

TERCER EJERCICIO DE LAS OPOSICIONES A NOTARIAS MADRID
CONVOCADAS EN EL BOE DEL 29-1-21 Y REALIZADO EL DIA 28 DE
MAYO DE 2022

“LA FONTANA DE ORO”

CRESO S.L. está interesada en la adquisición de un edificio de oficinas en la Carrera de San Jerónimo: en Madrid. conocido por el nombre del café situado en la planta baja, "**La Fontana de Oro**", descrito por un célebre novelista como "*centro de reunión de la juventud ardiente y bulliciosa*", en la que pasaban sus tardes Gedeón, Isabel y Sancho cuando venían a Madrid. El café está regentado por Benito, que tiene un contrato de arrendamiento concertado con Amancio en 2015, por un plazo de 15 años y en el que figura la renuncia al derecho de adquisición preferente.

Rosario y Eduardo Ll. son los representantes comerciales y consejeros delegados solidarios de CRESO SL. Según la inscripción en el registro mercantil tienen delegadas las facultades de "comprar y vender bienes muebles, realizar las operaciones ordinarias del tráfico bancario y la representación procesal". El 13 de septiembre de 2.021 y ante notario, Rosario y Eduardo Ll, formalizaron escritura de matrimonio, en la que comparecieron como testigos Carlos y su mujer Casilda, que aprovecharon su presencia en la notaría para otorgar capitulaciones matrimoniales, en las que se someten al régimen de gananciales "*estipulando la disposición unilateral de cualquier bien mueble, acciones, participaciones sociales y activos financieros, tanto de carácter ganancial como privativo de cualquiera de ellos*". Las capitulaciones no se inscribieron en el Registro Civil. No obstante, Casilda revocó la autorización para la disposición unilateral en escritura de diciembre de 2021.

Eduardo Ll. está apesadumbrado por los problemas relacionados con la adquisición del **local en la planta baja**, formalizada en escritura otorgada en enero 2.022. Amancio, único titular registral, vendió a CRESO SL el pleno dominio libre de cargas y arrendamientos, quedando unida a la escritura la nota simple registral concordante con lo manifestado por el vendedor. En nombre de CRESO SL firmó Rosario, que manifestó que el local no constituía activo esencial y que la compra se correspondía con el objeto social. La escritura se presentó a inscripción el 15 de marzo de 2022. Días más tarde, el 25 de marzo, se presenta a inscripción escritura otorgada en febrero de 2020, en la que Amancio, con problemas financieros, vendió una mitad indivisa del local a Basilio, haciendo constar la existencia del arrendamiento reseñado. Ambas escrituras están pendientes de calificación registral por no haberse acreditado el pago de los impuestos.

A pesar de todo, CRESO SL sigue interesada en la compra del resto de elementos del edificio. BETA SA es dueña de la **oficina de la primera planta**, inmueble que representa el 20% de su balance, pero donde la sociedad tiene su domicilio social y sede operativa. Su capital social, dividido en 50.000 acciones cuyos títulos no se han emitido, está repartido entre Bárbara (administradora única desde 2018), Carlos (socio titular del 60% del capital social), Casilda y Demetrio. En marzo de 2022 se celebró junta general de BETA SA, convocada por WhatsApp, procedimiento que se había utilizado los años anteriores y pactada por todos los socios en un pacto de socios que consta en documento privado firmado, aunque los estatutos prevén la convocatoria por anuncios en BORME y periódico, pues la sociedad carece de página web. La junta se celebra con la asistencia y el voto a favor de Bárbara, Casilda y Demetrio, acordando la venta de la oficina a CRESO SL por el precio ofertado. Carlos recibió el WhatsApp pero no pudo ir a la Junta porque estaba ese día de viaje.

