

**GESTORIA HERRERO & GUTIERREZ**

CIF E-86140266

**PACO HERRERO**

Especializado en Concursos y Oposiciones a

Notarias y Registros.

**MIGUEL ANGEL GUTIERREZ RODRIGUEZ**

Licenciado en Derecho y Gestor Administrativo

C/Rodríguez San Pedro, 2 - oficina 707

“Edificio Inter”

**28015 MADRID**

Tlno.- 91 0029200

Fax: 91 0029201

e-mail: [info@gestoriaherrerogutierrez.es](mailto:info@gestoriaherrerogutierrez.es)

Web: [www.gestoriaherrerogutierrez.es](http://www.gestoriaherrerogutierrez.es)

**OPOSICIONES ENTRE NOTARIOS.- CONVOCATORIA**  
**2.010/2011,**  
**TEMA DEL PRIMER EJERCICIO, PRACTICADO EL DIA**  
**13 DE JUNIO DE 2.011, LECTURA: 14 JUNIO Y**  
**SIGUIENTES.**

**G**ESTORÍA  
**H**ERRERO  
**G**UTIERREZ C.B.

---

OPOSICIÓN ENTRE NOTARIOS CONVOCADA POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2010 (B.O.E. 3 DE DICIEMBRE)

**PRIMER EJERCICIO.- LUGAR DE CELEBRACIÓN: CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO, DÍA 13 DE JUNIO DE 2011**

I.- Don Andrés es administrador de la sociedad "ARAL MILENIUM, S.L.", que tiene cuantiosas deudas y enormes dificultades para conseguir financiación por entidades de crédito. Por ello, pretende obtener recursos de sus numerosos socios o de extraños mediante un aumento del capital social, y analizar las posibilidades para subsistir que tiene al margen de dicho aumento, habida cuenta de determinados actos y negocios de los que resulta favorecida. Con tal finalidad, acude al Notario para que le asesore sobre la viabilidad de tales actos, autorice las escrituras correspondientes y dictamine sobre algunas escrituras ya otorgadas.

II.- La mencionada sociedad, acuciada por las cuantiosas deudas contraídas, intenta a toda costa disminuir sus gastos. Por ello, ha otorgado escritura pública por la que renuncia, abdicativamente, con carácter unilateral e irrevocable, a la propiedad de determinadas fincas inscritas en régimen de propiedad horizontal tumbada en la urbanización "Mediterráneo Star", situada en Marbella, famosa por sus numerosos y magníficos servicios, pero con gastos de mantenimiento que son para su dueña cada vez más gravosos, hasta el punto de adeudar las cuotas de varios años.

En la propia escritura, objeto de presentación telemática en el Registro de la Propiedad, solicita que se inscriba dicha renuncia y se cancele la inscripción que del dominio de tales fincas figura a nombre de la sociedad renunciante.

En el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal no consta norma estatutaria alguna que regule el incumplimiento de obligaciones comunitarias como consecuencia del abandono del dominio. Tampoco contiene dicho título ninguna disposición sobre el destino de los elementos privativos en tales casos de renuncia.

III.- La misma sociedad es dueña de algunos otros bienes, entre ellos un inmueble situado en Toledo, valorado en 2.000.000 € y adquirido mediante escritura de dación en pago de deuda otorgada por la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA CIGARRAL, S.L. y por la sociedad adquirente. Dicha deuda, por la misma cantidad, deriva de un préstamo hipotecario que esta sociedad acreedora había concedido a la deudora en el año 2006.

La sociedad transmitente fue declarada en concurso voluntario mediante auto judicial de 1 de febrero de 2008.

El 1 de febrero de 2009 se dictó por el mismo Juzgado Sentencia que declara aprobado el convenio presentado por la concursada y se declara expresamente la conclusión de la fase común del concurso, sin apertura de la fase de liquidación, con el cese de todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que se establecen en el propio convenio y se ordena el cese de los administradores concursales.

El 3 de marzo de 2009 la sociedad "ARAL MILENIUM, S.L." presenta demanda de ejecución de la garantía hipotecaria otorgada a su favor sobre el referido inmueble. Dos meses más tarde, para poner fin al procedimiento ejecutivo conviene con la concursada en aceptar dicho inmueble en pago de la deuda garantizada con la hipoteca y, para ello, se formaliza la referida escritura de dación en pago de deuda el 3 de mayo de 2009.

El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción de dicha escritura por falta de autorización judicial de la misma, pues entiende que es aplicable la norma del artículo 155.4 de la Ley Concursal.

Con la intención de vender el inmueble transmitido, don Andrés consulta al Notario sobre la eficacia de la transmisión y la posibilidad de obtener la inscripción de la misma.

IV.- Don Benedicto, fallecido el 8 de diciembre de 2010 con noventa años de edad y salud muy deteriorada, fue muchos años antes uno de los socios fundadores de "ARAL MILENIUM, S.L." y había conseguido durante su larga vida formar un cuantioso patrimonio personal. Viendo las dificultades por las que atravesaba la sociedad, otorgó testamento abierto en enero de 2006, en el que legó a la sociedad un inmueble situado en Burgos, valorado en 1.000.000 €, e instituyó heredera a la fundación BENE FACERE HISPANIA.

