

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Marcel Etienne Gaillard contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Marcel Etienne Gaillard contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Registrador;

Resultando que por escritura otorgada ante el Notario del Puerto de la Cruz don José Peña Llorente el 10 de agosto de 1968, don Francisco García Feo, por sí y como apoderado de su hija, doña Angélica García Alonso, vendió, juntamente con otros, a don Marcel Etienne Gaillard, de nacionalidad francesa, una finca que les pertenecía llamada «Arenas del Mar» o «Jaquita», sita en la zona de reserva urbana del Médano, término de Granadilla de Abona; que en la comparecencia de dicha escritura, con referencia a la representación de doña Angélica García Alonso, se invoca una «escritura de poder que dice ya tener otorgada la misma, suficiente para este acto y cuya copia no ha llegado y presentará en tiempo y forma... abligándose así como los otros comparecientes vendedores, quienes responden de las consecuencias de la falta del mismo», y que en la misma escritura se testimonia una certificación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, con fecha 5 de agosto de 1968, acreditativa de que, según informe emitido por el técnico municipal, la parcela 83 del polígono 5 del catastro de rústica, a nombre de don Francisco García Feo, se encuentra dentro de la zona de reserva urbana del Plan General del Médano;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la referida escritura, el 11 de diciembre de 1968 se suspendió la inscripción «por el defecto subsanable de no acompañarse el poder de doña Angélica García Alonso, sin tomar anotación de suspensión por no haberse solicitado»; que tras una nueva presentación, el 28 de septiembre de 1970 se inscribieron todas las participaciones vendidas excepto las procedentes de doña Angélica, «por no acompañarse el poder con que actúa su apoderado, y tomada anotación de suspensión por defectos subsanables y plazo legal»; que el recurrente pretendió obtener de los vendedores copia de la escritura del poder mencionado y, al no conseguirlo, presentó querrela criminal para lograr su propósito; que, como resultado de su acción, el Juzgado le proveyó de un testimonio del poder otorgado por doña Angélica García Alonso asistida de su esposo; que con este testimonio y otra certificación del Ayuntamiento sobre la inclusión de la finca en el Plan de Urbanización de Granadilla, solicitó nuevamente la inscripción de la escritura de compraventa, poniéndose en la misma, el 10 de julio de 1971, la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento en cuanto a la participación indivisa perteneciente a doña Angélica García Alonso, de la que se ha solicitado por los siguientes defectos subsanables:

a) No se acompaña la copia del poder notarial con que actúa el apoderado y no es adecuado para sustituirla el testimonio expedido en papel de oficio por el Secretario judicial del partido, que adjunta con el título presentado, por violar lo dispuesto en los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes 34 y 98 del Reglamento, y especialmente la que establece el artículo 222 del Reglamento Notarial sobre expedición de copias. Tiene la copia del poder que está expedida por el funcionario competente para darlas y hacer fe.

b) No acreditarse el cumplimiento de lo ordenado en la Circular del Estado Mayor Central del Ministerio del Ejército —interpretando y aclarando el alcance de la Ley de 23 de octubre de 1935 sobre adquisiciones de inmuebles por extranjeros—, publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia número 69, de fecha 9 de junio de 1971, en su párrafo segundo, que hace necesaria la autorización del citado Ministerio para todas aquellas urbanizaciones independientes alejadas de los centros de población y separadas de ellas por zonas rurales. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado; que el 13 de enero de 1972 el recurrente volvió a presentar en el Registro la escritura cuestionada junto con copia autorizada y legalizada del poder otorgado por doña Angélica, que al fin consiguió, y certificación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona acreditativa de que la finca comprada estaba incluida en la zona de reserva urbana del Plan General del Médano y en el plan parcial de urbanización de «Ensenada Pelada», y el 18 de enero puso el Registrador la siguiente nota: «Suspendida nuevamente la inscripción del precedente documento en cuanto a la participación indivisa perteneciente a doña Angélica García Alonso, de la que se ha solicitado por los siguientes defectos subsanables:

a) Se acompaña la copia del poder aludido en el apartado a) de la precedente nota de suspensión, pero sin estar legitimada la firma del Notario autorizante.

b) Que se acredite el extremo b), también de la dicha nota de suspensión anterior, puesto que la certificación del Ayuntamiento de esta villa que se acompaña es de fecha anterior a la Orden publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia número 69 de fecha 9 de junio de 1971. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado; y que, por último, el 7 de febrero de 1972 se presentó nueva petición de inscripción acom-

pañada del poder autorizado y legalizado, así como de una certificación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, expedida el 21 de enero de 1972, en la que se reitera la inclusión de la repetida finca en los planes de urbanización municipal, causando el 2 de marzo de 1972 la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento en cuanto a la participación indivisa perteneciente a doña Angélica García Alonso, de la que se ha solicitado, por el defecto subsanable de: No se acompaña autorización del Ministerio del Ejército; o, en su lugar, no se aporta la certificación del Ayuntamiento de esta villa con los requisitos que expresamente determina la Circular del Estado Mayor Central de dicho Ministerio, a que se refiere la nota de suspensión que obra en este documento con fecha 10 de julio último, de obligado cumplimiento. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado»;