Pocos días antes de esa Junta, Carlos había vendido 500 acciones a Demetrio (de las cuales 250 habían sido adquiridas por él casado con Casilda y 250 adquiridas por Casilda en estado de soltera). La venta se ha formalizado en documento privado firmado por Carlos y Demetrio, que ha sido liquidado ante la Administración Tributaria competente, Cuando se entera de la venta Casilda quiere impugnar. Bárbara y Demetrio conocían la revocación por haberles sido notificada la escritura de diciembre 2021.

Enrique, propietario de la **oficina de la planta segunda**, persona con discapacidad con curador asistencial que ha sido nombrado por resolución judicial dictada en septiembre de 2021, inscrita en el Registro Civil, según la cual puede realizar por sí solo todas las actuaciones personales y patrimoniales,

salvo la disposición de bienes inmuebles, para los cuales debe intervenir asistido por su curador, Pedro. Enrique padece esquizofrenia paranoide, pero en los últimos tiempos con la medicación y una vida más ordenada se encuentra francamente bien de tal forma que sus facultades mentales no presentan alteración.

Fernando, Filomena y Federico son dueños, por terceras partes indivisas y por título de herencia. de la **oficina de la planta tercera**, Federico ha dado poder especial a Fernando con facultad para vender su parte indivisa, pero sin salvar el autocontrato. Y ante la perspectiva de un largo viaje al extranjero, Filomena ha dado poder general a Fernando con facultades para vender su parte indivisa, incluso en los supuestos de autocontrato. si bien, según la escritura, el apoderado debía recabar "*a efectos internos las instrucciones que por mail le enviaría la poderdante para el correcto ejercicio del poder*".

Eduardo Ll, compra las oficinas del edificio en documento privado firmado a finales de abril de 2022, adelantándose a un importante grupo editorial que estaba dispuesto a comprarlas pagando un precio superior en un 20%. El documento es suscrito por Eduardo Ll, en nombre de CRESO S.L., con certificado del acuerdo del Consejo de administración (en dicho Consejo, celebrado el 1 de abril, se ha aprovechado para ratificar la escritura de compra del local de planta baja firmada por Rosario); por Bárbara, en nombre de BETA S.A., con el certificado del acuerdo de la Junta, aunque Carlos está enfadado por el precio y quiere impugnar el acuerdo; por Enrique, cuyo curador está disconforme con la venta; y por Fernando, en su propio nombre y en el de Federico y Filomena, usando los poderes referidos, si bien había recibido un correo electrónico de Filomena en el que le decía: "no utilices el poder hasta 2023", Con ocasión de la firma del documento se ha entregado el 30% del precio y el 70% restante se entregará con ocasión de la firma de la escritura.

Para financiar la adquisición, CRESO SL ha acordado con el **BANCO P.** un préstamo por importe de 2 millones de euros, con un tipo de interés remuneratorio variable resultado de añadir al EURIBOR un diferencial de 2 puntos, pero con un límite o "suelo" del 3%, negociado por el director financiero, aunque el banco no dio demasiada información. Como garantías el Banco exige, además de la hipoteca de las oficinas, que no son activo esencial, la fianza solidaria de Eduardo Ll. y una prenda sobre un depósito de 500.000 euros a plazo fijo, constituido en enero de 2022 por Eduardo LL, en el mismo banco, que le reconoce el derecho de crédito a recibir esa cantidad de dinero en 2.025.

Además, CRESO SL ofrece la garantía de su socio internacional OUTLANDER LTD, en virtud de un documento en el que, "*se somete a la legislación española, se responsabiliza de la solvencia financiera de CRESO SL y se compromete a aportar fondos para el desarrollo de su actividad*", Para elevar a público el documento, la sociedad ha concedido a su abogado Wenceslao un poder especial, debidamente traducido y apostillado, está intervenido por un notario de Inverness (Escocia), en el que se limita a afirmar que la firma que consta en el documento es la del representante legal de la sociedad escocesa "por serle conocida".

