

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10710** *RESOLUCION de la Subsecretaria por la que se anuncia haber sido solicitada por don Jerónimo Mencos y Domínguez la sucesión en el título de Conde de Montealegre.*

Don Jerónimo Mencos y Domínguez ha solicitado la sucesión en el título de Conde Montealegre, vacante por fallecimiento de su madre, doña María de la Concepción Domínguez y Dávila, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente lo que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 28 de marzo de 1979.—El Subsecretario, Juan Antonio Ortega Díaz-Ambrona.

**10711** *RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma población a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma población a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación de ambos funcionarios;

Resultando que por escritura autorizada en Vigo por el Notario recurrente el 9 de abril de 1978 don Gerolamo Tatti compró a don José María Pernas Martínez el piso noveno al del edificio señalado con el número 7 de la calle Alcázar de Toledo de la ciudad de Vigo; que en la escritura se consigna literalmente «que manifiesta don Gerolamo Tatti que lleva residiendo en España más de siete años, y por haber ejercido durante ese tiempo la profesión de mecánico, el precio de esta compraventa lo satisfizo en pesetas adquiridas por consecuencia de tal actividad, exhibiendo autorización de residencia, expedida por la Comisaría de Policía de Vigo, el 30 de octubre de 1975.»

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la referida escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «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-5 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 susanable del defecto, por no haberse solicitado.»

Resultando que 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 que «queda fuera del ámbito de aplicación de este capítulo la superficie ocupada por los actuales núcleos urbanos de poblaciones no fronterizas, o sus zonas urbanizadas o de ensanche», y que «a los efectos de este Reglamento, se considerarán poblaciones fronterizas las ubicadas en términos municipales colindantes con una frontera»; 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 Decreto, que dice: «la falta de inscripción de los títulos indicados que se otorguen a partir de la fecha de 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 o concesiones, de lo cual deberán hacer advertencia expresa los Notarios autorizados en la correspondiente escritura.»

Resultando que 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, dictado para la ejecución de la Ley de Zonas e Instalaciones de Interés Marítimo, no aparece nada 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;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó en parte la nota del Registrador, al no estimar necesaria la autorización de la autoridad militar, confirmando con el carácter de defecto subsanable en cuanto que no se hace constar la condición de extranjera 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;

Resultando que tanto el Notario autorizante como el Registrador se alzaron de la decisión presidencial ante este Centro;

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;

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 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 al 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 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.

Esta Dirección General ha acordado que, con revocación parcial del auto apelado, procede declarar inscribible la escritura calificada.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid 27 de marzo de 1979.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña.

10712

**RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de dicha capital a inscribir una escritura de compraventa.**

Excmo. Sr. En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de dicha capital a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación de: Notario y del Registrador;

Resultando que por escritura de 2 de agosto de 1978, autorizada por el Notario recurrente, don Martín Esser Kunne, de nacionalidad alemana, compró a doña Margarita Román Serraila el piso segundo, letra B, del edificio señalado con el número 152 de la avenida de Felipe Sánchez, de la ciudad de Vigo;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de dicha escritura fue calificada con nota de tenor literal siguiente: «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.»

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 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, toda vez que el artículo 35 del mismo capítulo excluye de su ámbito a la superficie ocupada por los actuales núcleos urbanos de poblaciones no fronterizas, o sus zonas urbanizadas o de ensanche actuales, añadiendo en su número 5 que, a los efectos de este Reglamento, se considerarán poblaciones fronterizas las ubicadas en términos municipales colindantes con una frontera; 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 urbanas sitas en Vigo por parte de un súbdito inglés, declaró que «no es precisa la autorización de este Ministerio, por tratarse de viviendas sitas en núcleo urbano (artículo 35 del Reglamento de ejecución de la Ley 8/1975)»; que la importancia y gravedad del caso se pone de manifiesto al examinar el artículo 41, párrafo tercero, del Reglamento, según el cual, «la falta de inscripción de los títulos indicados que se otorguen a partir de la fecha de 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 correspondiente escrituras», 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;

Resultando que 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 establece que «en las zonas de acceso res-

tringido a la propiedad, quedan sujetas al requisito de la autorización militar... a la adquisición, cualquiera que sea su título, por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras, de propiedad sobre fincas rústicas o urbanas, con o sin edificaciones, o de obras o construcciones de cualquier clase», siendo de observar que este 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 Subsecretario 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;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, declarando: Que el artículo 32 del Reglamento, en el que se determinan las zonas de acceso restringido a la propiedad, menciona la «Zona de Galicia», donde el porcentaje máximo de adquisición será el 15 por 100; que entre este artículo y el 37, que exige la previa autorización militar, se halla el artículo 35 en el que se establece como excepción a las limitaciones que el capítulo III del Reglamento ordena, la exclusión del ámbito de su aplicación y consiguientemente del cómputo del porcentaje máximo de adquisición establecido en el artículo 32, la superficie ocupada por los actuales núcleos de población no fronterizas; que el citado artículo 35 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 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 obviedad, 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;

Resultando que tanto el Notario como el Registrador se alzaron de la resolución presidencial;

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;

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 constituye falta alguna;

Esta Dirección General ha acordado que, con revocación parcial del auto apelado, procede declarar inscribible la escritura calificada.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid 28 de marzo de 1979.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña.