

ga; y que en la escritura calificada se reitera (en las cláusulas 5.ª y 6.ª) la expresión: «las cinco fincas que en esta escritura adquiere la recurrente», difícilmente podría negarse en el caso debatido el efecto traditorio inherente al otorgamiento de la escritura pública respecto de esas cinco fincas que adquiere la recurrente, si las mismas estuviesen totalmente construidas en el momento del otorgamiento de aquella, ese deber de entrega que se difiere durante un plazo de dieciocho meses y que ha de cumplirse por medio de acta notarial, más deberá valorarse como la regulación del modo en que ha de cumplirse una obligación de entregar una cosa ya ajena al deudor, que como exclusión inequívoca (tal como exige el párrafo 2.º del art. 1.462 Código Civil) del efecto traditorio inherente a la escritura pública; ello vendría avalado además por el criterio de reciprocidad que ha de inspirar la interpretación de los contratos onerosos (cfr., art. 1.289 Código Civil), por cuanto es indudable el efecto traditorio sobre el solar permutado por la recurrente.

3. Corresponde analizar ahora si por las especiales características del derecho adquirido por una de las partes permutantes puede alterarse las anteriores conclusiones sobre la efectividad del juego traditorio respecto de tales derechos. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el piso o local de un edificio a construir es un objeto jurídico complejo y en proceso de transformación, en cuanto que de presente implica la participación, por la cuota que se asigne al piso, en la comunidad recaente sobre el solar, comunidad que no es la ordinaria del Código Civil, sino una comunidad con su propia normativa rectora (cfr., art. 392-II Código Civil) encaminada a regular el desenvolvimiento de la construcción prevista (quién ha de realizarla, a costa de quién, etc.); con la terminación de la obra, las participaciones en esta comunidad especial darán paso a la aplicación sobre el edificio resultante del régimen de propiedad horizontal y a la conversión de aquella cuota inicial en la propiedad separada del piso o local correspondiente; la edificación accede al derecho que tiene el adquirente del piso o local en edificio anterior, a medida que avanzan las obras y el deber de entrega que en la escritura de permuta se difiere durante un plazo de dieciocho meses y que ha de cumplirse por medio de acta notarial deberá valorarse como la regulación del modo en que ha de cumplirse la obligación de entregar por quien tiene la obligación de construir sobre el solar. El derecho que se adquiere por quien compra un piso o local en un edificio a construir tiene, pues, el carácter de un verdadero y actual derecho real, y nada obsta a su adquisición, y desde el mismo momento de su celebración, en virtud de uno de los contratos traslativos del dominio si este se otorga en escritura pública (cfr., arts. 609 y 1.462 CC).

4. Por otra parte, reconocido el carácter de verdadero y actual derecho real del piso o local en edificio a construir ha de examinarse ahora las posibilidades de su reflejo registral inmediato. En este sentido, ha de señalarse que, si el párrafo 5.º del artículo 8 de la Ley Hipotecaria impide la apertura de folio registral independiente en tanto no se haya inscrito el régimen de propiedad horizontal sobre todo el edificio (lo que, a su vez, queda supeditado al comienzo de la construcción —cfr., art. 8.4.º Ley Hipotecaria—), nada obsta a su inscripción inmediata en el folio abierto a la finca aunque todavía figure registralmente como solar; antes al contrario, avalan tal inscripción: el carácter real del derecho cuestionado (arts. 1, 2 y 9-3.º Ley Hipotecaria); la posibilidad de consignar en el folio abierto al solar los pisos meramente proyectados (art. 8.4, párrafo 2.º, «in fine», Ley Hipotecaria); la admisión de la inscripción, aun antes de iniciarse la construcción, de los concretos acuerdos jurídico-reales entre los copropietarios del solar sobre el régimen de aquella y del edificio resultante (cfr., arts. 392-II Código Civil, 2 Ley Hipotecaria, 21-1.º Ley Propiedad Horizontal, 8.4.º Ley Hipotecaria y 16-2.º Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 1982 y 18 de abril de 1988). Además, y de conformidad con lo anteriormente apuntado, una vez iniciada la construcción e inscrito el régimen de propiedad horizontal sobre el todo, esa inscripción del piso o local a construir en el folio abierto al solar, determinará que la primera inscripción del elemento privativo cuya descripción coincidirá íntegramente con el piso o local ha de practicarse directamente a favor del adquirente respectivo.