Lucía G., notaria recién aprobada, recibe el encargo de preparar y autorizarlas escrituras de elevación a público del contrato de compraventa y préstamo hipotecario, póliza de prenda y escritura de formalización de garantía para el sábado 28 de mayo de 2.022, Agobiada, se va a tomar' una *Mahou*: a "*La Fontana de Oro*", que en ese momento celebraba sesión solemne y fúnebre por el **fallecimiento de Gedeón, Isabel y Sancho**.

Genaro es dueño de un chalet en Murcia, que está valorado en 800.000 euros. Lo adquirió por donación de su padre Gedeón en 2005 cuando este contaba con un abundante patrimonio. La crisis económica golpeó con fuerza a Gedeón, que fallece viudo y con tres hijos, en marzo de 2022, viviendo en la modesta casa heredada de sus padres sita en Lorca, que constituye su único bien con un valor aproximado de 100.000 euros, Según su testamento abierto, otorgado en 2018, lega la legítima estricta a Genaro e instituye herederos por partes iguales a sus otros dos hijos Gabriela y Gonzalo. Entre los papeles del causante aparece un documento que dice: "*Cartagena, 1 de febrero de 2020: mi Gabriela, te dejo la casa de Lorca que es todo lo que tengo en agradecimiento por tus cuidados en los últimos años de mi vida*". El documento reúne todos los requisitos formales del testamento ológrafo, pero Gabriela dejó de cuidar a su padre a mediados de 2020 con ocasión de la pandemia del COVID.

Isabel falleció en marzo de 2022, divorciada de Miguel desde 2017 y con un hijo de 19 años, Rodrigo,

Su patrimonio está formado por un palacio, Casa Grande, en la Plaza de Oriente de Madrid y un pequeño local comercial en la Plaza del Carmen de Valladolid, sobre el que concedió una opción de compra en 2019, que al final no se ha ejercitado. Según su testamento abierto, otorgado en 2018, lega Zenón el local comercial sito en Valladolid e instituye heredero universal a Rodrigo, si bien nombrando a Zenón administrador de todos los bienes hasta que Rodrigo tenga 25 años, facultándole para formalizar como administrador toda clase de actos dispositivos.

En la escritura de herencia firmada por Zenón y Rodrigo se han adjudicado los bienes siguiendo lo ordenado en el testamento, haciendo constar que los bienes correspondientes a Rodrigo, quedan sujetos a la administración de Zenón. Éste ha llegado a un acuerdo para vender el palacio de Madrid por un buen precio por lo que ha firmado un contrato de arras. Cuando llega a conocimiento de Rodrigo la decisión de Zenón quiere oponerse a la venta.

Además, Isabel tiene un seguro de vida que da derecho a percibir 2.000.000 euros, siendo beneficiaria Isabel en el caso de sobrevivir al día 1 de enero de 2024 o sus herederos en caso de fallecimiento anterior a esa fecha. El seguro fue contratado en el año 2016 por el Banco F., que aportó la prima única como parte de la indemnización por la extinción del contrato laboral, pues Isabel había desarrollado toda su vida profesional en ese Banco. Miguel ignoraba la existencia del seguro y se entera ahora cuando lo cobra su hijo Rodrigo, con quien tiene mala relación.

Sancho, casado con Victoria en diciembre de 2020 en Pamplona, había comprado justo antes de su matrimonio una vivienda en la calle Larios, en Málaga, donde fijaron su residencia después de volver del viaje de novios. La vivienda fue adquirida con el dinero recibido de la herencia de su primera esposa, que de acuerdo con la legislación navarra había otorgado testamento instituyendo heredero a su viudo con atribución a los dos hijos comunes "*de cinco sueldos febles o carlines por bienes muebles y una robada de tierra en los montes comunes por inmuebles*". Sancho falleció en abril de 2022, con vecindad civil navarra, intestado, y sus hijos y viuda quieren saber cuáles son sus derechos.

Se solicita dictamen sobre todos los problemas jurídicos que, a su juicio, se suscitan en esta historia. Salvo indicación en contrario todas las personas son mayores de edad, solteras y de vecindad civil común. Los matrimonios están inscritos en el Registro Civil.