

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.