

retracto arrendaticio tiene carácter legal, ya que éstos están investidos de una publicidad que supera la que el Registro puede proporcionar y viven independientemente del mismo y frente a ellos no puede hablarse propiamente de terceros. 2.ª Que se considera de escasa utilidad la cita que hace el recurrente de los artículos 1.203-3.º y 1.209 del Código Civil, pues no nos encontramos ante un cambio de acreedor, sino más bien el de deudor (y recuérdese a este respecto lo dispuesto en el artículo 1.205 del Código Civil); y, por otro lado, en el juego del artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos no se plantea un nuevo cambio de acreedor en una sola obligación, sino que habrá múltiples obligaciones en las que el propietario ostentará una u otra posición jurídica, según los casos; y 3.ª Que en lo referente a la intervención de doña Inmaculada Román Villegas en el contrato de arrendamiento y en el documento privado hay que manifestar, que a pesar de lo que se diga en la escritura, en primer lugar no interviene en su propio nombre porque no tenía titularidad dominical ninguna en el momento de otorgamiento del contrato privado ni de la escritura, lo que se reconoce en el documento privado al decir que interviene sólo como socio y en la escritura al no ser dueña de la finca y mencionarse posteriormente «que la existencia de la S. A. T. antes referida, así como el concepto de socio de doña Inmaculada Román Villegas no resulta acreditada documentalmente por lo que yo el Notario hago la oportuna advertencia» y en segundo lugar, en base al clásico principio «nemo dat quod non habet», quien ninguna titularidad dominical poseía sobre una finca mal puede concertar un contrato de arrendamiento por lo que a nuestro entender nunca procedería la inscripción, máxime cuando no se ha presentado la escritura de constitución de la S. A. T., ni se ha acreditado su condición de socio.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete confirmó la nota del Registrador fundándose en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y en el principio «nemo dat quod non habet», y en que en virtud de lo establecido en el artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, sólo queda como medio viable, remitir las complejas cuestiones planteadas al juicio declarativo ordinario que corresponda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos; 17, 20, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de 8 de mayo de 1963.

1. Al no haber sido impugnados por el recurrente los dos últimos defectos invocados en la nota de calificación, el presente recurso ha de contraerse exclusivamente a la cuestión de si podrá inscribirse un contrato de arrendamiento rústico otorgado por quien ya no es titular registral de la finca arrendada al tiempo de solicitarse la inscripción.

2. El que el adquirente de finca rústica arrendada quede subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, incluso, cuando fuere tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no implica excepción de los criterios inspiradores de nuestro sistema registral como los de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y exigencia del consentimiento del titular registral actual o de resolución judicial obtenida en juicio declarativo ordinario, para la rectificación de los asientos (artículos 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Aunque el titular registral actual quede sujeto al arrendamiento concertado por su trasmisente, el reflejo registral de tal contrato exige el consentimiento de aquél o la resolución judicial oportuna.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 4 de septiembre de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

22780 RESOLUCION de 5 de septiembre de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Alberto Azpeitia Sánchez, en nombre de «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón a inscribir una escritura de protocolización de un contrato privado, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Alberto Azpeitia Sánchez, en nombre de «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la

Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón a inscribir una escritura de protocolización de un contrato privado, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 21 de marzo de 1988 ante don José Luis Alvarez Alvarez, Notario de Madrid; don José Aguinaga Cárdenas, en representación de «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», otorgó escritura de protocolización de un contrato privado de compromiso de compraventa de determinadas fincas, que el día 14 de julio de 1986 celebraron «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», y «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima». En dicha escritura se establece:

