

I. Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA,
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO y
JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

2. ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO A LA PROPIEDAD POR PARTE DE EXTRANJEROS POR RAZONES DE DEFENSA NACIONAL. NO ES PRECISA LA AUTORIZACIÓN MILITAR PARA LA ADQUISICIÓN DE PISOS POR EXTRANJEROS DENTRO DE LOS NÚCLEOS URBANOS DE POBLACIONES NO FRONTERIZAS A QUE SE REFIERE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL DE TALES ZONAS.

Resoluciones de 27 y 28 de marzo de 1979 (B. O. del E. del día 23 de abril) y de 13 de junio de 1979 (B. O. del E. del día 27 de julio).

NO CONSTITUYE DEFECTO LA OMISIÓN DE LA CIRCUNSTANCIA DE ESTAR EL PISO SITUADO DENTRO DEL NÚCLEO URBANO CUANDO LA SITUACIÓN FÍSICA DE LA CALLE LE RESULTA AL REGISTRADOR A TRAVÉS DE LA DOCUMENTACIÓN Y DEL ARCHIVO DEL PROPIO REGISTRO.

Resoluciones citadas de 27 y 28 de marzo de 1979.

A) Resolución de 27 de marzo de 1979

Antecedentes de hecho.—Por escritura autorizada en Vigo por el Notario don Luis Solano Aza el 9 de abril de 1978 don Gerolamo Tatti compró a don José María Pernas Martínez un piso del edificio sito en la calle Alcá-

zar de Toledo, número 7, de aquella ciudad, consignándose en la citada escritura que el comprador llevaba residiendo en España más de siete años, y que por haber ejercido durante ese tiempo la profesión de mecánico, el precio lo satisfizo en pesetas exhibiendo autorización de residencia expedida por la Comisaría de Vigo.

Presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de Vigo primera copia de la referida escritura, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, porque aunque no se declare expresamente la condición de extranjero del comprador, del contenido de los párrafos segundo y tercero y de la nota final de la cláusula tercera del otorgamiento y, a pesar de la declaración que éste hace en la comparecencia, debe deducirse tal circunstancia, por lo que no resultando acreditado haberse obtenido la autorización militar prevenida en el artículo 37 en relación con el 32, b), y del anexo II-5 del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional de 10 de febrero último, no es posible practicar la inscripción solicitada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 del mismo texto legal.» «No se tomó anotación por suspensión, a pesar del carácter subsanable del defecto, por no haberse solicitado.»

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la nota de calificación contradice lo dispuesto en la Ley de 12 de marzo de 1975 y de su Reglamento de 10 de febrero de 1978, al que hace referencia; que las disposiciones que se esgrimen en apoyo de la nota son inaplicables, ya que todas están incluidas en el capítulo III del Reglamento dedicado a las zonas restringidas a la propiedad por extranjeros, cuyo artículo 35 dispone lo que queda fuera de su ámbito y que, en consecuencia, ante la claridad de este artículo, nadie puede dudar que cualquier extranjero puede comprar un piso en el núcleo urbano de Vigo; que el error de calificación adquirirá en nuestro caso la mayor gravedad como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 41, 3.º, del citado Reglamento, relativo a los efectos de la falta de inscripción dentro del plazo de dieciocho meses.

El Registrador informó: Que en contra de la opinión del recurrente, la aplicación a nuestro caso del artículo 35 del Reglamento de 10 de febrero de 1978 no aparece clara; que la propia redacción del citado artículo es gramaticalmente defectuosa, aumentando las dificultades de interpretación si lo enfrentamos con el artículo 38 del mismo texto; que es evidente que para la aplicación de la excepción que regula el artículo 35, dadas las circunstancias objetivas que la condicionan, es imprescindible justificar previamente que el objeto de la adquisición se halla situado en superficie ocupada por los actuales núcleos urbanos de población o sus zonas urbanizadas o de ensanche; que la definición de tales conceptos no viene formulada ni en la Ley ni en el Reglamento que comentamos, por lo que hay que acudir a los preceptos administrativos; que de todo ello se deduce que la excepción consagrada en el artículo 35 no puede operar automáticamente, siendo precisa una declaración concreta de su aplicabilidad en cada caso; que tratándose de una ley exclusivamente militar, la facultad para decretar tal aplicabilidad corresponderá por ello a las autoridades militares, y concretamente al Ministerio de Defensa o, por delegación, a los Capitanes Generales (artículos 81 y 82 del Reglamento); que por ello el

Registrador no puede inscribir sin acreditarse previamente la oportuna autorización militar.

El Presidente de la Audiencia revocó en parte la nota del Registrador, al no estimar necesaria la autorización de la autoridad militar, confirmándola con el carácter de defecto subsanable en cuanto que no se hace constar la condición de extranjero del adquirente en la escritura calificada, ni tampoco que la ciudad de Vigo no es fronteriza y que la calle donde se encuentra ubicado el piso comprado se halla dentro del casco urbano.

Tanto el Notario autorizante como el Registrador se alzaron de la decisión del Presidente de la Audiencia ante la Dirección General, que acordó (1), con revocación parcial del auto apelado, declarar inscribible la escritura calificada, en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección.—«Considerando que la cuestión que plantea este recurso se reduce a determinar si la adquisición de un piso situado dentro de un núcleo urbano de una población no fronteriza, concretamente Vigo, requiere la autorización militar prevista en el artículo 37 del Reglamento de ejecución de la Ley 8/1975, sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional.»

