

OPOSICIONES ENTRE NOTARIOS 2.014/2.015

DICTAMEN DEL PRIMER EJERCICIO PRACTICADO EL DIA 10 DE DICIEMBRE DE 2.014.

DICTAMEN DE OPOSICIONES RESTRINGIDAS PRESIDIDAS POR EL SR. DIRECTOR
GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DON FRANCISCO JAVIER
GÓMEZ GÁLLIGO.

El Notario de (...) acude a su Notaría y tiene que dictaminar sucesivamente sobre los siguientes asuntos:

I. En la primera visita acude MARIA, viuda, que estuvo casada con PRIMERO, y que quiere constituir en vida una fundación destinada a la protección de la infancia, aportando parte de su patrimonio personal. Quiere saber si puede poner el nombre de PRIMERO a la fundación. PRIMERO, que había otorgado testamento (así consta en el Registro General de Actos de Última Voluntad), tenía cinco hijos de un anterior matrimonio, y ninguno con ella. De esos cinco hijos, dos habían fallecido, dejando a su vez un hijo cada uno. Caso de necesitar el consentimiento de alguna de esas personas, quiere saber de quién y si se requiere mayoría o unanimidad.

Por otra parte quiere saber si para constituir la fundación y aportar su patrimonio personal tiene que contar con el consentimiento de sus padres, que aún viven, o si por el contrario al tratarse de una fundación con fines de interés social, no es necesario.

II. Después le visita SEGUNDO, nacido en Moscú el 2 de Agosto de 1954, hijo de Vladimir, ruso y de Mercedes, española, que emigró a Rusia en 1950. SEGUNDO tiene DNI español. En el año 2001 se casó a su vez con DOLORES, nacida el 17 de Octubre de 1979, también nacida en Moscú de padre ruso y madre española. DOLORES tiene documentación de identidad rusa. Al casarse no pactaron su régimen económico matrimonial y vinieron inmediatamente después de casarse a vivir a Madrid. Quieren saber si tienen la nacionalidad española y cuál es su régimen económico matrimonial pues no pactaron nada al respecto.

Además quieren eludir obligaciones tributarias de SEGUNDO respecto de Hacienda, y quieren poner el piso en Madrid que constituye su vivienda habitual, a nombre de DOLORES en el Registro de la Propiedad. La deuda fiscal de 50.000 euros es procedente de la actividad profesional de SEGUNDO, y ya se ha levantado acta de inspección fiscal. Quieren saber si pactando separación de bienes eludirían la posibilidad de la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad y si el notario estaría dispuesto a otorgar capitulaciones matrimoniales en tal sentido.

III. En su tercera visita de la jornada acude TERCIVS, administrador único de la compañía VALTAR S.A., que quiere enajenar el inmueble principal de la empresa. El valor del mismo excede según las últimas cuentas depositadas en el

Registro Mercantil del 30% del valor de los activos de la compañía. TERCIUS quiere saber si necesita el consentimiento de la Junta General y si es posible la enajenación y su inscripción en el Registro de la Propiedad sin ella.

Por otra parte resulta que su nombramiento como administrador único se realizó con importantes vicios de convocatoria de la Junta General de accionistas y ha sido objeto de impugnación judicial. No se ha solicitado aún anotación preventiva de la demanda de impugnación en el Registro Mercantil. Quiere saber si la enajenación del activo podrá ser declarada nula si finalmente prospera la demanda, o si por el contrario los posibles compradores del inmueble, desconocedores de todo este problema, resultarían protegidos. En definitiva quiere llevar a cabo la escritura de venta del activo inmobiliario de la compañía siempre que no vaya posteriormente a ser impugnada. Quiere saber además si la impugnación sería por razón de nulidad absoluta, relativa o rescisión y cuándo prescribiría.

También pregunta TERCIUS que si la demanda de impugnación de su nombramiento prospera, podrán ser anulados y ordenada la cancelación en el Registro Mercantil, de los asientos de reducción de capital y posterior aumento que se realizaron con posterioridad a su nombramiento en Juntas Generales convocadas por él, y en la que entraron nuevos accionistas en la compañía.

Finalmente TERCIUS, que además de administrador es socio mayoritario de la compañía, consulta si tiene derecho de voto en caso de que los demás socios pretendan excluirle de la sociedad, o si por existir conflicto de intereses tiene que abstenerse, pues teme que puedan excluirle.

IV. A continuación viene a firmar el apoderado de una entidad financiera con su cliente, CUARTO dueño de varios inmuebles. Quieren constituir hipoteca sobre todos ellos pero sin distribución de la hipoteca pues se considera que el préstamo es único. La finalidad con ello es la de que no se pueda cancelar la hipoteca respecto de ninguno de los inmuebles hipotecados mientras no se pague el préstamo por completo y quieren que así conste en la escritura de hipoteca.