«Segunda.—Será requisito para llevar a efecto la compraventa, el que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón haya aprobado definitivamente el proyecto de compensación confeccionado por la Junta de Compensación Somosaguas Sur, que tendrá la consideración de condición suspensiva. El presente compromiso de compraventa quedará sin efecto el día 1 de febrero de 1988, si no hubiere recaído antes de dicha fecha, aprobación definitiva del proyecto de compensación antes referenciado. En este caso, «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», se compromete a devolver a «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», la citada cantidad de 450 millones de pesetas, incrementada con el 11,75 por 100 de interés anual, durante el primer año y el Mibor más 0,50 puntos, durante el resto del periodo hasta su devolución. No obstante, la compradora podrá optar hasta el día 1 de febrero de 1988, por llevar a cabo la compraventa de los terrenos e instalaciones objeto del presente contrato, en cuyo caso deberá, el día que ejercite la opción, satisfacer a «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», la cantidad de 1.960 millones de pesetas. La compraventa realizada, según el párrafo anterior, podrá resolverse a instancia de la parte compradora hasta el día 31 de diciembre de 1989, si en esta última fecha no se hubiere aprobado el proyecto de Compensación antes referenciado. En este supuesto, «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», devolverá a «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», exclusivamente el precio total recibido, sin interés alguno, siendo de cargo de esta última los gastos e impuestos que pudieran originarse. Caso de no resolverse la compraventa antes del día 31 de diciembre de 1989 por «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», dejará de operar dicha causa de resolución del contrato de compraventa.»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que precede, por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Dicho documento, por el que se protocoliza notarialmente un contrato privado, en el que se pactan, en lo fundamental, un compromiso de vender y su correlativo de comprar, sujetos además a determinadas condiciones suspensivas y resolutorias, determinadas fincas sitas en esta demarcación hipotecaria, no constituye, por tener un carácter meramente obligacional para las partes, un título traslativo o declarativo del dominio de bienes inmuebles, por lo que de acuerdo con el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria y el artículo 9.º de su Reglamento, dicho documento no es desde el punto de vista material o sustantivo, un título inscribible en los libros del Registro de la Propiedad. 2.º Por otra parte, el documento que precede, por carecer de los requisitos exigidos por el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria y los artículos 33 y 34 de su Reglamento, no es tampoco desde el punto de vista formal un «documento auténtico», que pueda dar origen a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Ambos defectos tienen el carácter de insubsanables, por lo que no procede la práctica de la anotación preventiva de suspensión, de acuerdo con lo dispuesto por el vigente artículo 65 de la Ley Hipotecaria.—Pozuelo de Alarcón a 31 de enero de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don José Alberto Azpeitia Sánchez, en representación de «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. En cuanto al primer defecto alegado por el Registrador: 1.º Que en cualquier caso, debe rechazarse que se trata de un simple contrato preparatorio y tampoco se contempla un simple contrato de opción, puesto que una vez cumplida la condición suspensiva que se establece se perfecciona la compraventa, mediante la entrega de la cosa y de la parte del precio aplazado. Que, por tanto, se trata de una compraventa sometida a condición suspensiva y a esto no obsta que el contrato hable reiteradamente de la parte compradora y que se regule unos efectos que no podrían existir sin admitir la realidad de tal compraventa y de una titularidad dominical. 2.º Que, sentado lo anterior, parece claro que el

acceso al Registro de tal contrato no puede rechazarse por estar sometido a condición suspensiva. Los artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.º del Reglamento Hipotecario consagran la inscribibilidad y la Dirección General de los Registros y del Notariado lo ha establecido en las Resoluciones de 13 de junio de 1935 y 18 de octubre de 1944. II. En lo referente al segundo defecto expuesto en la nota calificadora: 1.º Que el documento privado presentado en el Registro y la compraventa sometida a condición suspensiva que en él se estipula, no son actos o convenciones nulos o sin eficacia en sí mismos, o sin trascendencia real inmobiliaria que les impida acceder al Registro. La única oposición para que tal contrato no ingrese en los libros registrales lo constituye que el mismo no conste en escritura pública, que no es algo que no pueda ser subsanado. Que, además, con carácter previo debe y puede acordarse la anotación preventiva de tal documento privado para luego convertirse en inscripción definitiva al presentarse la escritura. Ello es conforme a la legislación hipotecaria y el único cauce posible para que el Registro de la Propiedad pueda cumplir la función que constituye su razón de ser. 2.º Que dado que lo presentado en el Registro es una protocolización unilateral de un documento firmado por dos partes, podría alegarse que no consta al Registrador que el documento es auténtico, pero tal objeción sería una falta subsanable mediante el simple reconocimiento fehaciente por la otra parte de tal realidad comunicada al Registrador; y 3.º Que, en el aspecto formal, los defectos que puedan imputarse al documento son absoluta y esencialmente subsanables y no definitivos, por lo que la actuación calificadora debió así haberlo declarado, tomándose la anotación preventiva que prevé el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el contrato privado suscrito el día 14 de julio de 1986 ha motivado determinados procedimientos judiciales, entre otros, un juicio declarativo de mayor cuantía que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 15 de los de Madrid, en el que se acordó la práctica de la anotación preventiva de demanda interpuesta por «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», contra «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», y en virtud del correspondiente mandamiento judicial se practicaron en el Registro de la Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón determinadas anotaciones preventivas de demanda que luego fueron canceladas en virtud de posterior mandamiento. Una vez que se produjo la cancelación citada, es cuando, al considerarse registralmente desprotegida, la Entidad recurrente procede a protocolizar notarialmente el referido contrato y presentar en el citado Registro la primera copia de la escritura de protocolización. 1. Primer defecto señalado en la nota de calificación. Que hay que considerar lo dispuesto en los artículos 2.º de la Ley Hipotecaria y 9.º, 51.6.º y 353 del Reglamento Hipotecario. Que se entiende que el contrato suscrito entre «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», y «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», se desenvuelve en el ámbito de lo puramente obligatorio, y ello, en una interpretación literal, lógica y espiritual de dicho contrato, y que el mismo tampoco reúne los requisitos propios de un contrato traslativo del dominio (artículos 609 y 1.095 del Código Civil), pues no hay tradición real de los bienes, ni tampoco la tradición instrumental del artículo 1.462 del Código Civil; y 2. Segundo defecto señalado en la nota de calificación. Que los artículos 3.º de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 del Reglamento son de una absoluta claridad. Que el documento cuya inscripción se ha denegado no es formalmente auténtico; es una simple acta notarial de protocolización de un documento privado, que a pesar de su protocolización, continúa teniendo la naturaleza de documento privado. Que, sin las exigencias formales del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, el Registro estaría abierto a actos y contratos, en los que el consentimiento de las partes contratantes, requisito esencial de los mismos (artículo 1.261 del Código Civil), no hubiera concurrido de forma auténtica e indubitada. Que, por último, ambos defectos tienen el carácter de insubsanables y necesitarían para subsanarse de un nuevo otorgamiento sustancial.