«Considerando que los artículos 16 de la Ley, así como el 35 del Reglamento, no se limitan a declarar, sin más, que la superficie ocupada por tales núcleos urbanos está excluida del cómputo de superficie máxima susceptible de adquisición por extranjeros, sino que establecen en forma casi idéntica que 'queda fuera del ámbito de aplicación de este capítulo, y, por consiguiente, no se incluirá en el cómputo la superficie ocupada por los actuales núcleos urbanos de poblaciones no fronterizas o sus zonas urbanizadas o de ensanche actuales', por lo que ha de entenderse que las disposiciones del citado capítulo—y no sólo, por tanto, las que se refieren a porcentaje máximo de adquisición por extranjeros y a su cómputo—son inaplicables a tales núcleos y que precisamente ésta es la causa por la que se les excluye, también, del cómputo, interpretación que igualmente se deduce, a mayor abundamiento, de los artículos 17, 2.º, de la propia Ley interpretado a sensu contrario, y 34, 2.º, del Reglamento.»

«Considerando, en consecuencia, que al haber sido declarado por los artículos 16 de la Ley y 35 del Reglamento que quedan fuera del ámbito de aplicación de los respectivos capítulos los núcleos de que se trata, no hay necesidad de incluirlos nuevamente dentro del contenido de excepción del artículo 38 del Reglamento, ni hubiera sido lógica tal inclusión, ya que la finalidad del precepto es distinta y más reducida que la del artículo 35, por lo que procede declarar que no es necesaria la autorización exigida por el artículo 37 del mismo.»

«Considerando, respecto de la omisión en la escritura de adquisición del inmueble de la circunstancia de que la calle Alcázar de Toledo está situada en el núcleo urbano de Vigo y en la que tanto el Notario como el Registrador apelantes están de acuerdo en la irrelevancia de esta omisión—que propiamente no es tal—, ya que al hacerse constar en la misma que se ha autorizado de conformidad con el artículo 35 del Reglamento de 10 de febrero de 1978, implícitamente se colige tal situación, y dado

(1) Vistos los artículos 16 a 27 de la Ley de 12 de marzo de 1975, 32 a 48 del Reglamento para su ejecución de 10 de febrero de 1978 y las Resoluciones de 14 de marzo y 29 de abril de 1978.

que, además, al Registrador le consta por la documentación y Archivo del propio Registro la situación física de la mencionada calle de estar enclavada dentro del casco urbano de su distrito hipotecario circunscrito al casco antiguo de la misma ciudad, no procede estimar esta falta de aclaración como defecto.»

B) Resolución de 28 de marzo de 1979

Antecedentes de hecho.—Por escritura de 2 de agosto de 1978 autorizada en Vigo por el Notario don Luis Solano Aza, don Martín Esser Kunne, de nacionalidad alemana, compró a doña Margarita Román Serralta un piso del edificio número 152 de la avenida de Felipe Sánchez, de aquella ciudad.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Vigo número 1 primera copia de dicha escritura fue calificada con esta nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por no acreditarse la oportuna autorización militar prevenida en el artículo 37 del Real Decreto de 10 de febrero de 1978 y 18 de la Ley de 12 de marzo de 1975 sobre Zona Militar de Costas y Fronteras. No se tomó anotación por suspensión por no haberlo solicitado.»

El Notario interpuso recurso gubernativo alegando: Que la nota que se recurre está en contradicción con el espíritu y la letra de la Ley y Reglamento que tratan de esta materia; que es cierto que el artículo 37 de este último texto legal exige determinadas autorizaciones, pero no es menos cierto que tal artículo está integrado dentro del capítulo III del Reglamento, que es de absoluta inaplicación al caso planteado, conforme al artículo 35; que la avenida de Felipe Sánchez, una de las más importantes de Vigo, está enclavada dentro de su núcleo urbano, no teniendo el término municipal de Vigo ningún punto de colindancia con la frontera de Portugal, que es la más próxima, ya que entre tal frontera y aquel término municipal existen otros muchos, todo lo cual es perfectamente conocido por el Registrador; que, por tanto, cualquier extranjero goza de absoluta libertad para comprar pisos en el núcleo urbano de Vigo, y éste es también el criterio del Ministerio de Defensa, ya que en escrito (cuya fotocopia se acompaña) de 13 de septiembre de 1978 el Subsecretario de este Departamento, contestando a la solicitud de autorización para adquirir dos fincas por un súbdito inglés, así lo declaró; que la importancia y gravedad del caso se pone de manifiesto al examinar el artículo 41, párrafo 3.º, del Reglamento, por lo que el otorgante, al no inscribirse su título y ser susceptible de devenir nulo, podría dudar de la competencia del Notario y exigirle la correspondiente indemnización de perjuicios a tenor del artículo 146 del Reglamento Notarial, en concordancia con el artículo 22 de la Ley Hipotecaria; que los Registradores de Galicia vienen inscribiendo títulos en casos semejantes al presente.

El Registrador informó: Que la legislación vigente ha modificado los criterios de la anterior normativa constituida por la Ley de 23 de octubre de 1935 y Reglamento de 28 de febrero de 1936, que excluía expresamente la necesidad de autorización en casos análogos al presente; que el artículo 37 del Reglamento vigente exige la autorización militar, siendo de observar que el precepto no se limita a fincas situadas fuera de poblados

