

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5490 *Resolución de 27 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no aportarse autorización militar previa.*

En el recurso interpuesto por doña Beatriz de la Rosa Rodenas, notaria de Cuntis, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, Sandra María Martínez Valente, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no aportarse autorización militar previa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 8 de abril de 2025 por la notaria de Cuntis, doña Beatriz de la Rosa Rodenas, con el número 375 de protocolo, don J. M. A. I. vendía a doña E. C. N., nacional de Brasil, la finca registral número 8.997 de Cotobade.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Con fecha 08/04/2025 fue presentada telemáticamente en el libro diario 2025 bajo el asiento 854, una Escritura autorizada el 08/04/2025 por la Notario de Cuntis, doña Beatriz de la Rosa Rodenas, bajo el número 375 de protocolo, resultan los siguientes hechos:

I.—En dicha Escritura Don J. M. A. I., con DNI (...) vende a doña E. C. N., nacional de Brasil, con NIE (...), la finca 8997 de Cotobade.

II.—No se acompaña la preceptiva autorización militar.

Estas circunstancias de hecho determinan una calificación negativa por los siguientes defectos y

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9, 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria; 16, 18 y 20 y la disposición adicional de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional; los artículos 35, 37 y 40 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional; y la Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa 1/2021.

El artículo 18 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, dispone: “En las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, quedan sujetos al requisito de la autorización militar, tramitada en la forma que reglamentariamente se determine: 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 (...)”.

Y añade el artículo 20 de la misma:

“A los efectos establecidos en los artículos anteriores, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir de los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar, con carácter previo al otorgamiento o inscripción, respectivamente, de los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales a que dichos preceptos se refieren”, si bien según su disposición adicional, introducida por el artículo 106 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, “1. Las limitaciones que para la adquisición de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como para la realización de obras y edificaciones de cualquier clase, son de aplicación en los territorios declarados, o que se declaren, zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, en virtud de las previsiones contenidas en las disposiciones que integran el capítulo III, no regirán respecto de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea (...)”.

En el mismo sentido se pronuncian los artículos 37 y 40 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

En concreto el artículo 40 dispone que: “1. A los efectos establecidos en los artículos anteriores, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir de los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar, con carácter previo al otorgamiento o inscripción, respectivamente, de los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales a que dichos preceptos se refieren. 2. Asimismo exigirán los Notarios y Registradores de la Propiedad, a los únicos efectos de adquisiciones inmobiliarias por extranjeros en las zonas a que se refiere el presente capítulo, que en los certificados urbanísticos expedidos por los Ayuntamientos se hagan constar las limitaciones existentes sobre el terreno de que se trate impuestas por el Ministerio de Defensa, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento y, en su caso, la no existencia de tales limitaciones”.

Por su parte, el artículo 41 establece que: “1. Deberán necesariamente inscribirse en el Registro de la Propiedad los actos y contratos por los que se establezcan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan, en favor de personas físicas o jurídicas extranjeras, el dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles sitos en las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros”.

En la Orden de servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, se dictan instrucciones para la racionalización de la autorización para adquisición de inmuebles por extranjeros no comunitarios, y se excluye de la necesidad de autorización militar en todos los supuestos del artículo 21, números 3 y 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; esto es, en los que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado.

Dispone el citado artículo 21 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en los citados apartados, lo siguiente:

“3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas

propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto”.

Se suspende la inscripción por no acompañar la preceptiva autorización militar o bien informe urbanístico que acredite que se trata un suelo excluido de la citada autorización.

Queda prorrogado el asiento adjunto conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación realizada con fecha de hoy, podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sandra María Martínez Valente registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas a día dieciséis de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Beatriz de la Rosa Rodenas, notaria de Cuntis, interpuso recurso el día 16 de julio de 2025 con base en las siguientes alegaciones:

a) la registradora de la Propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en la calificación de la finca como «rústica» en el Registro. Sin embargo, en la Sede Electrónica del Catastro la finca aparece descrita como «clase: urbana; uso principal: suelo sin edificar», tal y como se hace también constar en la escritura presentada.

b) si se consulta simultáneamente la cartografía catastral y las normas subsidiarias de planeamiento de 25 de febrero de 1997, a través del Sistema de Información Urbanística y Ordenación del Territorio de Galicia, se observa que la finca se encuentra parcialmente incluida en la zona de núcleo rural. Ahora bien, si se aplica en filtro de las afecciones sectoriales del Ministerio de Defensa, la finca no queda incluida entre las zonas objeto de la misma, como sí lo están otros municipios de la provincia y de la Comunidad Autónoma.

c) la Orden de Servicio de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021 excluye de la misma, como zonas que seguirán necesitando autorización o informe del Ministerio de defensa, «las fincas rústicas, por no entrar dentro de la planificación de los núcleos urbanos».

