

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

fiscal A-32113078, en solicitud de concesión de los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales, y

Resultando que en la tramitación del expediente se han observado las disposiciones de carácter reglamentario que a estos efectos establece el Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» de 3 de enero de 1987), sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las Sociedades Anónimas Laborales en virtud de lo dispuesto en la Ley 15/1986, de 25 de abril;

Considerando que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, y que la Entidad solicitante se encuentra inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Anónimas Laborales de la Comunidad Autónoma de Galicia, en virtud del Real Decreto 1456/1989, de 1 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» del 8), habiéndole sido asignado el número 32-3/90,

Este Ministerio, a propuesta de la Dirección General de Tributos, ha tenido a bien disponer lo siguiente:

Primero.—Con arreglo a las disposiciones legales anteriormente mencionadas se conceden a la Sociedad Anónima Laboral, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, los siguientes beneficios fiscales:

- a) Bonificación del 99 por 100 de las cuotas que se devenguen por las operaciones de constitución y aumento de capital.
- b) Igual bonificación, para las que se devenguen por la adquisición, por cualquier medio admitido en derecho, de bienes provenientes de la Empresa de que procedan la mayoría de los socios trabajadores de la Sociedad Anónima Laboral.
- c) Igual bonificación, por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, para las que se devenguen por operaciones de constitución de préstamos sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, incluso los representados por obligaciones, cuando su importe se destine a la realización de inversiones en activos fijos necesarios para el desarrollo de su actividad.

Los citados beneficios tributarios se conceden por un plazo de cinco años contados desde el otorgamiento de la escritura de constitución y podrán ser improrrogados en los supuestos previstos en el artículo 4.º del Real Decreto 2696/1986.

Segundo.—Igualmente gozará de libertad de amortización referida a los elementos del activo, en cuanto estén afectos a su actividad, durante los cinco primeros años improrrogables, contados a partir del primer ejercicio económico que se inicie una vez que la Sociedad haya adquirido el carácter de Sociedad Anónima Laboral con arreglo a la Ley 15/1986, de 25 de abril.

Madrid, 30 de julio de 1990.—P. D. (Orden de 31 de julio de 1985), el Director general de Tributos, Miguel Cruz Amorós.

Excmo. Sr. Secretario de Estado de Hacienda.

22782 *RESOLUCION de 19 de julio de 1990, de la Secretaría de Estado de Economía, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos por el que se resuelven solicitudes de beneficios en las zonas de promoción económica, mediante la resolución de cuatro expedientes.*

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en su reunión del día 19 de julio de 1990, adoptó un Acuerdo por el que, a propuesta del Ministerio de Economía y Hacienda, se resuelven cuatro expedientes de solicitud de incentivos regionales previstos en la Ley 50/1985;

Considerando la naturaleza y repercusiones económica y social de dicho Acuerdo.

Esta Secretaría de Estado, por la presente Resolución, tiene a bien disponer:

Dar publicidad en el «Boletín Oficial del Estado» al texto íntegro del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de fecha 19 de julio de 1990. Dicho texto, con relación nominal de las Empresas afectadas, se incluye como anexo a esta Resolución.

Madrid, 19 de julio de 1990.—El Secretario de Estado de Economía, Pedro Pérez Fernández.

Ihma. Sra. Directora general de Incentivos Económicos Regionales.

ANEXO A LA RESOLUCION

Texto del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos

ACUERDA:

La Ley 50/1985, de 27 de diciembre, desarrollada reglamentariamente por el Real Decreto 1535/1987, de 11 de diciembre, constituye un nuevo instrumento para las actuaciones de ámbito estatal, dirigidas a fomentar las iniciativas empresariales con intensidad selectiva en determinadas regiones del Estado con objeto de repartir equilibradamente las actividades económicas dentro del mismo, atribuye determinadas funciones al Ministerio de Economía y Hacienda y particularmente a la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales, creada por Real Decreto 222/1987, de 20 de febrero.