Además se quiere hipotecar la condición resolutoria explícita que se ostenta sobre un piso vendido con precio aplazado, así como los pisos adquiridos en virtud de una permuta de solar sobre obra futura cuya construcción todavía no ha finalizado y que aún no han sido entregados.

V. En su quinta visita comparece QUINTO que compró un local comercial por el precio totalmente aplazado de 500.000 euros, sujeto a la condición suspensiva de obtención de licencia administrativa de apertura. El precio aplazado quedó garantizado mediante la aceptación de una letra de cambio librada por el vendedor, domiciliada en una cuenta corriente de una determinada entidad financiera. La letra fue presentada en el último día de plazo al cobro en dicha entidad financiera, pero por error de ésta no fue enviada a la Cámara de Compensación hasta el día siguiente. Por otra parte aún no ha obtenido la licencia administrativa de apertura, pues por incumplimientos del vendedor el local comercial no tiene las características exigibles para la obtención de la licencia.

QUINTO quiere saber qué acciones tiene el vendedor contra él y si la falta de pago de la letra o la no obtención de la licencia puede determinar la ineficacia o resolución de la venta. Le preocupa el hecho de que QUINTO ha donado la nuda propiedad del local comercial a sus hijos reservándose el usufructo con facultad de disposición, estando todo ello inscrito en el Registro de la Propiedad.

VI. Posteriormente tiene que atender a SEXTO administrador de una sociedad inmobiliaria en concurso de acreedores, en la que se ha aprobado un convenio en el que se acuerda una quita del 25% de los créditos y se establece un plan de actuación empresarial durante dos años, transcurrido el cual se procederá a la liquidación definitiva. Entretanto SEXTO quiere proceder a la venta de los inmuebles, que están hipotecados.

SEXTO quiere formalizar escritura de venta de los activos inmobiliarios de la compañía, pero los compradores quieren saber si les puede afectar que no se cumpla el convenio y se proceda a la liquidación definitiva del concurso, así como si la venta podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad libre de cargas.

También pregunta si en la liquidación definitiva podrá cancelarse por mandamiento del juez del concurso la hipoteca existente sobre los inmuebles.

Por otra parte saben que Hacienda Pública, por deudas fiscales del socio mayoritario de la compañía, va a ordenar tomar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre los bienes de la sociedad inmobiliaria. Aun no ha presentado mandamiento al efecto en el Registro de la Propiedad. SEXTO pregunta al notario si tal mandamiento de prohibición de disponer será anotado en el Registro y si cierra la posibilidad de inscribir actos de enajenación anteriores a la prohibición de disponer, en aras a otorgar la escritura de venta lo antes posible.

VII. A continuación recibe a unos empresarios de la construcción. Le cuentan como han hecho un contrato de subcontrata con una sociedad promotora, que a su vez ha pactado con SEPTIMO dueño de un solar existente en Barcelona. Todas estas empresas están domiciliadas en Madrid. A la empresa constructora le adeuda la sociedad promotora 450.000 euros. Saben que a su vez SEPTIMO adeuda a la sociedad promotora 700.000 euros, y que SEPTIMO está pendiente de aceptar una herencia de gran importancia, pero no lo hace porque antes quiere saber si el activo es superior al pasivo, de manera que en caso contrario pretende aceptar a beneficio de inventario. Los empresarios de la construcción consultan al Notario si pueden requerir a SEPTIMO para que acepte la herencia o hacerlo en su nombre, para después proceder a embargar los bienes de la herencia. También consultan si de alguna forma pueden conseguir resarcirse de la deuda que la sociedad promotora tiene con ellos mediante el embargo del crédito que ésta tiene contra SEPTIMO, y solicitar anotación de embargo de dicho crédito; en su defecto consultan las acciones que les corresponden y cuándo prescriben.

VIII. OCTAVIO tiene un saldo bancario de 300.000 euros en un depósito a buen interés que vence el 3 de agosto de 2016. Para garantizar una deuda que tiene una sociedad de responsabilidad limitada de la que es socio -junto con su esposa- y administrador único, quiere pignorar su crédito frente al Banco y pregunta al notario si debe hacerlo en póliza, si basta con que notifique a la entidad financiera la cesión de su crédito en favor del acreedor o si tiene que darle publicidad registral de alguna manera. Quiere saber si ese crédito podrá separarse de la masa del concurso en caso de eventual insolvencia suya, si tendrá carácter privilegiado o si por el contrario quedará sometido al principio "par conditio creditorum". Además quiere saber si como fiador que es, tiene el beneficio de excusión o de división con la sociedad.