Resultando que don Marcel Etienne Gaillard interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que como la nota de suspensión se centra en el defecto subsanable de no acompañarse autorización del Ministerio del Ejército o, en su lugar, certificación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona con los requisitos que determina la Circular del Estado Mayor Central publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia número 69, de 9 de junio de 1971, interesa examinar si realmente se producen tales defectos subsanables; que el artículo 2 de la Ley de 23 de octubre de 1935 dispone que es necesaria «autorización militar» para la «adquisición por parte de Entidades o individuos de nacionalidad extranjera de obras de cualquier clase, fincas y terrenos enclavados en las zonas que a continuación se detallan, siempre que dichas propiedades estén situadas fuera de poblado y no incluidas en sus ensanches o zonas urbanizadas...»; que este precepto es el que ha querido ser aclarado en la Circular aludida en la que se dice que: «No se precisará autorización militar para adquirir terrenos o inmuebles en aquellas zonas urbanizadas por los Ayuntamientos con posterioridad a la referida Ley, siempre y cuando las mismas estén en el caso de la población y su ensanche sea certificado por la Corporación Municipal»; que a la vista de la certificación municipal presentada resulta que El Médano, si bien no forma parte propiamente del casco del término municipal de Granadilla de Abona, sí constituye un poblado o barrio importante dentro del mismo, hasta el punto de que el Ayuntamiento se ha considerado en la necesidad de dotarlo de un plan general de ordenación urbana que ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo, y en ese plan general ha establecido su zona de reserva urbana que constituye el ensanche normal y ordinario de tal poblado o barrio; que como consecuencia de dicho plan general y en ejecución del mismo se aprobó un plan parcial de la expresada zona de reserva urbana, que se llama «Ensenada Pelada», debidamente aprobado también por la Comisión Provincial de Urbanismo, al amparo de la citada Ley del Suelo; que, por tanto, como el inmueble adquirido forma parte de la zona de reserva urbana o de ensanche del barrio o poblado de El Médano, perteneciente al término municipal de Granadilla de Abona, con su plan general aprobado por los Organismos urbanísticos competentes, y en plena urbanización, encaja plenamente en el apartado primero citado de la expresada Circular, por lo que tal adquisición no precisa autorización militar; que aunque cuando el Registrador inscribió las partes indivisas que no son objeto de debate no estaba publicada la repetida Circular, es evidente que estimó se daban los requisitos establecidos en el artículo 2.º de la Ley de 1935, que hacían no exigible la autorización militar, y tal criterio no debe haber cambiado como consecuencia de la misma, ya que eso supondría desconocer como realidades urbanas los barrios o poblaciones esparcidos dentro de los extensos términos municipales de una isla como son por ejemplo en el de Granadilla de Abona los barrios de Charco del Pino y Chimiche, a los que aun alejados del casco del Municipio no se les puede desconocer como poblados y, por tanto, recogidos en el citado artículo 2.º de la Ley de 1935; que a mayor abundamiento no se puede olvidar que, según lo dispuesto en el artículo 63, 1.º b), de la Ley del Suelo, será considerado terreno urbano, aunque se encuentre sin urbanizar, los espacios «enclavados en sectores para los que existan aprobados planes parciales de urbanización»; que el artículo 12 de la misma Ley estima que los planes y proyectos municipales de ordenación y urbanización que no abarquen la totalidad del término se calificarán de reforma interior o de extensión, según los sectores a que afecten, siendo del último tipo los relativos a superficies de suelo exteriores al casco urbano; que la Ley de 1935 desconoce, el término «casco urbano» elaborado por la legislación urbanística posterior, debiendo ser considerado equivalente la expresión «poblado», que debe referirse lo mismo al centro de la población que a un barrio comprendido en su zona de reserva urbana y con plan parcial de urbanización, y que otra interpretación conduciría al absurdo como puede comprenderse si se piensa en el término de La Laguna, en donde la Cuesta o Taco, por no estar en el casco de la ciudad, fuesen considerados terrenos rústicos, cuyas adquisiciones por extranjeros precisasen autorización militar;

Resultando que el Registrador informó que la finca objeto del recurso está rodeada de otras rústicas a unos 3 kilómetros del núcleo de población y sólo en parte incluida en un plan parcial de urbanización, sin proyecto elaborado sobre el particular, por lo que, sintiéndolo mucho no puede acceder a la