Don Cándido, que había sido administrador del patrimonio de don Benedicto durante toda su vida y le gestionaba el pago de impuestos, ha comunicado a la sociedad legataria y a la fundación instituida heredera que el día 2 de diciembre recibió un correo electrónico mediante el cual don Benedicto formalizaba testamento ológrafo con su firma electrónica reconocida, en el que revocaba el testamento abierto anterior, legaba a la fundación BENE FACERE HISPANIA el referido inmueble situado en Burgos e instituía heredero universal a don Cándido, a quien también nombraba albacea.

V.- La sociedad "ARAL MILENIUM, S.L." también ha conseguido que el BANCO SPAREN KREDIT, S.A., le concediera un préstamo de 300.000 €, cuya entrega quedó condicionada a que se inscribiera la hipoteca constituida en garantía del mismo.

La escritura de hipoteca es otorgada el 10 de febrero de 2011 únicamente por la sociedad prestataria, en su propio nombre y, además, en representación, como apoderado, de la misma entidad prestamista. En dicha escritura se expresa que mediante otra escritura otorgada por el BANCO SPAREN KREDIT, S.A. el 20 de mayo de 2010, esta sociedad había manifestado su consentimiento para que los préstamos hipotecarios concedidos por la misma puedan ser formalizados únicamente por los prestatarios, siempre que se cumplan determinados requisitos que en aquella escritura se detallan. Entre estos requisitos se exige que el prestatario acuda a cualquier notaría de España y formalice el préstamo según las condiciones objetivas y subjetivas que para cada caso concreto resulten de la información que el Notario, bajo su fe, obtenga de la página web de dicha entidad de crédito. Además, en la escritura de consentimiento de 20 de mayo de 2010 se apodera al aceptante de la oferta de dicha entidad para que, como prestatario, y aunque incida en autocontrato, formalice la escritura de préstamo hipotecario con las condiciones que resulten de la información obtenida por el Notario de la web en la forma indicada.

VI. Respecto del aumento del capital social de "ARAL MILENIUM, S.L.", son relevantes las siguientes circunstancias:

A) Don Daniel y su hermano don Darío aportan sendos pisos que adquirieron por donación de sus padres y que no constituyen su vivienda habitual.

Don Daniel nació con síndrome de Down y cuando cumplió 18 años fue declarado judicialmente incapaz, con rehabilitación de la patria potestad de sus progenitores. En la sentencia se declaró la incapacitación parcial «... con extensión y límites a los actos que excedan de una normal y regular administración de su patrimonio en proporción al contenido de éste, y a los actos de disposición y gravamen sobre el mismo patrimonio...». Algunos años más tarde consiguió terminar los estudios de Bachillerato y actualmente vive solo, en un piso alquilado, cuya renta paga con el salario que recibe por su trabajo en una librería.

Los padres de don Daniel y don Darío han fallecido hace quince días. Como no hay tiempo para nombrar un representante legal, don Andrés desea saber si don Daniel podrá votar en la junta general y otorgar la escritura de ejecución de aumento del capital social en la que conste su consentimiento a la aportación del inmueble.

B) La sociedad "UNIDOS CONTRA EL MELANOMA, S.L." desea aportar un pequeño local comercial, de unos treinta metros cuadrados, que se utiliza para exposiciones publicitarias, valorado en 150.000 €. El inmueble fue adquirido por donación que otorgó en su favor una gran empresa de laboratorios y comercialización de productos de parafarmacia, "PHARMA DEVELOPMENT, S.A.". La escritura de donación la otorgó en representación de la donante su Consejero Delegado, don Fraterno, que había sido destituido de su cargo una semana antes, sin que tal circunstancia constara en el Registro Mercantil ni lo conociera la adquirente en el momento de aceptar la donación. Antes de que se presentara la escritura de donación en el Registro de la Propiedad, se inscribió en el Registro Mercantil y se publicó en el Boletín Oficial de dicho Registro el cambio de Consejero de Delegado, y el nombrado para dicho cargo, don Gaudencio, notificó a la sociedad donataria la destitución de don Fraterno con requerimiento a la misma para que tenga por ineficaz la donación. El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción de la donación por haberse otorgado por quien no tenía facultades para ello.

La escritura de donación se otorgó el 5 de mayo de 2007. El 6 junio de 2008 la sociedad donante fue declarada en concurso. El convenio fue aprobado judicialmente el 10 de noviembre de 2008. Se desea saber si en esta situación es posible continuar el ejercicio de una acción de reintegración que la administración concursal inició antes de la aprobación judicial del convenio, así como la incidencia que en ello puede tener la previsión en el convenio sobre el cese de dichas acciones tras la aprobación judicial del mismo.