IX. NOVENO aunque nació en Madrid, se fué a vivir a Barcelona donde falleció el 9 de Diciembre de 2014. Deja viuda, tres hijos, dos nietos -hijos del hijo mayor- y su madre que aún vive. Aunque había hecho en 1990 declaración ante el Encargado del Registro Civil de conservar la vecindad civil común, vivió más de veinte años en Cataluña. En su testamento otorgado en 1980, quiso mejorar al mayor y al segundo de sus tres hijos, legándoles para ello por mitades indivisas la casa de su propiedad en Pedralbes. Después instituyó herederos a sus tres hijos, el mayor en el 50% y los dos restantes en el 25% cada uno, sustituyéndoles en caso de premoriencia e incapacidad por su respectiva descendencia. El hijo mayor renunció a la herencia en documento privado liquidado del impuesto de sucesiones y donaciones, dejando a su vez dos hijos. La viuda de NOVENO, que no está mencionada en el testamento pide certificación del Registro de Actos de Última Voluntad, y le expiden certificación negativa no constando ningún testamento otorgado por el causante. La viuda e hijos de NOVENO quieren saber cómo se pueden repartir los bienes de la herencia. y en qué proporción. Al fallecer NOVENO había dejado el piso en Pedralbes, una finca rústica adquirida por compra con precio aplazado antes del matrimonio que fue pagada durante el matrimonio y cuentas corrientes y depósito por importe de 400.000 euros. En vida había dejado 100.000 euros a su hijo mayor, sin formalizarlo en ninguna parte, pero los demás familiares lo sabían.

X. DECIMO es hijo no matrimonial de MARCO, que falleció con vecindad civil común bajo testamento abierto otorgado ante notario en el año 1965. MARCO conocía la existencia de DECIMO, fruto de su relación con LUCÍA pero en su testamento no mencionó a ninguno de ellos. Por el contrario MARCO instituyó heredera en usufructo universal a su esposa FLORA, legando lo que por legítima correspondiera a sus cuatro hijos, sustituidos por su descendencia. Los bienes inmuebles de MARCO fueron inscritos en el Registro de la Propiedad en virtud de escritura de partición de

herencia otorgada fuera de plazo por el Contador partidor designado en el testamento, en nuda propiedad por cuartas partes indivisas a nombre de sus hijos y en usufructo a favor de la esposa. DECIMO quiere saber si está bien inscrita la partición de la herencia, si tiene derecho a reclamar algo, cuándo prescribe su acción para reclamar la filiación no matrimonial y la acción de petición de herencia.

En particular quiere saber si puede prosperar la acción frente a los compradores de los inmuebles, pues esto fueron vendidos posteriormente por los nudo propietarios.

Por su parte LUCIA quiere saber si tiene también algún derecho sobre la herencia y en qué términos.

XI. UNDECIMO es Consejero Delegado de una sociedad anónima que quiere segregar su división inmobiliaria y traspasarla en bloque a otra sociedad filial que se va a constituir recibiendo a cambio acciones de esta. Uno de los edificios integrantes de esta división está arrendado y otro está catalogado de interés cultural. Quiere saber si en la escritura de segregación deberá o no notificarse al inquilino o a la Administración Pública a efectos de que ejerzan su derecho de adquisición preferente, si es que se considera que existe. Pide saber también , dado que los inmuebles están hipotecados, si se requiere o no el consentimiento del acreedor hipotecario.

XII. A continuación DECIMOSEGUNDO de nacionalidad norteamericana, manifiesta al notario que ha constituido una sociedad en EEUU conforme a la legislación de DELAWARE, de la que es presidente del Consejo de Administración y quiere comprar a nombre de esta compañía un inmueble en España. A estos efectos pregunta si basta la compra en escritura pública ante notario español o se requiere también elevar a público la escritura de constitución realizada en EEUU de forma telemática y que está inscrita en el Registro de Comercio del Estado de Delaware.

XIII. DECIMOTERCERO afianzó a un empresario amigo suyo, posteriormente declarado en concurso. El acreedor afianzado no votó a favor del convenio. Finalmente se procedió a la liquidación definitiva de los bienes del concursado, sin que se pagara en su totalidad el crédito del acreedor afianzado.

DECIMOTERCERO pregunta al notario si van a poder exigirle el pago del crédito afianzado, o si por el contrario queda extinguido como consecuencia de la finalización del concurso.

XVI. DECIMOCUARTO consulta Notario que en vida su padre donó un piso a su hermano Enrique valorado en 250.000 euros. El padre ha fallecido intestado, con vecindad civil común, y dejando cónyuge sobreviviente y dos hijos. DECIMOCUARTO quiere que el notario les declare heredero abintestato. En la herencia solo quedan 10.000 euros en cuentas corrientes. Pero al mismo tiempo pregunta en qué proporción deben repartirse el dinero de la herencia.

Al final de la jornada el Notario se retira a disfrutar de un merecido descanso.

FIN