7. La aplicación de la anterior doctrina al supuesto debatido no puede aparecer obstaculizada por el hecho de que la contraprestación por la adquisición de esos cinco pisos, sea la cesión del propio solar sobre el que ha de realizarse la edificación en el que aquéllos se integran; aun cuando en tal hipótesis pudiera resultar más adecuado, la celebración de un negocio atípico, «do ut des», por el que el dueño de la parcela que retiene sobre ella el derecho sobre cinco pisos o locales a cuya construcción se compromete la otra parte contratante, y da a ésta derechos (comunidad) sobre la parcela que le permitieran hacerse dueño exclusivo de los restantes pisos del edificio que se compromete a construir, nada obsta a la validez

del negocio tal como ha sido configurado, esto es, como un negocio de permuta (si bien con ciertas particularidades que lo singularizan), por el que una de las partes cede íntegramente el suelo a la otra y ésta, a cambio, asume la obligación de realizar determinadas edificaciones y transfiriere inmediatamente a aquélla el derecho a cinco pisos o locales del edificio convenido; las respectivas prestaciones son posibles, lícitas y perfectamente determinadas, sin que la imposibilidad simultánea teoría del intercambio suelo-piso, obstaculice la inmediata eficacia traditoria que respecto de todos los bienes intercambiados tiene el negocio, al estar otorgado en escritura pública.

8. Queda, por último, la cuestión de si inscritos a favor del constructor todos los pisos y locales del edificio construido, pueden practicarse una segunda inscripción de los cinco pisos y locales objeto de la permuta, a favor del cedente, en virtud de ese mismo título. Puede pensarse que los principios registrales de legitimación, tracto y salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr., arts. 1, 20, 38, 40 y 220 Ley Hipotecaria), impiden esta segunda inscripción, toda vez que a favor del permutante promotor se inscribió en pleno dominio la totalidad del solar (sin que en el folio respectivo constara como carga, gravamen o coparticipación en esa titularidad dominical, los derechos que adquiría o retenía la recurrente) lo cual, a su vez, determinó que por él sólo se declarara e inscribiera el régimen de propiedad horizontal, y a su favor se extendieran los primeros asientos de cada uno de los pisos resultantes. Ahora bien, tales obstáculos son sólo aparentes, pues, la inscripción parcial de un negocio en modo alguno puede impedir la inscripción en un momento posterior de los efectos jurídico-reales entonces omitidos, siempre que la situación registral no haya variado respecto de la existente al practicarse el primer asiento. En definitiva, lo que se pretende es inscribir esos cinco pisos a favor de otra persona, en virtud de una transmisión otorgada por el propio constructor y titular registral actual, con la única particularidad de que dicho negocio traslativo es anterior a la inscripción a favor del transmitente de los bienes trasmitidos.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el recurso en los términos de los anteriores considerandos, revocando el auto y la nota.

Madrid, 16 de mayo de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

13204 *ORDEN de 6 de junio de 1996 por la que se habilita el puerto de Tarifa para la realización de los despachos de importación y exportación y tránsito terrestre de mercancías.*

Por Orden de 28 de junio de 1975, se habilitó el puerto de Tarifa como punto de costa de 5.ª clase para las mismas operaciones para las que estaba autorizado cuando tenía la consideración de aduana marítima de cuarta clase.

Con fecha 30 de mayo de 1980 se amplió la habilitación del punto de costa citado para la realización de las operaciones correspondientes a viajeros, sus efectos y equipajes, de la línea de hidroalas entre Tarifa y Tánger establecida por la compañía Transtour.

Actualmente se solicita que el puerto de Tarifa se habilite para la realización de los despachos de importación, exportación y tránsito terrestre de mercancías, justificándose la petición en la atención de los servicios de las distintas líneas regulares establecidas por las autoridades marítimas entre dicho puerto y otros de la costa marroquí.