y no incluidas en sus ensanches o zonas urbanizadas, sino que en general se refiere a fincas rústicas o urbanas sitas en zonas de acceso restringido a la propiedad; que el artículo 38 del mismo Reglamento establece excepciones a lo dispuesto en el artículo anterior, entre las cuales no figuran sino las relativas a centros o zonas de interés turístico nacional; que si se hubiera querido exceptuar de la previa autorización militar la adquisición de fincas sitas en núcleos urbanos de poblaciones no fronterizas, se habría comprendido esta excepción en el artículo 38; que el hecho de que la superficie ocupada por los núcleos urbanos aludidos no deba incluirse en el cómputo del porcentaje a que se refieren los artículos 32 y 33 del Reglamento no excluye, ni siquiera tácitamente, la necesidad de autorización; que una cosa es el cómputo del porcentaje que habrá de hacer la autoridad militar a efectos de conceder o no la autorización, y otra cosa es que los Registradores puedan prescindir de la autorización misma; que la exigencia de ésta deriva, conforme al artículo 37, del hecho de estar situada la finca dentro de la zona de acceso restringido a la propiedad, esté o no situada dentro de un núcleo urbano y de no estar exceptuada expresamente por el artículo 38 del Reglamento; que el artículo 40 impone a los Notarios y Registradores la obligación de exigir el acreditamiento de la oportuna autorización militar; que a este informe se acompañan fotocopias de dos autorizaciones concedidas por la autoridad militar competente, de fechas posteriores a la del escrito del Subsecretariado del Ministerio de Defensa citado por el Notario y cuya fotocopia aportó a este expediente, relativas a dos apartamentos sitos en la calle Cánovas del Castillo, de Vigo, y dimanantes de superior autoridad.

El Presidente de la Audiencia confirmó en parte la nota del Registrador, declarando que el artículo 35 del citado Reglamento no precisa para su operatividad otro requisito que el de que el Notario declare bajo su fe lo pertinente en la escritura de adquisición, pues la omisión de ambos extremos (se refiere al carácter de población no fronteriza y a la situación de la calle en núcleo urbano de población) de hecho es tanto como remitir al Registrador la apreciación de circunstancias de hecho necesarias para la inscripción y extrínsecas a la escritura, lo que evidentemente excede de la naturaleza y límites de la función registral; que esta interpretación del artículo 35 se fortalece con el documento, aportado por el Notario al expediente, en el que la autoridad militar declara que no es precisa la previa autorización en tales casos; que, aunque atendida su obviaidad, pudiera tenerse por inoperante e inútil la mención de que la ciudad de Vigo no es fronteriza, no es así en lo que respecta a la circunstancia de que su avenida de Felipe Sánchez está enclavada dentro del casco urbano, dato que en la escritura de compraventa se omitió indebidamente, lo cual constituye una falta subsanable conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria, por lo cual procede confirmar la nota del Registrador, revocándola parcialmente en el sentido de considerar subsanable la omisión del dato citado.

Tanto el Notario como el Registrador se alzaron de la resolución presidencial, y la Dirección General (2) acordó, con revocación parcial del auto apelado, declarar inscribible la escritura, por lo siguiente:

(2) Vistos los mismos preceptos y resoluciones que la Resolución anterior de 27 de marzo.

Doctrina de la Dirección.—«Considerando que este recurso se plantea por el mismo Notario y con idéntica cuestión a la resuelta por este Centro directivo en el día de ayer—27 de marzo de 1979—, y en la que se declaraba que no se requiere la autorización militar prevista en el artículo 37 del Reglamento de ejecución de la Ley de 12 de marzo de 1975 para la inscripción en el Registro de la Propiedad de un piso situado dentro de un núcleo urbano de una población fronteriza, dado lo establecido en los artículos 16 de la Ley y 35 de su Reglamento que las excluye del ámbito de aplicación de las normas contenidas en el capítulo, y sin que el artículo 38 con una finalidad más reducida y que contiene una excepción a lo ordenado en el artículo 37 implique que haya de aplicarse este régimen, así como que la omisión en la escritura calificada de hacer constar la circunstancia de que el inmueble se encuentra dentro del núcleo urbano no constituya falta alguna.»

C) Resolución de 13 de junio de 1979

Antecedentes de hecho.—Por escritura autorizada el 9 de octubre de 1978 por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza, el súbdito portugués don Jorge Teixeira Coelho Da Silva compró a la Entidad mercantil «Inmobiliaria Los Robles. S. A.», un piso ubicado en la avenida de García Barbón, de Vigo, haciéndose constar en la escritura que dicho piso está situado en el núcleo urbano de la misma ciudad.

Presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de Vigo primera copia de dicha escritura, fue calificada con esta nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por no acreditarse la oportuna autorización militar prevenida en el artículo 37 del Real Decreto de 10 de febrero de 1978 y 18 de la Ley de 12 de marzo de 1975 sobre Zona Militar de Costas y Fronteras. No se tomó anotación por suspensión por no haberse solicitado.»

El Notario autorizado entabló recurso gubernativo alegando las mismas razones expuestas en los escritos de interposición de los que motivaron las dos Resoluciones anteriores.

El Registrador informó esgrimiendo idénticos argumentos a los formulados con ocasión de los recursos que provocaron las Resoluciones citadas.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador en base a una interpretación análoga a la declarada por aquél en los anteriores recursos.

Doctrina de la Dirección.—La Dirección General acuerda, confirmando el auto apelado, revocar la nota del Registrador, por lo siguiente (3):

«Considerando que no obstante haber sido interpuesto el presente recurso el día 30 de enero de 1979, fue recibido en este Centro con posterioridad a la fecha de publicación de las Resoluciones de 27 y 28 de marzo de este año—que decidieron idéntica cuestión a la que es objeto de controversia y entre los mismos funcionarios—y por tanto, lógicamente tanto el Notario como el Registrador no podía tener conocimiento de su contenido.»

(3) Vistos los artículos 18 a 27 de la Ley de 12 de marzo de 1975, 32 a 48 de su Reglamento, las Resoluciones de 14 de marzo y 29 de abril de 1978 y las de 27 y 28 de marzo de 1979.

«Considerando que en las citadas Resoluciones se declaraba que no se requiere la autorización militar prevista en el artículo 37 del Reglamento de ejecución de la Ley de 12 de marzo de 1975 para la inscripción en el Registro de la Propiedad de un piso situado dentro de un núcleo urbano de una población no fronteriza, dado lo establecido en los artículos 16 de la Ley y 35 de su Reglamento, que las excluye del ámbito de aplicación de las normas contenidas en el capítulo y sin que el artículo 38, con una finalidad más reducida y que contiene una excepción a lo ordenado en el artículo 37, implique que haya de aplicarse este régimen.»

Comentario.—La primera de las tres resoluciones—la de 27 de marzo de 1979—es la que contiene la doctrina sobre el problema planteado, limitándose las otras dos a remitirse a ella, confirmando su doctrina. La única diferencia entre las dos primeras—de 27 y 28 de marzo—y la tercera—del 3 de junio—es que en esta última no se alude para nada a si debe constar o no en la escritura de adquisición la circunstancia de estar sito el piso en el núcleo urbano de población, porque en el supuesto de hecho de la misma la escritura hacía referencia a tal circunstancia y no era necesario, en consecuencia, hacer ninguna declaración sobre el tema.

Paso a continuación a comentar las resoluciones, distinguiendo los epígrafes que se exponen seguidamente.

1. *Legislación vigente sobre zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros por razones de Defensa Nacional.*—Está constituida principalmente por la Ley núm. 8/75, de 12 de marzo de 1975, sobre zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, destacando sus artículos 1, 4, 16 a 27 y disposiciones transitorias, habiendo sido publicada en el B.O.E. el día 14 de marzo de dicho año; y por el Reglamento de ejecución de dicha ley aprobado por Real Decreto núm. 689/78, de 10 de febrero de 1978, especialmente sus artículos 1, 4, 32 a 48, 79 a 87 y disposiciones transitorias primera, segunda y tercera, así como el anexo II del mismo.

Según la tabla de disposiciones derogadas, a que se refiere la disposición final tercera del citado Reglamento, han sido derogadas, entre otras normas, la ley de 23 de octubre de 1935, su Reglamento aprobado por Decreto de 28 de febrero de 1935 y la Ley de 12 de mayo de 1960, núm. 13/60, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de contratos sobre dominio u otros derechos reales sobre inmuebles en zonas determinadas. En relación con esta última ley, el preámbulo de la vigente Ley de 12 de marzo de 1975 dice que «en orden al régimen registral de las adquisiciones de bienes inmuebles por extranjeros, se mantiene el sistema instaurado por la ley de 12 de mayo de 1960».

Hay que observar que no han quedado afectadas por esta legislación una serie de normas sobre extranjeros cuya finalidad es diferente y por ello no son objeto de nuestro estudio, debiendo incluirse entre ellas, según la tabla de vigencias del expresado Reglamento de 10 de febrero de 1978, el Decreto-ley núm. 11/62, de 22 de marzo de 1962, sobre adquisición de fincas rústicas por extranjeros; el texto refundido de la legislación sobre inversiones extranjeras, aprobado por Decreto núm. 3.021/74, de 31 de octubre, y su Reglamento aprobado por Decreto núm. 3.022 de la misma fecha. En cambio, tienen cierta relación con la normativa que estudia-

mos, la Ley núm. 197/63, de 28 de diciembre de 1963, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional y el Reglamento de la misma aprobado por Decreto núm. 4.297/64, de 23 de diciembre de 1964, continuando vigentes también ambas disposiciones.

2. *El concepto y la delimitación de la «zona de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros»* (que denominará en lo sucesivo «zona de acceso restringido»).—Según el artículo 4 de la Ley de 12 de marzo de 1975, cuyo contenido repite el artículo 4 del Reglamento, «se denominan zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros aquellas en que por exigencias de la Defensa Nacional o del libre ejercicio de las potestades soberanas del Estado resulte conveniente prohibir, limitar o condicionar la adquisición de la propiedad y demás derechos reales por personas físicas o jurídicas de nacionalidad o bajo control extranjero, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.»

Las consecuencias más importantes de la calificación de «zona de acceso restringido» respecto a los inmuebles y derechos reales comprendidos en la misma son las siguientes:

1.ª) Los Notarios y Registradores deben exigir a los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar en relación con los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales que se relacionan. Así resulta de los artículos 18 y 20 de la Ley y 37 y 40 de su Reglamento.

2.ª) La Autoridad militar ha de tener en cuenta, para conceder o no esa autorización, el porcentaje máximo de superficie del que pueden ser titulares los extranjeros en relación con cada zona, porcentaje que es el fijado por el artículo 32 del Reglamento, que oscila según los casos, pero que no puede exceder del 15 por 100 de la superficie de la zona (artículo 33 del Reglamento). Los Registradores y Notarios no califican este aspecto, pues su control corresponde a la Autoridad militar.

3.ª) La inscripción de los actos y contratos a favor de extranjeros relativos a fincas sitas en las zonas de acceso restringido, cabe configurarla como «constitutiva», pues según el artículo 41 del Reglamento «deberán necesariamente inscribirse», y «la falta de inscripción de los títulos» en los plazos que señala, «determinará la nulidad de pleno derecho de los mencionados actos y concesiones». Aunque el significado de la inscripción constitutiva en los diferentes supuestos en que por excepción se admite, está por estudiar a fondo, cabe interpretar que estamos ante un supuesto de este tipo, al ser la inscripción requisito necesario para la *validez* del acto o contrato y, en consecuencia, para la *existencia* del derecho. Precisamente estamos ante un caso en que la inscripción repercute en la validez y no ya sólo en la eficacia del acto y en la configuración real del derecho.

