



OPOSICIONES ENTRE NOTARIOS
CONVOCATORIA 1.997/98

TEMA DEL TERCER EJERCICIO
PRACTICADO EL DÍA: 24 NOVIEMBRE 98
LECTURA: 30 NOVIEMBRE Y SIGUIENTES.

Don Amadeo, casado en régimen de separación de bienes, propietario del SOLAR "A" de 1.000 m², sito en Madrid, lo vende el 01-01-86, en documento privado suscrito por él a la Sociedad "CONSTRUCCIONES MADRID, S.A.", por precio de 10.000.000 ptas., del que se pagaron en el acto 1.000.000 ptas. y los 9.000.000 ptas. restantes quedaron aplazados para ser satisfechos en el momento de otorgarse la Escritura pública. El representante de la Sociedad recibió la posesión.

Al poco tiempo Don Amadeo sufre una grave perturbación mental, persistente, que obliga al internamiento, por lo que su esposa Doña Pía, sin incapacitarlo, obtiene, al amparo de lo previsto en el artículo 82.4 del C.c., Sentencia firme de separación judicial.

Don Amadeo fallece el día 1-1-96, habiendo otorgado un único testamento, ante Notario, de fecha muy antigua, en el que instituye heredero universal a su único hijo Don Indalecio, sin perjuicio de la legítima de su esposa.

Don Indalecio está judicialmente incapacitado desde el 03-01-89, cuando tenía 17 años, prorrogándose la patria potestad. Del matrimonio de Don Amadeo y Doña Pía, quedan, además, dos hijos menores de edad, Don Enrique y Don Eduardo.

La Sociedad Civil "LOS CUATRO AMIGOS", constituida en Escritura pública en 1985, es propietaria y titular registral del SOLAR "B", también de 1.000 m², colindante con el anterior, en el que existen unas instalaciones deportivas y una zona dedicada a aparcamiento. Los socios son: Don Wenceslao, Don Wilfredo, Don Zoilo y Don Zacarias, que dedican éste a cubrir las necesidades de aparcamiento y deporte de sus respectivas familias, contribuyendo a partes iguales al mantenimiento. Todos los socios están casados en régimen de gananciales, salvo Don Zacarias, que se ha divorciado hace quince días.

En los Estatutos de la Sociedad Civil se hace constar esta finalidad, la igualdad de derechos y obligaciones de cada socio, y se establece que los actos de administración y disposición serán realizados por dos cualesquiera de los socios.

El SOLAR "C" colindante con los anteriores y también de 1.000 m2 pertenece a "CONSTRUCCIONES MADRID, S.A.", por título de aportación en la constitución de la Sociedad, que ha causado las correspondientes inscripciones en los Registros Mercantil y de la propiedad. Dicha Sociedad tiene un capital de 5.000.000 ptas., dividido en 5.000 acciones, iguales, nominativas, de 1.000 ptas. de valor nominal cada una, y el último asiento sobrante en el Registro Mercantil es la reelección como Administrador Unico, por cinco años, de Don Javier, efectuada en el año 1.988.

Don Javier manifiesta ser el único socio de la Sociedad, por haber suscrito 3.000 acciones en la fundación y haber comprado otras 1.000 mediante Escritura pública, de cuya transmisión se ha tomado razón en el Libro Registro debidamente diligenciado. En cuanto a las restantes 1.000 acciones el propio Don Javier, en su condición de Administrador Unico, expidió un certificado de inscripción en el Libro Registro a favor de Don Amadeo, quien, cuando estaba plenamente capaz, se lo entregó a Don Javier, endosado a su favor.

Don Javier puede acreditar la transferencia bancaria a Don Amadeo de 1.000.000 de ptas. en concepto de precio.

El SOLAR "D", colindante con los anteriores, también de 1000 m2, aparece inscrito en el Registro a nombre de Don Carlos, soltero, por compra a Don Vicente, al que pertenecía con carácter privativo; la venta se efectuó en Escritura pública de 02-01-95; el precio fue de 20.000.000 ptas., de las que quedaron aplazadas 12.5000.000 ptas. para ser satisfechas el día 01-01-98. Se pactó condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado, sin ningún tipo de cláusula penal.

