

que el acreedor no puede pretender el cobro del eventual exceso de los intereses devengados sobre los garantizados con cargo a la cantidad fijada para la cobertura del principal, ni a la inversa. Y así lo impone igualmente el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

3. En el defecto número 17 de la nota recurrida, no cuestiona el Registrador, en sí misma, la previsión contenida en la cláusula cuarta relativa a la variación del tipo de interés remuneratorio, conforme a la cual «... a los solos efectos hipotecarios establecidos en la cláusula decimocuarta (relativa a la constitución de la hipoteca) y respecto a terceros, el tipo de interés aplicable no podrá superar el 25 por 100...» (el inicial es el 8,35 por 100); lo que alega es la contradicción existente en la determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses remuneratorios, pues en la cláusula decimocuarta se establece que «la hipoteca se constituye... en garantía del... pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación segunda por un máximo en perjuicio de tercero de conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 297.000 pesetas», y esta cantidad, al no pactarse plazo, no coincide con el importe de tres años de intereses, calculados al tipo inicial del 8,35 por 100 o al tipo máximo del 25 por 100. El defecto, tal y como se plantea —no cuestiona la fijación del límite máximo de variación de intereses sólo frente a terceros—, no puede ser estimado. Conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, la delimitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de terceros, tiene un límite máximo de cinco años; en ningún caso, podrán reclamarse frente a terceros, intereses de más de cinco anualidades. Ahora bien, dentro de este máximo la Ley posibilita la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien fijando un número de años distinto, dentro del máximo de cinco, que en conjunción con el tipo de interés previamente establecido, determinará ese máximo de responsabilidad por interés, ajustado a las exigencias del principio de especialidad (vid. artículo 12 de la Ley Hipotecaria), bien, fijando, simplemente, una cantidad máxima (que no habrá de exceder del resultado de aplicar el tipo de interés establecido, a un período de cinco años —vid. artículo 220 del Reglamento Hipotecario—); pero en modo alguno se precisa que en este segundo caso dicha cantidad corresponda necesariamente a los intereses de tres anualidades, ni que se especifique el plazo que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado, implica.

La misma cuestión y en los mismos términos se plantea por el Registrador en relación a los intereses de demora, debiendo ser la solución idéntica.

4. Respecto al defecto número 18 de la nota impugnada no puede hacerse pronunciamiento alguno por falta de concreción de las específicas referencias que se cuestionan. No obstante, debe reiterarse la doctrina que ya señalara este centro directivo en su Resolución de 16 de febrero de 1990: La determinación de la responsabilidad hipotecaria a que queda afecta la finca, por los distintos conceptos (capital, interés, etc.) en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, opera a todos los efectos, favorables y adversos, y lo mismo en las relaciones con terceros que en las existentes entre el acreedor hipotecario y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario, y sin que esta doctrina deba ser confundida con la que establece que la limitación por anualidades, recogida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria sólo opera cuando existe perjuicio de terceros.

La Dirección General ha acordado estimar el presente recurso en cuanto al defecto 17 y desestimarlos en cuanto al resto.

Madrid, 16 de abril de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

10974 RESOLUCIÓN de 17 de abril de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Adolfo de Torre Nieto, como Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios Las Villas de Guadarrama, contra la negativa de don Pablo Vidal Francés, Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 1, a diligenciar un libro de actas de la citada comunidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Adolfo de Torre Nieto, como Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios Las Villas de Guadarrama, contra la negativa de don Pablo Vidal Francés, Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 1, a diligenciar un libro de actas de la citada comunidad.

Hechos

I

El día 19 de septiembre de 1995, se presentó en el Registro de San Lorenzo de El Escorial, número 1, escrito de fecha 15 de septiembre de 1995, firmado por don Adolfo de Torre Nieto, Administrador-Secretario, en nombre del Presidente de la Comunidad de Propietarios de Las Villas de Guadarrama, de dicha localidad, en el que se solicita que de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 10/1992, y en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre («Boletín Oficial del Estado» número 303, de 18 de diciembre), se practique la legalización del libro de actas.

II

La anterior solicitud fue calificada con la siguiente nota: «No admitida la legalización del libro de actas solicitada en la precedente instancia por indeterminación de la misma al no determinarse los datos de inscripción de la comunidad a que se refiere. No obstante, después de laboriosa investigación se ha localizado la inscripción primera, de la finca 11.651, practicada a favor de la «Sociedad Anónima Las Villas de Guadarrama», y en cuyo margen consta la nota de segregación de cuarenta y nueve fincas, inscritas como independientes, en las que aparece mencionado que llevan como anejo inseparable una cuarenta y ocho avas de calles y zonas verdes que no se identifican. No existe ninguna referencia a régimen de propiedad horizontal, ni conjunto inmobiliario. Al aparecer inscritas las fincas por segregación como entidades autónomas, sin más punto de conexión que la titularidad *ob rem* de una cuota de régimen de cotitularidad romana u ordinaria, no resulta del registro la existencia del régimen especial de propiedad horizontal a que puede aplicarse la Ley específica y, por lo tanto, no procede la legalización de libro (que tampoco se sabe al margen de qué inscripción debe hacerse constar), mientras no se inscriba previamente la constitución en régimen de propiedad horizontal o el conjunto inmobiliario. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de cuatro meses, en la forma establecida en los artículos 112 a 135 del Reglamento Hipotecario. San Lorenzo de El Escorial, 19 de septiembre de 1995.—El Registrador, Pablo Vidal Francés.»