A efectos de delimitación del concepto de «zona de acceso restringido» y para mejor estudiar el supuesto de las presentes resoluciones, hay que hacer las siguientes distinciones:

a) Hay porciones de terreno que, estando en el interior de una zona de acceso restringido, no forman parte de ella a ninguno de los tres efectos que se acaban de indicar, sino que constituyen a modo de enclaves dentro de la zona, cuya naturaleza, desde el punto de vista negativo, es

precisamente la «de no ser zona de acceso restringido». Dentro de este grupo hay que incluir los denominados en la legislación vigente citada «actuales núcleos urbanos de poblaciones no fronterizas» y sus «actuales zonas urbanizadas o de ensanche» (artículos 16, párrafo 2.º, de la Ley, y 35, núm. 1, de su Reglamento). Según el núm. 5 de dicho Reglamento, «a los efectos de este Reglamento se considerarán poblaciones fronterizas las ubicadas en términos municipales colindantes con una frontera».

b) Hay porciones de terreno que formando parte de la zona de acceso restringido, no se computan o se computan limitadamente, a efectos del porcentaje máximo de superficie del que pueden ser titulares los extranjeros. Pero no se computan, no porque estén excluidas de la zona—de la que ya he dicho que forman parte—, sino que por sus especiales características, el legislador ha considerado conveniente excluir o limitar. La única especialidad de este grupo de fincas es la relativa a este problema del cómputo, pues las otras dos consecuencias apuntadas anteriormente (necesidad de autorización militar e inscripción constitutiva) se producen con toda normalidad. El artículo 34 del Reglamento se refiere a supuestos de esta clase y establece lo siguiente: «1. En los edificios en régimen de propiedad horizontal el máximo de superficie computable a los efectos del artículo 32 será el correspondiente al de la totalidad del solar o terreno en el que esté situado el edificio en su conjunto, aunque la suma de la superficie de los distintos pisos o apartamentos independientes propiedad de extranjeros supere a la de dicho solar o terreno.» «2. Quedarán asimismo excluidas del cómputo las fincas gravadas con aquellas servidumbres que, por su propia naturaleza, no permitan su exacta localización ni la medición de la superficie realmente afectada por su ejercicio. Cuando la localización y la medición sean posibles, únicamente se computará la superficie concreta afectada por el ejercicio real o posible de la servidumbre.»

c) Hay porciones de terreno que, aun estando incluidas en la zona de acceso restringido, se exceptúan del requisito de la autorización militar específica. Son terrenos de naturaleza muy diferente de los comprendidos en el primer grupo, pues estos otros forman parte de la zona, aunque se les exceptúe del citado requisito. Obsérvese, además, que no quedan fuera del control de la autoridad militar, desde el momento en que se da intervención a ésta en relación con la declaración especial de tales terrenos. Dentro de este grupo cabe incluir el supuesto de excepción previsto en el artículo 38 del Reglamento, que dice así: «1. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior (autorización militar) los centros y zonas que se declaren de interés turístico nacional en los que, conforme a lo previsto en la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, se considerará concedida la correspondiente autorización militar con las limitaciones que por imperativo de la Defensa Nacional pueda establecer el Ministerio de Defensa en su preceptiva autorización previa a tal declaración.» «2. Cuando entre tales limitaciones figurase precisamente la relativa a la necesidad de obtener autorización individualizada para todos o algunos de los actos a que se refiere el artículo anterior, dicha autorización se ajustará a lo dispuesto en el presente Reglamento.» «3. En todo caso, la validez de los actos a que se refiere el artículo anterior, cuando tenga por objeto fincas situadas en centros o zonas de interés turístico nacional, quedará sujeta al cumplimiento de las limitaciones a que se refiere el presente artículo.»

3. *Los núcleos urbanos no fronterizos no forman parte de la zona de acceso restringido.*—Las resoluciones que son objeto de este comentario entienden acertadamente que las adquisiciones de pisos por extranjeros en tales núcleos no necesitan de la previa autorización militar.

Por mi parte, entiendo que la mejor manera de fundamentar ese punto de vista es partir, como he dicho en el epígrafe anterior, de que tales núcleos, aun estando física o geográficamente situados dentro de la zona, son enclaves que jurídicamente quedan fuera de ella y, en definitiva, no constituyen zona de acceso restringido. Y precisamente por eso no se aplican a ellos las normas del capítulo de las zonas ni importa que no hayan sido comprendidas en la excepción que contempla el artículo 38 del Reglamento.

El argumento fundamental que utiliza la Dirección es el inciso inicial del artículo 35 del referido Reglamento, que establece que «quedan fuera del ámbito de aplicación de este capítulo». El Registrador entendía que tales núcleos urbanos habían de quedar únicamente excluidos del cómputo de porcentaje, pero no exceptuados de autorización militar. Pero ello suponía incluirlos en el grupo segundo de terrenos y no en el primero de los que antes hemos señalado. Tiene razón la Dirección cuando recalca que el «quedar excluidos los núcleos urbanos no fronterizos del cómputo» es una de las consecuencias de no aplicárseles la normativa del capítulo de las zonas de acceso restringido y no la única, pues aparece la expresión «por consiguiente» del artículo 35 del Reglamento como muy significativa de que la exclusión del cómputo es simplemente una consecuencia y no la esencia del supuesto.

Para comprobar que los núcleos urbanos no son por definición zona de acceso restringido, basta relacionar ese inciso primero del artículo 35 con la denominación del capítulo. Este lleva como título la expresión «de las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros», por lo cual, cuando el artículo 35 dice que tales núcleos quedan fuera del ámbito de aplicación de este capítulo, está diciendo simplemente que están fuera del ámbito de aplicación de la zona de acceso restringido, lo que equivale a decir que no son en esencia zona de acceso restringido. Y como «no son zona», por eso no se exige autorización militar, por eso se excluyen del cómputo y por eso la inscripción de actos relativos a los mismos no es constitutiva. No se aplican las tres consecuencias jurídicas características de la zona de acceso restringido, porque el legislador ha excluido los referidos núcleos del concepto mismo de zona de acceso.