Por todo lo expuesto, alega la notaria recurrente que «si tenemos en cuenta las normas prohibitivas, sancionadoras, limitativas de los derechos y las normas excepcionales deberían ser interpretadas de manera restrictiva, que la finca objeto de la escritura calificada negativamente no tiene una calificación de rústica o, al menos, no en

su totalidad, que está incluida en la zona de núcleo rural, que no está afecta por limitaciones del Ministerio de Defensa según la base del SIOTUGA consultada», debe procederse a la estimación del recurso e inscripción de la escritura otorgada.

IV

El día 22 de julio de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General, añadiendo que: «Efectivamente, tal y como señala la notaria en su recurso, existían dudas sobre la calificación urbanística de la finca, ya que es una finca procedente de la Concentración Parcelaria de (...) que consta en el Registro como finca rústica y linda con Monte Vecinal en Mano Común de (...), si bien según la certificación catastral es urbana. Teniendo en cuenta que, de acuerdo con la Orden Ministerio de Justicia 21 octubre 1983, el municipio de Cotobade está afectado por disposiciones de la Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional de 12 de marzo de 1975, se consultó al Ayuntamiento, antes de la calificación, sobre la situación urbanística de la finca, contestando el Ayuntamiento que la consideraba rústica por estar en su mayor parte situada en suelo rústico de protección forestal».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria; 16, 18 y 20 y la disposición adicional de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional; los artículos 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 35, 37 y 40 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional; la Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa 1/2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2013, 16 de octubre de 2015 y 19 de octubre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de julio de 2021, 9 de febrero y 25 de octubre de 2022 y 23 de mayo y 15 de diciembre de 2023.

1. En el presente caso, se discute si cabe la inscripción de una escritura de compraventa por la que un ciudadano español vende a una nacional de Brasil, una finca procedente de una concentración Parcelaria de (...) que consta en el Registro como finca rústica y linda con Monte Vecinal en Mano Común de (...), si bien según la certificación catastral es urbana. Antes de emitir la calificación, la registradora consultó al Ayuntamiento sobre la situación urbanística de la finca, contestando el Ayuntamiento que la consideraba rústica por estar en su mayor parte situada en suelo rústico de protección forestal. La notaria recurrente contraargumenta que:

a) aunque la registradora fundamenta su negativa a la inscripción en la calificación de la finca como «rústica» en el Registro, lo cierto es que en la Sede Electrónica del Catastro la finca aparece descrita como «clase: urbana; uso principal: suelo sin edificar», tal y como se hace también constar en la escritura presentada.

b) si se consulta simultáneamente la cartografía catastral y las normas subsidiarias de planeamiento de 25 de febrero de 1997, a través del Sistema de Información Urbanística y Ordenación del Territorio de Galicia, se observa que la finca se encuentra parcialmente incluida en la zona de núcleo rural. Ahora bien, si se aplica en filtro de las afecciones sectoriales del Ministerio de Defensa, la finca no queda incluida entre las zonas objeto de la misma, como sí lo están otros municipios de la provincia y de la Comunidad Autónoma.

c) la Orden de servicio de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021 excluye de la misma, como zonas que seguirán necesitando autorización o informe del Ministerio de defensa, «las funcas rústicas, por no entrar dentro de la planificación de los núcleos urbanos».

2. El artículo 18 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, dispone: «En las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, quedan sujetos al requisito de la autorización militar, tramitada en la forma que reglamentariamente se determine: 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 (...)».

Y añade el artículo 20 de la misma: «A los efectos establecidos en los artículos anteriores, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir de los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar, con carácter previo al otorgamiento o inscripción, respectivamente, de los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales a que dichos preceptos se refieren», si bien según su disposición adicional, introducida por el artículo 106 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991: «1. Las limitaciones que para la adquisición de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como para la realización de obras y edificaciones de cualquier clase, son de aplicación en los territorios declarados, o que se declaren, zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, en virtud de las previsiones contenidas en las disposiciones que integran el capítulo III, no regirán respecto de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea (...)».