En consecuencia con lo anterior, los Reales Decretos 489/1988, de 6 de mayo; 570/1988, de 3 de junio; 652/1988, de 24 de junio, y 491/1988, de 6 de mayo, de las Zonas de Promoción Económica de Castilla-La Mancha, Castilla-León y Andalucía y la Zona Promocionable de Aragón, que determinaron los límites y los objetivos dentro de dichas zonas, así como los sectores promocionables y la naturaleza y cuantía máxima de los incentivos regionales que podrán concederse en las mismas a los solicitantes que realicen proyectos de inversión y cumplan los requisitos exigidos en el Real Decreto 1535/1987 y en los propios Reales Decretos de delimitación.

Se han presentado solicitudes empresariales para acogerse a estos incentivos regionales, y se han tramitado las mismas de conformidad con la legislación que les afecta; una vez estudiadas dichas solicitudes por el Consejo Rector, se elevan las respectivas propuestas sobre la concesión de aquéllas a esta Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto 1535/1987, de 11 de diciembre.

Primero. *Solicitudes aceptadas.*—1. Quedan aceptadas las solicitudes de incentivos regionales presentadas para los proyectos de inversión que se relacionan en el anexo de este Acuerdo.

2. Los incentivos regionales que se conceden, la inversión incentivable y los puestos de trabajo a crear son los que se indican en el citado anexo.

Segundo. *Resoluciones individuales.*—1. La Dirección General de Incentivos Económicos Regionales notificará individualmente a las Empresas, a través del órgano competente de la Comunidad Autónoma, las condiciones generales, particulares y especiales que afectan a cada proyecto mediante las correspondientes resoluciones individuales.

2. La resolución sobre concesión de beneficios que sea expedida por aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo no exime a las Empresas de cumplir los requisitos y obtener las autorizaciones administrativas, que para la instalación o ampliación de las industrias exijan las disposiciones legales vigentes nacionales o comunitarias, así como las ordenanzas municipales.

3. Los titulares de las subvenciones concedidas por el presente Acuerdo quedan sujetos al cumplimiento de lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de abril de 1986, sobre justificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y en la Orden de 25 de noviembre de 1987, sobre justificación del cumplimiento de obligaciones frente a la Seguridad Social.

Tercero. *Disposiciones adicionales.*—1. Se autoriza a la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales a aumentar o disminuir hasta un 10 por 100 el importe de la subvención concedida, el de la inversión aprobada o el número de puestos de trabajo.

2. Los bienes objeto de inversión incentivable se deberán adquirir por el beneficiario con pago al contado; en el caso de adquisición de bienes de equipo mediante fórmulas de pago aplazado o de arrendamiento financiero («leasing»), aquéllos deben pasar a ser propiedad de las Empresas antes de la finalización del período de la concesión.

3. El libramiento de los fondos correspondientes a las subvenciones previstas en el presente Acuerdo quedará condicionado a la existencia de crédito suficiente en el momento en que hayan de realizarse los pagos.

4. El abono de las subvenciones a que dé lugar el presente Acuerdo quedará sometido a la tramitación y aprobación del oportuno expediente de gasto, que ha de incoarse con cargo al correspondiente crédito cifrado en la sección 15. «Economía y Hacienda», concepto 23.724C.771 del vigente presupuesto, en el momento de presentarse la primera liquidación de subvención.

5. Los pagos resultantes de las certificaciones de subvenciones aprobadas tendrán el carácter de pagos a cuenta, sujetos a rectificaciones y sin suponer en forma alguna aprobación y recepción de las inversiones que comprenda, estando obligado el beneficiario a reintegrar las cantidades que hubiera recibido, con abono de los intereses legales correspondientes y del recargo, si procede, en que incurriera, si no se hubiera dado a la subvención el destino previsto, sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de los preceptos sobre delito fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 50/1985, de 27 de diciembre.