La Dirección cita otros preceptos «a mayor abundamiento». En primer lugar, se refiere al artículo 17, 2.º, de la Ley de 1975, interpretado «a sensu contrario». Dicho párrafo 2.º establece: «Excepcionalmente, con la misma forma e idénticos requisitos (Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta de la Junta de Defensa Nacional y a iniciativa del Ministerio militar interesado), podrá disponer el Gobierno, por razones similares, hacer extensivas las disposiciones de este capítulo de la Ley a determinadas poblaciones no fronterizas, o a sus zonas de ensanche, o fijar un límite máximo de superficie por adquirente.» La deducción «a contrario» es que si cabe hacer extensivas las disposiciones del capítulo a poblaciones no fronterizas, por el procedimiento que indica, al no haberse hecho extensivas las disposiciones del capítulo a poblaciones no fronterizas, por el procedimiento que indica, al no haberse hecho extensivas actualmente

tales disposiciones a las referidas poblaciones, ello significa que no se aplican las normas de la zona de acceso restringido a las mismas. El argumento viene a coincidir con la idea de que se trata de enclaves dentro de la zona que no constituyen jurídicamente zona de acceso restringido.

La Dirección cita también a mayor abundamiento el artículo 34, 2.º, del Reglamento de 1978, pero este precepto no dice nada sobre el asunto, pues se refiere precisamente a supuestos del grupo segundo antes mencionado, cuya cita sin más matizaciones, en lugar de ser un argumento podría constituir un retroceso argumentativo que, en todo caso, induce a confusión. Hemos visto antes, al transcribir el precepto en el epígrafe anterior, que se refiere a un supuesto en que no se computa la superficie a efectos del porcentaje máximo, que nada tiene que ver con el inciso inicial del artículo 35 del Reglamento y con los terrenos del primer grupo. En el artículo 34 sólo hay una excepción en relación con el cómputo, no una excepción de autorización militar ni de la inscripción constitutiva, pues contempla un supuesto de fincas que forman parte de la zona de acceso restringido. En lugar de ese artículo 34, 2.º, la Dirección podía haber citado el artículo 36, núm. 1, del propio Reglamento, que concuerda plenamente con el artículo 17, párrafo 2.º, de esta Ley.

Hay otro párrafo dentro del mismo artículo 35 que interpretado «a sensu contrario» sirve de apoyo a la interpretación dada por la resolución. Se trata del núm. 3.º, que dice, refiriéndose a «zonas urbanizadas o de ensanche», que «quedarán sujetas a las limitaciones establecidas en el presente capítulo de este Reglamento». Está contemplando el supuesto de «futuras» zonas urbanizadas o de ensanche, que se equiparan a las del núcleo urbano cuando exista informe favorable del Ministerio de Defensa respecto a los planes urbanísticos correspondientes. Cuando el informe es desfavorable, ese núm. 3.º alude expresamente a las limitaciones del capítulo, con lo que se explicita de modo claro lo que en el inciso inicial aparece en forma más amplia. Son las limitaciones del capítulo las que más interesan dentro de este grupo y, por tanto, los problemas de la autorización militar y de la inscripción constitutiva y no ya sólo la cuestión del cómputo de porcentaje.

4. *Explicación del artículo 38 del Reglamento de 1978 como supuesto de excepción del requisito de la autorización militar.*—Antes hemos estudiado este artículo 38 dentro del tercer grupo de terrenos de la zona, o sea dentro de los terrenos que, formando parte de la zona de acceso restringido, se exceptúan únicamente del requisito de autorización militar. Interesa profundizar en el supuesto, pues en el informe del Registrador se apunta que sólo se exceptúa de la autorización militar el caso del artículo 38, por lo que al no estar comprendido el artículo 35 dentro de aquél, no cabe prescindir de la autorización militar en relación con transmisiones dentro de núcleos urbanos.

Pero la comparación del artículo 35, núm. 1.º (núcleos urbanos no fronterizos), con el artículo 38 (centros y zonas de interés turístico) no sólo no constituye un argumento para exigir la autorización militar respecto al supuesto del 35, sino que, por el contrario, constituye un argumento más para prescindir en tal caso de dicha autorización.

La Dirección se ocupa del referido artículo 38 y dice telegráfica pero acertadamente que la finalidad del precepto «es distinta y más reducida

que la del artículo 35». Pero, ¿por qué de distinta y más reducida su finalidad? Para contestar a esta pregunta, no hay más remedio que insistir en el planteamiento que inicialmente he propuesto, consistente en la diferenciación entre «terrenos *no sujetos* a las normas de la zona» (artículo 35, número 1) y «terrenos *exentos* (exceptuados) del requisito de la autorización militar» (artículo 38). Recuérdese la distinción, a efectos fiscales, entre actos *no sujetos* y actos *exentos*. El acto no sujeto no necesita estar incluido en la lista de actores exentos, y no sólo eso, sino que sería un contrasentido incluirlo en esa lista, pues la exención sólo cabe predicarla de los actos sujetos al impuesto. Pues bien, si los núcleos urbanos no son jurídicamente zona de acceso restringido (según los argumentos antes expuestos), no están sujetos por definición a la normativa de la zona y no necesitan ni sería procedente incluirlos entre los supuestos exceptuados de alguno de los requisitos inherentes a la zona.

