

OPOSICIONES A NOTARIAS LIBRES EN BURGOS

Tema del SEGUNDO ejercicio. Realizado el día 8 de Mayo 1984.

Lectura I Comenzó el día 9 de Mayo 1984

- I -

El inmueble sito en Madrid, calle Porcuna s/n., que consta de un solar de seiscientos metros cuadrados, aparece inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de los hermanos ANTONIO (casado con Ana), CARLOS (soltero) y JUAN (casado con María). Todos mayores de edad y de vecindad civil común. Dicha finca la adquirieron por tercera e iguales partes por herencia de su padre Don X, según escritura de partición de herencia de 10 de Marzo de 1978.

Sobre el mencionado solar se empezó a construir a finales de 1981 un edificio compuesto de tres plantas, sótano con diez plazas de garaje y una planta baja en la que existen tres locales comerciales. Uno de ellos es de menor extensión superficial que los otros dos, que la tienen idéntica.

En escritura pública de 10 de Noviembre de 1983, CARLOS, en su propio nombre, y como apoderado de su hermano ANTONIO, procede, juntamente con MARCOS, como albacea del fallecido Juan, a la constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio y se adjudica:

1) A ANTONIO, la primera planta del edificio y uno de los dos locales de idéntica extensión, así como cuatro plazas de garaje en el sótano.

2) A CARLOS, la planta segunda del edificio, el local comercial de menor extensión y tres plazas de garaje.

3) Y a la comunidad hereditaria existente a la muerte de JUAN, la tercera planta del edificio, el otro local comercial de igual extensión que el de Antonio y tres plazas de garaje.

A consecuencia del mayor valor adjudicado a ANTONIO, éste adeuda a CARLOS el importe de la cuarta plaza de garaje, con lo que queda compensado por haber recibido el local de menor extensión. MARCOS no satisface ni recibe nada por la adjudicación hecha a la comunidad.

El poder notarial otorgado por ANTONIO a favor de CARLOS le confiere, entre otras que no interesa, la facultad para agrupar, segregar y dividir toda clase de inmuebles, así como la constitución en régimen de propiedad horizontal y extinción del condominio.

MARCOS interviene como albacea contador-partidor de la herencia de JUAN, fallecido tres meses antes. En su último testamento instituye herederos por partes iguales a sus dos hijos A y B y lega el tercio de libre disposición a su esposa María, con lo que se dará por pagada en sus derechos legitimarios, señalando para su pago la tercera parte indivisa del inmueble sito en la calle de Porcuna, s/n., heredado de su padre Don X, y nombra como único albacea, contador-partidor a su amigo MARCOS, con todas las facultades legales y la de administrar la herencia en tanto no se realice la partición de sus bienes.

- II -

CARLOS, que es soltero, como se indicó en el apartado I, ha enajenado un molino harinero de su propiedad. Los compradores son SEBASTIAN, TADEO y URBANO, que lo adquieren por terceras partes indivisas. El precio de la venta es de TRES MILLONES SEISCIENTAS MIL PESETAS. En la escritura de compraventa CARLOS dio carta de pago de la cantidad de dos millones cuatrocientas mil pesetas que confesó haber recibido en ese acto. Queda aplazada la cantidad de UN MILLON DOSCIENTAS MIL PESETAS, que habrá de satisfacerse en dieciocho meses a partir de la fecha de la escritura mediante el abono de cuatrocientas mil pesetas en tres plazos semestrales. CARLOS recibe a su satisfacción el importe de los dos primeros plazos en los que por acuerdo de los tres deudores deberían satisfacer Sebastián y Tadeo, pero no recibe el importe del tercer plazo que vencía el 25 de Noviembre de 1983, y debería ser pagado, según el anterior acuerdo, por Urbano.

Sebastián, Tadeo y Urbano, que son mayores de edad, solteros y sometidos al Derecho Común, constituyen el 15 de Octubre de 1983 un derecho de opción de compra sobre la mencionada finca por tiempo de duración de nueve meses (hasta el 15 de Julio de 1984) y precio de CUATRO MILLONES DE PESETAS a favor de SOBRON.