V

El Notario autorizante informó: Que es evidente que el documento notarial autorizado es un instrumento por virtud del cual se protocoliza un documento privado, actuación legítima y útil, tanto se haga en escritura como en acta, pero que no convierte por sí mismo ese documento privado en público, pues para ello debería haber recaído el consentimiento de las partes intervinientes en el referido documento privado. Que hay un problema que sí tiene considerable interés, que es el de, existiendo un contrato que puede producir derechos y efectos reales sobre la finca que versa, si ese contrato puede, directa o indirectamente, para garantía de esos derechos y efectos, tener un reflejo en los libros registrales para mayor garantía del tráfico jurídico inmobiliario. Se podría abrir un camino, con criterios de justicia y amplitud, que estaría en línea del principio que recoge el artículo 3.º del Código Civil, evitándose que el Registro pudiera servir de coartada a nuevos contratos que se quieran amparar en el silencio del mismo.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones que éste incluye en su informe.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que se entiende que lo acordado entre las partes y reflejado en el documento privado de 14 de junio de 1986, tiene perfecto acceso al Registro y debe tenerlo si se quiere que tal institución cumpla con las funciones de publicidad y seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles que constituye su razón de ser. Que se considera que la cobertura formal actual de tal contrato es defectuosa, pero de subsanación posible, y en tal sentido debía pronunciarse la calificación del Registrador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil; 1, 3, 33, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 1 de la Ley del Notariado; 1 y 145 del Reglamento Notarial.

1. Suscrito un documento privado comprensivo de un contrato de compromiso de compraventa, se presenta al Registro de la Propiedad escritura de protocolización del mismo otorgado unilateralmente por uno solo de los contratantes (por el eventual adquirente). Según se informa en los antecedentes de escritura, el contrato ha dado lugar a una anotación preventiva de demanda, que, después ha quedado sin efecto. Denegada la inscripción de aquella escritura, tanto por falta de trascendencia real de la operación documentada como por incumplimiento de la exigencia de documentación auténtica para el acceso al Registro de los actos inscribibles, se pretende por el recurrente, por una parte, el reconocimiento del efectivo alcance jurídico-real de dicho contrato y, por otra, que se declare como defecto subsanable la falta de documentación auténtica y, en consecuencia, que se extienda al menos la oportuna anotación preventiva.

2. Sin prejuzgar ahora sobre la verdadera naturaleza y significación jurídica de la operación realizada, lo cierto es que no puede accederse a su constatación registral ni siquiera por la vía de un asiento provisional cual es la anotación preventiva. La protocolización unilateral por uno de los contratantes no garantiza de modo alguno la autenticidad y legalidad del consentimiento prestado por la otra (ver artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 1 de la Ley del Notariado y 1 y 145 del Reglamento Notarial. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales; producen todos sus efectos en tanto no se declare judicialmente su inexactitud o nulidad (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), o medie el oportuno consentimiento del titular registral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria) que conste al Registrador de modo auténtico o indubitado (artículos 3.º de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 del Reglamento Hipotecario). De consignar tabularmente la operación realizada, aun cuando fuera por vía de una anotación preventiva, quedarían vulneradas aquellas exigencias y quebrantados, sin las mínimas garantías legales, los principios de salvaguardia judicial de los asientos y los que rigen la fuerza de sus efectos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 5 de septiembre de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Madrid.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

22781

ORDEN de 30 de julio de 1990 por la que se conceden los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, a la Empresa «Luminosos Orenlux, Sociedad Anónima Laboral».

Vista la instancia formulada por el representante de «Luminosos Orenlux, Sociedad Anónima Laboral», con código de identificación