La diferencia es todavía más clara si se tiene en cuenta que en el caso del artículo 38 no se prescinde del control de la Autoridad militar, pues su núm. 1.º alude a «la preceptiva autorización previa del Ministerio de Defensa a la declaración de centro o zona de interés turístico». Y cabe que se impongan limitaciones por imperativo de la Defensa Nacional, incluso la limitación de obtener autorización individualizada para todos o algunos de los actos. Nada de esto ocurre en el supuesto del artículo 35, inciso primero del núm. 1.

Además, según la propia legislación de centros y zonas de interés turístico nacional, el efecto de una declaración de esa clase no significa que los terrenos queden fuera de las zonas de acceso restringido, sino únicamente el «otorgamiento de la autorización para la adquisición de bienes por extranjeros» (artículo 17, núm. 1, apartado e, de la Ley de 28 de diciembre de 1963 y artículo 62, núm. 1, e, del Reglamento de dicha Ley, aprobado por Decreto de 23 de diciembre de 1964). De aquí se desprende que no es que haya una excepción propiamente dicha respecto a las zonas de acceso restringido, sino que la declaración de centro o zona de interés turístico nacional—en la que ha de producirse la previa autorización del Ministerio de Defensa si se trata de zonas de acceso restringido—implica, supone o equivale a esa autorización. No se prescinde del requisito, sino que se le sustituye.

Otra prueba de que subsiste la posibilidad de control de la autoridad militar es que según el núm. 2.º del artículo 62 del Reglamento citado, de 23 de diciembre de 1964, en ese caso «el Notario autorizante deberá dar cuenta al Ministerio de Defensa de que la adquisición realizada lo ha sido en virtud de la autorización que a tales efectos y expresamente concede la Ley».

5. *La delimitación del concepto de «actual núcleo de población»*.—El artículo 16, párrafo 2.º, de la Ley de 12 de marzo de 1975 se refiere a «los *actuales* núcleos urbanos de poblaciones no fronterizas o sus zonas urbanizadas o de ensanche *actuales*».

Pero la Dirección General no ha mostrado ninguna preocupación por la determinación de este concepto de núcleo «actual». Tanto es así que ni siquiera emplea ese «adjetivo», sino que se refiere a los «núcleos urbanos» sin más. Esta indiferencia se explica porque en el caso concreto planteado no surgía ninguna duda sobre el problema, pero merece la pena

plantearse las dificultades del concepto en atención a posibles casos que puedan plantearse, en los cuales, si la línea de lo actual y de lo futuro no aparece clara, no cabría apoyarse en la indiferencia de estas resoluciones. Tan clara le parecía a la Dirección General la situación dentro del núcleo urbano, que entiende, a diferencia del auto del Presidente de la Audiencia, que la omisión en la escritura de la circunstancia de estar el piso en el núcleo urbano no constituye defecto que impida la inscripción.

Nuestra opinión es que en el caso planteado se podía deducir, efectivamente, de los datos del Archivo del Registro, la situación del piso dentro del denominado por la ley «actual núcleo urbano». Es más, de la propia demarcación del distrito hipotecario, ya resultaba tal extremo. Pero en todos aquellos casos en que la situación de la calle no esté muy clara en relación con el límite del núcleo urbano, debe exigirse la constancia de tal circunstancia en la escritura, e incluso cabe entonces la posibilidad de que el Registrador pueda llegar a calificar ese extremo exigiendo, en su caso, la certificación del órgano urbanístico sobre la situación de la calle.

En relación con todo esto hay que tener muy en cuenta que no se trata sólo de determinar si una finca está o no dentro del núcleo urbano o su ensanche actual, sino que esta «actualidad» hay que referirla al momento ya pretérito en que entró en vigor la Ley de 12 de marzo de 1975, la cual puede plantear en muchos casos serias dificultades. Baste mencionar que durante los seis años transcurridos desde entonces, habrá habido ampliaciones del núcleo urbano y de sus zonas de ensanche, que aunque hoy día «sean actuales núcleos», en el año 1975 no lo eran. No siempre se van a dar estos casos-límite, pero considero importante recalcar que la referencia a la *actualidad* del concepto de núcleo urbano hay que hacerla al mes de abril de 1975 en que entró en vigor la Ley de 12 de marzo de dicho año. Ciertamente que también el Reglamento de 10 de febrero de 1978 se refiere en el artículo 35 al «actual núcleo urbano o sus zonas urbanizadas o de ensanche actuales». Pero no por eso hay que referirse al momento de entrada en vigor del Reglamento (marzo de 1978), pues ya estaba vigente la Ley de 12 de marzo de 1975, que también se refirió al concepto de «actual», limitándose el Reglamento a recogerlo tal como estaba configurado en dicha Ley.

Otro problema que se plantea está relacionado con la terminología utilizada por la legislación que estudiamos. Se habla de «núcleo de población, zona urbanizada y ensanche». En la vigente legislación del Suelo no hay coincidencias con esta terminología, pues han cambiado los criterios de clasificación del suelo. El concepto de «núcleo urbano» aparece en la vigente Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística al definir las parcelaciones urbanísticas, por lo cual, no nos sirve para el problema que estudiamos, pues se contempla en una fase anterior a su formación, y en cualquier caso, no se da tampoco una definición de ese discutible concepto, todavía no definido reglamentariamente. Yo creo que como la Ley de 12 de marzo de 1975 se promulgó con anterioridad a la nueva Ley del Suelo, los conceptos de aquélla hay que relacionarlos con la antigua Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, que si bien está derogada, sus conceptos aparecen en esa ley vigente de 12 de marzo de 1975, conceptos referidos por otra parte a la delimitación del núcleo urbano y su ensanche en el específico momento del mes de abril de 1975 en que entró en vigor dicha ley. Desde esta curiosa perspectiva, los conceptos vienen a coincidir

