de Ruperto se sorprenden del importante patrimonio obtenido por su madre al liquidarse INTERLAKEN, S.A, un mes después del fallecimiento de su padre.

Surgen discrepancias entre los herederos y el legatario sobre la legitimación y alcance de la eventual resolución de la compraventa.

---

RAMÓN Y LUCÍA se casaron en marzo de 1985, ambos residentes y nacidos en Madrid. En 1980, RAMÓN había firmado un contrato de arrendamiento con opción de compra de una vivienda protegida con la sociedad BERNA,S.L. Expresamente se pactó

que la totalidad de las rentas del arrendamiento se imputarían al precio de la compraventa, si se ejercitaba la opción.

Unos meses después, comienza su noviazgo con LUCÍA y, de hecho, no solo se trasladan a vivir a la citada vivienda, sino que empiezan a pagar juntos las rentas. En noviembre de 1984, RAMÓN notifica a BERNA S.L su decisión de ejercitar la opción. Sin embargo, la escritura pública de compraventa se otorga en abril de 1985. Al comprobar que el IBI de varios años estaba pendiente, Ramón decide pagarlo en diciembre de 1984 y empieza abonar las cuotas de la comunidad de propietarios.

Para cumplir con las exigencias de la legislación y no comprometer sus beneficios fiscales, BERNA S.L comunica a RAMÓN que tiene que ser el único comprador, puesto que fue él quien firmó el documento privado.

Ante ello, ambos cónyuges deciden que RAMÓN declare en la escritura que está soltero y así lo hace, inscribiéndose la adquisición como privativa. En documento privado aparte, RAMÓN le reconoce a su mujer que le respetará sus derechos en la vivienda. El precio, en lo que excede del importe de las rentas, es satisfecho con el dinero obtenido en un préstamo hipotecario que se firma a número seguido de protocolo. Aunque no figura como deudora, LUCÍA paga la mitad de las cuotas del préstamo a partir de ese momento, tal y como hizo con las rentas del arrendamiento.

En la escritura de compraventa interviene EDUARDO en representación de BERNA S.L, consejero delegado con cargo inscrito.

En diciembre de 1989, RAMÓN vende el piso a ESTEFANÍA, menor emancipada, y el precio es pagado en parte en metálico y en parte subrogándose en un préstamo hipotecario. En la escritura, la compradora es representada como mandatario verbal por EDUARDO. A los pocos días, ESTEFANÍA ratifica mediante diligencia en la propia escritura. La escritura está presentada en el Registro.

---

ZERMATT, S.A se constituyó el 21 de enero de 2015 por ALEJANDRO, EUSEBIO y SANDRA. Se dedicaba a la construcción de molinos eólicos. El Consejo de Administración de ZERMATT, S.A. estaba integrado por sus 3 socios.

El 10 de diciembre de 2016 surge una buena oportunidad para comprar una nave industrial en una finca en Menorca.

La vendedora era la sociedad, FRIBURGO, S.L, representada por REMIGIO, quien manifestó al notario que era apoderado en virtud de un poder del que exhibió copia simple por lo que el notario instruyó la correspondiente advertencia. Por parte de ZERMATT, S.A. intervino Eusebio, como consejero delegado, cargo para el que fue nombrado en junta general celebrada ese mismo día y que se formalizó a número anterior de protocolo.

La escritura se presentó telemáticamente en el Registro. El registrador exige la inscripción del nombramiento de consejero delegado en el Registro Mercantil, así como la acreditación de la representación por parte de REMIGIO. A los doce días se presenta la

justificación de la inscripción del cargo de consejero delegado. Pero tres días después del asiento de presentación, se había presentado una anotación preventiva de embargo a favor de la administración tributaria, contra FRIBURGO S.A.

Pasados cuatro días del asiento de presentación de la compraventa, llega al Registro, también por vía telemática, la diligencia firmada por el notario autorizante y por el apoderado, en la que éste ratifica, ya que el poder que presenta es otro distinto, conferido al día siguiente de la escritura de compraventa. La razón esgrimida por REMIGIO para exhibir la copia autorizada del nuevo poder – debidamente inscrito- radica en que dos días antes de la compra había sido revocado el primitivo poder como parte de un acuerdo de revocación de poderes antiguos, sin conocimiento del apoderado y que había sido sustituido por este otro posterior más amplio.

Para financiar la compra, se firmó préstamo hipotecario simultáneamente y afianzaron la operación solidariamente los tres socios.

Se solicita dictamen sobre la situación jurídica de cada uno de los interesados en relación con los hechos expuestos.

Todos los protagonistas son de vecindad civil común.