En el mismo sentido se pronuncian los artículos 37 y 40 de su reglamento, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero. En cuanto a los procedimientos de solicitud de la autorización están regulados en los artículos 79 a 87 del mencionado reglamento. En concreto el artículo 40 del reglamento dispone en parecidos términos a las normas anteriores que: «1. A los efectos establecidos en los artículos anteriores, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir de los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar, con carácter previo al otorgamiento o inscripción, respectivamente, de los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales a que dichos preceptos se refieren. 2. Asimismo exigirán los Notarios y Registradores de la Propiedad, a los únicos efectos de adquisiciones inmobiliarias por extranjeros en las zonas a que se refiere el presente capítulo, que en los certificados urbanísticos expedidos por los Ayuntamientos se hagan constar las limitaciones existentes sobre el terreno de que se trate impuestas por el Ministerio de Defensa, de conformidad con lo dispuesto en este reglamento y, en su caso, la no existencia de tales limitaciones». Por su parte, el artículo 41 establece que: «1. Deberán necesariamente inscribirse en el Registro de la Propiedad los actos y contratos por los que se establezcan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan, en favor de personas físicas o jurídicas extranjeras, el dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles sitos en las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros».

3. En la Orden de servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, se dictan instrucciones para la racionalización de la autorización para adquisición de inmuebles por extranjeros no comunitarios, y se excluye de la necesidad de autorización militar en todos los supuestos del artículo 21, números 3 y 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; esto es, en los que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado. Dispone el citado artículo 21 en los citados apartados, lo siguiente: «3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que

forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación. b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado. c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente. 4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto».

4. Por tanto, ha sido el propio Ministerio de Defensa, y dada la salida de los ciudadanos británicos de la Unión Europea que se hizo efectiva el día 1 de enero del año 2021, el que ha interpretado esa normativa a través de la Orden de Servicio 1/2021 que la propia registradora cita en su nota, considerando informados favorablemente todos los instrumentos de ordenación urbanística. Y este informe favorable –como señala la notaria recurrente– y por lo tanto la exclusión de la necesidad de la solicitud y obtención de la autorización militar se produce no solo en el suelo urbanizado a que se refiere la letra a) del artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 es decir no solo a los suelos urbanizados que hayan sido objeto de un planeamiento urbanístico, sino a todos los demás comprendidos en las letras b) y c) del número 3 del mismo artículo y también a los comprendidos en el número 4 de la misma norma y ello: a) porque así lo dice expresamente la citada orden, último párrafo del punto primero, y b) porque solo excluye las poblaciones fronterizas y las fincas rústicas (número 2 del mismo artículo 21), según dice el punto segundo de la citada orden.

5. No obstante, lo cierto es que no se ha acreditado que el terreno cumpla con tales requisitos. En primer lugar, porque la finca procede de una concentración parcelaria y figura en el Registro como rústica. Como reconoce el propio recurrente, la innecesariedad de la autorización militar, para la adquisición de terrenos por ciudadanos no comunitarios, no se extiende a los terrenos rústicos o no urbanizables. Y ello, aunque cuente con alguna edificación aislada. Como señaló la Resolución de esta Dirección General de 9 de febrero de 2022, «el mero hecho de que catastralmente se acredite la existencia de la edificación que se pretende declarar por antigüedad, ni el certificado del técnico competente, no es suficiente a estos efectos –aunque lo sean para poder declarar la obra nueva por antigüedad– pues se limitan a constatar la descripción de la edificación y su fecha de construcción. Pero ello no implica necesariamente que la legislación urbanística les atribuya legalmente la condición de suelo urbanizado en los términos a que se refiere el artículo 21, números 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Para ello será preciso acompañar la correspondiente calificación urbanística de la finca expedida por la Administración pública competente que lo acredite. Tampoco el hecho de que en el Registro se describa como urbana, es un elemento definitivo, pues no es la descripción registral la acreditativa de tal condición, salvo que se hubiera incorporado certificado de la calificación urbanística de la finca [cfr. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria]».

Asimismo, la mera calificación catastral de la finca como urbana tampoco es suficiente para excluir la necesidad de autorización militar, si no se acompaña la correspondiente calificación urbanística de la finca expedida por la Administración pública competente que lo acredite. En el supuesto de hecho que motiva el presente expediente, la naturaleza rústica de la finca no solo deriva de la descripción registral, sino que también resulta de la

consulta al Ayuntamiento correspondiente. En consecuencia, no cabe sino confirmar la calificación registral.

Ahora bien, en el caso de que los interesados obtengan un certificado municipal acreditativo de la calificación urbanística de la finca como suelo urbanizado, el defecto sería subsanable mediante la aportación del mismo al Registro. En caso de que no tenga tal calificación urbanística acreditada de suelo urbanizado, y sea no urbanizable o rústica, será necesario haber obtenido la autorización militar con carácter previo al otorgamiento, tal como exige el precepto legal anteriormente mencionado, deviniendo insubsanable el defecto.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.