Visto el Decreto 3753/1964, de 12 de noviembre, artículo 1.º, que faculta al Ministerio de Hacienda para dictar normas a fin de facilitar los despachos aduaneros.

En su virtud, he tenido a bien disponer:

Primero.—Se habilita el puerto de Tarifa para la realización de los despachos de importación, exportación y tránsito terrestre de toda clase de mercancías, excepto las que, por disposiciones específicas, deben ser despachadas en determinadas Aduanas.

Segundo.—Los despachos que se autorizan por la presente Orden se efectuarán bajo control y con intervención de la Administración de Aduanas de Algeciras.

Tercero.—Serán de cuenta de las empresas navieras concesionarias de las líneas regulares que embarquen o desembarquen en el puerto de Tarifa, la realización de las instalaciones necesarias para la prestación del servicio, así como el mantenimiento de las mismas y la disposición de los medios que sean precisos para que las autoridades aduaneras puedan efectuar los despachos.

Cuarto.—La presente habilitación entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 6 de junio de 1996.

DE RATO Y FIGAREDO

Ilmo. Sr. Director de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.
Madrid.

13205 *ORDEN de 7 de mayo de 1996 por la que se conceden los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, y en la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, a la empresa «Comercial Informática Toledana, Sociedad Anónima Laboral».*

Vista la instancia formulada por la entidad «Comercial Informática Toledana, Sociedad Anónima Laboral», con código de identificación fiscal A-45351954, en solicitud de concesión de los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, de «Sociedades Anónimas Laborales» («Boletín Oficial del Estado» del 30), 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, 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 («Boletín Oficial del Estado» de 3 de enero de 1987),

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, habiéndole sido asignado el número 9.546 de inscripción,

Este Ministerio, a propuesta del Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Toledo, ha tenido a bien disponer lo siguiente:

a) Bonificación del 99 por 100 de las cuotas que se devenguen por las operaciones de constitución y aumento de capital, en la modalidad de «operaciones societarias».

b) Igual bonificación, para las que se devenguen por la adquisición, por cualquier medio admitido en derecho, de los 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 prorrogados en los supuestos previstos en el artículo 4.º del Real Decreto 2696/1986.

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.

Contra la presente Orden se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de recepción de la notificación de la Orden.

Toledo, 7 de mayo de 1996.—P. D. (Orden de 12 de julio de 1993), el Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Alejandro Luelmo Fernández.

13206 *ORDEN de 7 de mayo de 1996 por la que se conceden los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, y en la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, a la empresa «Salcota, Sociedad Anónima Laboral».*

Vista la instancia formulada por la entidad «Salcota, Sociedad Anónima Laboral», con código de identificación fiscal A-45341583, en solicitud de concesión de los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales («Boletín Oficial del Estado» del 30), 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, 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 («Boletín Oficial del Estado» de 3 de enero de 1987),

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 habiéndose sido asignado el número 9.440 de inscripción,

Este Ministerio, a propuesta del Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Toledo, ha tenido a bien disponer lo siguiente:

a) Bonificación del 99 por 100 de las cuotas que se devenguen por las operaciones de constitución y aumento de capital, en la modalidad de «operaciones societarias».

b) Igual bonificación, para las que se devenguen por la adquisición, por cualquier medio admitido en derecho, de los 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 prorrogados en los supuestos previstos en el artículo 4 del Real Decreto 2696/1986.

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.

Contra la presente Orden ministerial se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de recepción de la notificación de la Orden.

Toledo, 7 de mayo de 1996.—P. D. (Orden de 12 de julio de 1993), el Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Alejandro Luelmo Fernández.

13207 *ORDEN de 7 de mayo de 1996 por la que se conceden los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, y en la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, a la empresa «Comercial y Talleres Virtudes, Sociedad Anónima Laboral».*

Vista la instancia formulada por la entidad «Comercial y Talleres Virtudes, Sociedad Anónima Laboral», con código de identificación fiscal A-45366085, en solicitud de concesión de los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales («Boletín Oficial del Estado» del 30), 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, 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 («Boletín Oficial del Estado» de 3 de enero de 1987),

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 habiéndose sido asignado el número CLM-45-0009 de inscripción,