Ch. Carlos y de la herencia adjudicada a Carlos no 7

Asunción

de cumplimiento. NO asunción de deuda que requiere consentimiento del acreedor

S.A., representada por su administrador único —LUCAS—. Dicha Sociedad, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tiene por objeto social, según el artículo cuarto de los estatutos: "La fabricación y venta de piensos de toda clase". Los mencionados estatutos autorizan al administrador único a realizar todos los actos de administración y disposición que estén dentro del giro y tráfico de la empresa.

La opción aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 10 de Enero de 1984 en base a la escritura pública correspondiente.

A la vista de los anteriores hechos, será emitido DICTAMEN:

I. A) ANA, que está decidida a solicitar la separación matrimonial de ANTONIO, consulta si sobre las adjudicaciones realizadas a su esposo en la escritura de 10 de Noviembre de 1983 puede existir algún derecho a su favor.

B) MARIA —la viuda de JUAN— consulta acerca de la disolución de la comunidad realizada en la anterior escritura. Sus dos hijos son menores de edad.

II. A) CARLOS desea conocer los derechos y acciones que puedan corresponderle ante la falta de pago del tercer plazo de la venta hecha a Sebastián, Tadeo y Urbano. Y frente a quién puede Carlos ejercitar su acción o acciones.

B) Gregorio, accionista de SOBRON S.A., pregunta acerca de la posición jurídica de esta Sociedad respecto de los hechos anteriores.

Los señores opositores contestarán las anteriores cuestiones en el mismo orden en que han sido propuestas.

OPOSICIONES NOTARIAS MADRID. (Obtener Título de Notario). Convocatoria 1984/1985

TEMA DEL SEGUNDO EJERCICIO. Practicado 29 Junio 1985. Lectura: 1 Julio y siguientes

ANTECEDENTES

1. En el año 1945 contraen matrimonio canónico Vicente y Lupita, del cual nacen dos hijos gemelos, Zoilo y Purita al año siguiente. En 1969 fallece Lupita bajo testamento abierto por el que instituye únicos y universales herederos a sus dos hijos, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de su esposo.

Dicho testamento contiene también la siguiente cláusula: "Con cargo al tercio libre de mi herencia, lego a mi citado esposo Vicente dos fincas rústicas de secano de cien hectáreas de extensión cada una, conocidas respectivamente con los nombres de "ARANDILLA" y "SABINAR", sitas en el término municipal de Molina (Gualalajara) y que me pertenecen por herencia paterna. El legatario podrá disponer libremente, por cualquier título "inter vivos", de las mencionadas fincas o de alguna de sus partes, pero la parte o partes que queden a su muerte pasarán en plena propiedad y por mitad a mis hermanos Simón y Toribia, siempre que en tal momento tengan hijos legítimos".

Al año siguiente se efectúa por escritura pública la oportuna partición de herencia, que se inscribe sin ninguna dificultad, por haberse cumplido todos los requisitos precisos, en los correspondientes Registros de la Propiedad, transcribiéndose en las inscripciones del de Molina, la cláusula reseñada del testamento.

En esta misma escritura de partición se adjudican a Zoilo y Purita bienes suficientes en pago de su haber, y entre ellos a esta última una finca rústica de dos hectáreas llamada "LA INESPERADA" en término municipal de Sacedón (Guadalajara) y que pertenecía a la causante por herencia materna. Al viudo Vicente se le adjudica: a) en pago de su cuota viudal la propiedad de una finca rústica de regadío de 70 áreas de extensión sita junto al río Tajuña en término municipal de Brihuega, llamada "LA AGUADA"; y b) en pago de su legado y en las condiciones expresadas, las fincas "ARANDILLA" y "SABINAR".

2. En 2 de Enero de 1981 Vicente, que permanece viudo, adopta en forma plena, cumpliéndose todos los requisitos legales —incluso la inscripción en el Registro Civil—