III

Don Adolfo de Torre Nieto, como Administrador-Secretario de la Comunidad de Propietarios Las Villas de Guadarrama, de dicha localidad, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que considerando la modificación introducida por la Ley 10/1992, y el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, se solicita se apruebe la legalización del libro de actas. Que de acuerdo con la Dirección General de los Registros y del Notariado, como consecuencia de la modificación antes citada del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, corresponde a los Registradores de la Propiedad la legalización o diligenciamiento de los libros de actas de las juntas de propietarios, no sólo de edificios en régimen de propiedad horizontal, sino de todo tipo de conjuntos inmobiliarios a los que pueda ser aplicable la Ley de Propiedad Horizontal.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que en el escrito del recurso se prescinde en absoluto de la Resolución de 26 de diciembre de 1994, a pesar de haber sido advertido e informado de la misma, lo que manifiesta una evidente carencia de buena fe. 2.º Que la situación registral es idéntica también, como se acredita con la fotocopia de la inscripción; única de la finca número 11.651, a favor de «Las Villas de Guadarrama, Sociedad Anónima», y notas al margen de la misma y de una de las fincas segregadas y vendidas, la número 11.652. 3.º Que dada la identidad entre este supuesto y el resuelto por la Resolución de 20 de febrero de 1997, hay que remitirse a lo informado en dicho recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 415 del Reglamento Hipotecario, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8 de julio de 1993, 15 de noviembre de 1994 y 20 de febrero de 1997.

1. En el caso planteado, el Registrador deniega el diligenciado de los libros de actas de la junta de propietarios porque, a su juicio, no hay comunidad. De los asientos del Registro resulta lo siguiente: En el folio de una determinada finca matriz existen notas marginales de segregación de cuarenta y nueve parcelas y otra nota en la que, sin describir el resto, se determina su superficie y se especifica que se destina a zonas verdes, calles, viales y zonas de recreo de expansión en los que se ubicarán los elementos deportivos comunes que se juzguen necesarios y oportunos. En la descripción de cada una de las parcelas segregadas consta que es anejo inseparable de las mismas una parte indivisa del resto destinado a zonas verdes, calles, viales y zonas de recreo de expansión en los que se ubicarán los elementos deportivos comunes que se juzguen necesarios y oportunos.

2. No debe prejuzgarse ahora por qué razón no se hizo constar oportunamente el régimen jurídico específico que se establecía sobre el resto de la finca matriz, o por qué, al segregarse cada una de las cuarenta y nueve parcelas, no se hizo constar en el folio de la finca matriz la transmisión de su titularidad en cuanto a una cuarenta y nueve avas parte indivisa en favor del titular actual y sucesivos de cada una de aquéllas; tampoco debe debatirse sobre la posibilidad de reflejar ahora en el folio de la finca matriz esa cotitularidad específica que parece recaer sobre ella si se presentaran los títulos que motivaron las diversas segregaciones, cotitularidad que, si bien no es idéntica a la existente sobre los elementos comunes de un edificio en el régimen de propiedad horizontal, sí presentaría suficientes analogías con ella como para justificar la aplicación de ciertos preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, y entre ellos el artículo 17, lo que conduciría, de conformidad con el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, a la procedencia de la legalización por el Registrador de los libros de actas de las juntas de propietarios integrantes de dicha finca matriz. Ahora bien, en tanto la titularidad registral de esa finca matriz sobre la que parece recaer la comunidad en cuestión, siga siendo la que hoy proclama el Registro, esto es, una titularidad individual de cierta persona, resulta evidente por exigencia de los principios registrales de legitimación y tracto (*vid* artículos 1, 13, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), la imposibilidad de acceder a legalización pretendida.

Por todo ello, esta Dirección ha acordado desestimar el recurso confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 17 de abril de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

10975 ORDEN de 21 de marzo de 1997 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 «Unilux Geomar, Sociedad Anónima Laboral».

Vista la instancia formulada por la entidad «Unilux Geomar, Sociedad Anónima Laboral», con número de identificación fiscal A800578594, 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 en la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» del 17), 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 833Q de inscripción,

Este Ministerio, a propuesta del Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Madrid, 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) Exención de las cuotas que se devenguen por las operaciones de constitución y aumento de capital, en la modalidad de «operaciones societarias».

b) Bonificación del 99 por 100 de las cuotas que se devenguen 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 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 beneficios tributarios mencionados en las letras b) y c) anteriores 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.

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.

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 notificación de la Orden.

Madrid, 21 de marzo de 1997.—P. D. (Orden de 12 de julio de 1993), el Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Madrid, Carlos García de Vinuesa Zabala.

Excmo. Sr. Secretario de Estado de Hacienda.

10976 ORDEN de 31 de marzo de 1997 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 «Mianjuwen, Sociedad Anónima Laboral».

Vista la instancia formulada por la entidad «Mianjuwen, Sociedad Anónima Laboral», con número de identificación fiscal A81311748, 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 en la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» del 17), 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 5 C.M. de inscripción,

Este Ministerio, a propuesta del Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Madrid, 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) Exención de las cuotas que se devenguen por las operaciones de constitución y aumento de capital, en la modalidad de «operaciones societarias».