C) Don Luis pretende aportar 110.000 acciones de la sociedad "GARANTÍAS COMERCIALES, S.A.", valoradas en 110.000 €. Son acciones nominativas y de libre transmisibilidad, aunque no se han expedido títulos de las mismas. Manifiesta don Luis que las ha adquirido mediante una opción de compra cuyo ejercicio acredita con una escritura pública otorgada unilateralmente por él.

Respecto de tales acciones debe tenerse en cuenta lo siguiente:

Don Helenio adeuda a don Ignacio 100.000 €, como consecuencia de relaciones comerciales entre ellos. Después de diversas reclamaciones de pago infructuosas, acuerdan que se garantice el cumplimiento de la obligación mediante escritura pública otorgada el 30 de abril de 2010 por la que don Helenio concede a don Ignacio una opción de compra sobre las 110.000 acciones de "GARANTÍAS COMERCIALES, S.A.", con plazo máximo de ejercicio que expira el 1 de mayo de 2011, para adquirirlas por 110.000 €. En la escritura se pacta que la opción será transmisible y de ejercicio unilateral por el optante, sin necesidad de prestación de nuevo consentimiento por el concedente. El 15 de mayo de 2010, mediante carta certificada con aviso de recibo, don Helenio notifica a los administradores de la sociedad la concesión de la opción, pero éstos no la han hecho constar en el libro de acciones nominativas.

En documento privado, don Helenio reconoce adeudar a don Ignacio la referida cantidad de 100.000 € y se compromete a devolver dicha cantidad, más un diez por ciento de interés anual, antes del 1 de mayo de 2011, de modo que, llegado el día del vencimiento sin haber pagado íntegramente la deuda, don Ignacio compensará su crédito con el precio de ejercicio de la opción de compra y se hará dueño de las acciones.

Mediante escritura pública de 27 de mayo de 2010, don Helenio vendió a don Jacinto las 110.000 acciones de "GARANTÍAS COMERCIALES, S.A." por 115.000 €.

Por escritura de 13 de diciembre de 2010, don Klaus, apoderado general de don Ignacio, con la finalidad de garantizar una deuda que su representado tiene contraída con don Luis, cede a éste el derecho de opción de compra que pertenece al poderdante, haciendo constar en la escritura de cesión de la opción la finalidad de garantía con la que don Ignacio adquirió tal derecho.

Llegado el día del vencimiento de la deuda contraída por don Ignacio, don Luis ejercitó el derecho de opción mediante el otorgamiento unilateral de la correspondiente escritura y compensó el precio de adquisición de las acciones con el importe de su crédito.

D) Don Mariano desea aportar 1000 participaciones sociales de PIGNUS, S.L., valoradas en 100.000 € que ha asumido en el reciente aumento del capital social de esta entidad. Dicho señor es acreedor de uno de los socios, don Nicanor, quien en garantía del crédito había pignorado sus 5.000 participaciones sociales mediante escritura pública en la que se atribuye al acreedor pignoraticio el derecho de asunción preferente de nuevas participaciones en los aumentos del capital social. En la escritura de ejecución del acuerdo de aumento del capital se expresa que don Mariano ha desembolsado el valor nominal de las nuevas participaciones sociales en ejercicio del derecho de preferencia que le atribuye la referida escritura de constitución de la prenda.

La escritura de aumento del capital social de PIGNUS, S.L., no se ha inscrito en el Registro Mercantil porque, según la calificación registral, don Mariano no está legitimado para el ejercicio del derecho de asunción preferente, por no atribuírsele dicha legitimación en los estatutos sociales.

**VII.-** Además de las cuestiones anteriores, don Andrés consulta al Notario sobre las siguientes:

1ª.- Doña Olga, esposa de don Patricio -que es hijo de don Andrés-, falleció el 20 de enero de 2011. En su testamento, sin hacer propiamente la partición de su herencia, ordena que se adjudique a un extraño, don Quintín, el paquete de control de una sociedad de responsabilidad limitada de mera tenencia de bienes, de la que la testadora era la única socia, por haber asumido todas las participaciones sociales, con carácter privativo. Asimismo, ordena que se pague en metálico las legítimas de los herederos forzosos, con un aplazamiento del pago por cinco años.

Por otra parte, en la herencia existe una explotación (una ferretería gestionada por don Patricio que es el único bien ganancial) y el cónyuge viudo no tiene metálico para pagar al contado a los herederos en la liquidación de gananciales.

2ª.- Don Omar, uno de los más fieles trabajadores de don Andrés, ha fallecido recientemente. Dado el aprecio que tenía por dicho empleado, se ha comprometido con su familia a resolver el problema de la adjudicación de su herencia.

El causante era tunecino y musulmán, aunque en el momento de su fallecimiento había adquirido la nacionalidad española. Antes de nacionalizarse, se había casado legalmente en Túnez con tres mujeres, la primera de las cuales tiene nacionalidad española. Otorgó testamento en el que instituye herederos a sus seis hijos, lega a sus esposas lo que por ley les corresponda y el tercio de libre disposición al jefe espiritual de la mezquita que le atendió en su última enfermedad.

Se solicita al Notario que dictamine sobre las cuestiones que se plantean respecto de los hechos anteriormente relatados.