Don Vicente y su esposa Doña Vicenta se han divorciado y en las operaciones de reembolsos entre ellos y liquidación de la sociedad conyugal de gananciales, efectuadas el 01-01-96, el crédito se adjudicó a Doña Vicenta; al no resultar pagado a su vencimiento, Doña Vicenta ha practicado el requerimiento de resolución a que se refiere el artículo 1.504 del C.c., consignando a favor de D. Carlos, 7.500.000 ptas.

Don Javier, aprovechando que la Sociedad "CONSTRUCCIONES MADRID, S.A.", tiene importantes reservas y carece de acreedores, quiere que ésta construya un Conjunto Inmobiliario sobre el solar resultante de los cuatro antes reseñados y para ello ha llegado a los siguientes acuerdos:

a) Ha convenido con Doña Pía en sustituir los 9.000.000, de ptas. pendientes de pago por un piso que aparece perfectamente descrito y especificado del Conjunto que se propone edificar.

b) A la Sociedad Civil "LOS CUATRO AMIGOS", le entregará a cambio del solar, cuatro pisos del Conjunto, también perfectamente descritos y especificados, y 10.000.000 de ptas. en metálico, que se satisfarán un año después de concluida la construcción y, en todo caso, antes del 01-01-2002.

c) La contraprestación por el solar "D" consistirá en dos locales del Conjunto, también perfectamente descritos y especificados.

Con todos se ha comprometido a que la construcción esté concluida el 01-01-2001, y a entregar, en otro caso, a elección de la parte transmitente, como indemnización total sustitutoria, la cantidad de 60.000.000 de ptas. por cada solar.

Como garantía de todo lo pactado y dado que el solar ha de hipotecarse para financiar la construcción, se ofrece prenda sobre las acciones de la Sociedad adquirente representativas de su total capital.

Todas las operaciones han de realizarse simultáneamente en una sola escritura, con las garantías precisas. La copia de la Escritura ha de estar disponible necesariamente en el plazo máximo de diez días, pues se va a conceder un crédito hipotecario y hay que solicitar la licencia de obras. Cada solar se valora en 50.000.000 de ptas.

Todos los interesados están sujetos al derecho común.

Se prescindirá de consignar circunstancias personales y descripciones de bienes, así como de redactar los documentos que deban o suélan quedar unidos a la matriz o acompañar a la copia de la Escritura.

El SOLAR "C" colindante con los anteriores y también de 1.000 m2 pertenece a "CONSTRUCCIONES MADRID, S.A.", por título de aportación en la constitución de la Sociedad, que ha causado las correspondientes inscripciones en los Registros Mercantil y de la propiedad. Dicha Sociedad tiene un capital de 5.000.000 ptas., dividido en 5.000 acciones, iguales, nominativas, de 1.000 ptas. de valor nominal cada una, y el último asiento sobrante en el Registro Mercantil es la reelección como Administrador Único, por cinco años, de Don Javier, efectuada en el año 1.988.

Don Javier manifiesta ser el único socio de la Sociedad, por haber suscrito 3.000 acciones en la fundación y haber comprado otras 1.000 mediante Escritura pública, de cuya transmisión se ha tomado razón en el Libro Registro debidamente diligenciado. En cuanto a las restantes 1.000 acciones el propio Don Javier, en su condición de Administrador Único, expidió un certificado de inscripción en el Libro Registro a favor de Don Amadeo, quien, cuando estaba plenamente capaz, se lo entregó a Don Javier, endosado a su favor.

Don Javier puede acreditar la transferencia bancaria a Don Amadeo de 1.000.000 de ptas. en concepto de precio.

El SOLAR "D", colindante con los anteriores, también de 1000 m2, aparece inscrito en el Registro a nombre de Don Carlos, soltero, por compra a Don Vicente, al que pertenecía con carácter privativo; la venta se efectuó en Escritura pública de 02-01-95; el precio fue de 20.000.000 ptas., de las que quedaron aplazadas 12.500.000 ptas. para ser satisfechas el día 01-01-98. Se pactó condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado, sin ningún tipo de cláusula penal.

Don Vicente y su esposa Doña Vicenta se han divorciado y en las operaciones de reembolsos entre ellos y liquidación de la sociedad conyugal de gananciales, efectuadas el 01-01-96, el crédito se adjudicó a Doña Vicenta; al no resultar pagado a su vencimiento, Doña Vicenta ha practicado el requerimiento de resolución a que se refiere el artículo 1.504 del C.c., consignando a favor de D. Carlos, 7.500.000 ptas.