con el concepto global de «suelo urbano» en aquella legislación del Suelo. Concretamente, el artículo 63 de la Ley del Suelo de 1956 decía que «constituirán el suelo urbano estos terrenos: a) Los comprendidos en el perímetro que defina el casco de la población, conforme al artículo 12; b) Los que estén urbanizados; y c) Los que, aun sin urbanizar, se hallaren enclavados en sectores para los que ya existiere aprobado Plan parcial de ordenación». En el artículo 12 se distinguían los entonces llamados planes de reforma interior, afectantes al casco urbano, y los planes de extensión. Según su núm. 3.º, «serán Planes y proyectos de extensión los relativos a superficies de suelo exteriores al casco urbano». Y según su núm. 4.º, «el casco comprenderá los sectores urbanizados a medida que la construcción ocupe dos terceras partes de la superficie edificable en cada polígono».

No desconocemos que se trata de conceptos ya superados y derogados por la vigente legislación del Suelo. Pero como, según hemos dicho, aquí se trata de unas definiciones cristalizadas en un momento anterior a la Ley del Suelo y concretamente en el repetido del mes de abril de 1975, no hay más remedio que atenerse a los mismos. Otra cosa hay que decir respecto a los «futuros» ensanches o zonas, que vendrán definidas en los planes urbanísticos, conforme a la vigente Ley del Suelo, planes en cuya tramitación ha de informar el Ministerio de Defensa, a los efectos de la legislación especial que estudiamos, según resulta del artículo 35 y del artículo 40, núm. 2, del Reglamento de 10 de febrero de 1978.

Con todo lo anterior he pretendido demostrar que pueden darse situaciones en que no procede seguir la doctrina de estas resoluciones, pensadas para casos en que la localización de la calle resulta clara de los datos existentes en el Registro.

En cualquier caso, de las presentes resoluciones (de las dos primeras concretamente) resulta la posibilidad de que el Registrador califique ampliamente, a través de los datos del Registro, el dato físico de la situación. Hace tiempo que vengo propugnando la posibilidad de que la calificación registral extienda su ámbito a datos físicos, no ya sólo de la situación de la calle, sino el problema de la identidad de la finca. No lo digo yo, lo dice el número 5.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario a propósito de los excesos de cabida y lo reitera el Real Decreto de coordinación Catastro-Registro de 8 de mayo de 1980. Naturalmente, existen una serie de limitaciones para que puedan calificarse debidamente los datos físicos, que ahora no voy a repetir. Pero, sea de ello lo que fuere, la Dirección General está en esta línea de fomentar la calificación de circunstancias físicas a través de los datos del Registro, al menos en estos casos relativos a la situación de la calle dentro o fuera del casco urbano de una población.

6. *Los plazos para obtener la inscripción según la legislación militar y su análisis comparativo con los plazos establecidos por la legislación hipotecaria.*—Aunque la Dirección General no tiene ocasión de ocuparse de este problema, me resisto a terminar el comentario sin dedicar una breve reseña al mismo, al hilo de la referencia que el Notario recurrente hace al artículo 41, núm. 3, del Reglamento de 10 de febrero de 1978, diciendo que «el error de calificación adquirirá en nuestro caso la mayor gravedad como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 41, núm. 3, del Reglamento».

El artículo 41, en sus núms. 3 y 4, que ahora nos interesan, dice lo siguiente: «3. La falta de inscripción de los títulos indicados que se otorguen a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, dentro de los dieciocho meses siguientes a sus respectivas fechas, determinará la nulidad de pleno derecho de los mencionados actos y concesiones, de lo cual deberán hacer advertencia expresa los Notarios autorizantes en las correspondientes escrituras.» «4. En los casos en que sin culpa del adquirente los referidos títulos estén pendientes de la liquidación del Impuesto de Transmisiones o de cualquier otra formalidad que impida la inscripción, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se ampliará a veinticuatro meses.»

Entiendo que hay que separar claramente cuestiones que son diferentes. Por un lado, está la calificación registral que debe ser libremente realizada por el Registrador dentro de los plazos marcados por la legislación hipotecaria exclusivamente, la cual admite las pertinentes prórrogas según los casos. Si la calificación registral se estima que adolece de errores, corresponde a los interesados o al Notario autorizante el plantear el recurso, con suspensión del plazo de vigencia de asiento de presentación, sin que el error de la calificación adquiera mayor gravedad por el problema de los plazos marcados por el artículo 41 del Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, que en nada modifica lo preceptuado por la legislación hipotecaria.

Por otro lado, y a efectos del artículo 41 de dicho Reglamento, basta que el título se presente en el Registro dentro de los plazos marcados por dicho precepto, aunque la inscripción se practique fuera de tales plazos, siempre que siga vigente el asiento de presentación del título. Me fundo en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, que considera como fecha de la inscripción *para todos los efectos* que ésta deba producir la del asiento de presentación, la cual deberá constar en la inscripción misma. Siempre que según la legislación hipotecaria la fecha de la inscripción pueda retrotraerse a un momento anterior, el del asiento de presentación, practicado dentro de los plazos del artículo 41, no podrá decirse que la inscripción se practicó fuera de ellos.

Por tanto, el plazo del artículo 41 y su posible ampliación en nada afectan a los plazos del asiento de presentación y sus posibles prórrogas o suspensiones, no adquiriendo ninguna mayor gravedad cualquier error de la calificación registral en esta materia, al existir el recurso gubernativo y la suspensión del plazo de vigencia de asiento de presentación, como instrumentos al alcance de los interesados para restablecer adecuadamente la situación dentro del referido artículo 41.

J. M. G. G.