

3. COMPRAVENTA A FAVOR DE EXTRANJERO. AUTORIZACION DEL MINISTERIO DEL EJERCITO.—LA AUTORIZACIÓN EXIGIDA POR LA LEY DE 23 DE OCTUBRE DE 1935 PARA LA ADQUISICIÓN Y SUBSIGUIENTE INSCRIPCIÓN POR EXTRANJERO ÚNICAMENTE SE EXTIENDE A LAS FINCAS Y TERRENOS ENCLAVADOS EN LAS ZONAS SEÑALADAS, QUE ESTÉN SITUADOS FUERA DEL CASCO DE LAS POBLACIONES Y NO INCLUIDOS EN SUS ENSANCHES O URBANIZACIONES.

*Resolución de 28 de septiembre de 1972 (B. O. del E. de 13 de octubre).*

A) *Antecedentes de hecho.*—Por escritura otorgada ante el Notario del Puerto de la Cruz don José Peña Llorente el 10 de agosto de 1966, don Francisco García Feo, por sí y como apoderado de su hija, doña Angélica García Alonso, vendió, juntamente con otros, a don Marcel Ettienne 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. 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...», obligándose así como los otros comparecientes vendedores, quienes responden de las consecuencias de la falta del mismo», y en la misma escritura se testimonia una certificación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, con fecha 5 de agosto de 1966, acreditativa de que, según informe emitido por el técnico municipal, la parcela 93 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.

Presentada en el Registro primera copia de la referida escritura, el 11 de diciembre de 1969 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»; tras una nueva presentación, el 29 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». El comprador pretendió obtener de los vendedores copia de la escritura del poder mencionado, y al no conseguirlo, presentó querrela criminal para lograr su propósito; como resultado de su acción, el Juzgado le proveyó de un testimonio del poder otorgado por doña Angélica García Alonso asistida de su esposo; 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 lo que establece el artículo 222 del Reglamento Notarial sobre expedición de copias. Tiene la copia del poder que estar 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.» El 13 de enero de 1972, el comprador 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.» Por último, el 7 de febrero de 1972 se presentó nueva petición de inscripción acompañada 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.»

Don Marcel Ettienne 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 casco 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, si 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 desconoció el término «casco urbano» elaborado por la legislación urbanística posterior, debiendo ser considerada 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.

El Registrador informó que la finca objeto del recurso está rodeada de otras rústicas a unos tres 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 pretensión del recurrente, que no ha cumplido las normas existentes sobre la materia; que el 15 de abril ha puesto en conocimiento del Capitán General de Canarias la situación planteada para que pueda precisar el alcance de la disposición militar sobre el caso, y que como normas aplicables citaba los artículos 18, 19, 65, 66 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento; la Ley de 23 de octubre de 1935 y su Reglamento, y la Circular del Estado Mayor Central del Ejército de 2 de junio de 1971.

El presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente, subrayando que si el funcionario calificador inscribió tres partes indivisas de la finca cuestionada será porque le pareció haberse acreditado su emplazamiento en zona de reserva del plan general de El Médano y con un plan parcial de urbanización, confirmando esta opinión el hecho de que en la nota de 29 de septiembre de 1970 suspendió la inscripción de la restante cuarta indivisa en razón solamente de la no presentación de la escritura de poder. Y la Dirección General confirma el auto apelado, que revocó la nota del Registrador.

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.*—Vistos el artículo 27 del Código Civil, la Ley de 23 de octubre de 1935 y su Reglamento de 28 de febrero de 1936, la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 y la resolución de la Subsecretaría del Ministerio de Justicia de 2 de noviembre de 1962.

Este expediente plantea la cuestión de si será necesaria la autorización del Ministerio del Ejército para la adquisición y subsiguiente inscripción por extranjero de una finca sita en término de Granadilla de Abona (Tenerife), por encontrarse afectada por la limitación de la Ley de 23 de octubre de 1935, siendo necesario advertir que solamente se trata de la inscripción de una cuarta parte indivisa del inmueble, en la que faltaba la ratificación o presentación de poder suficiente, pues el resto se inscribió por el propio funcionario calificador sin haber exigido aquella autorización.

La documentación aportada y especialmente del certificado del Ayuntamiento de Granadilla de Abona resulta: a) Que El Médano es un barrio de esta población sobre el que recae un plan general de ordenación urbana, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo. b) Que dentro de la zona de reserva urbana del mencionado plan general se halla aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo un plan parcial de urbanización. c) Que incluida dentro de esta zona de reserva se encuentra la finca discutida que se pretende inscribir.

A la vista de estos antecedentes claramente se deduce que no es pertinente la autorización exigida, pues la Ley de 23 de octubre de 1935 únicamente la extiende a las fincas y terrenos enclavados en las zonas señaladas que estén situados fuera del casco de las poblaciones y no incluidos en sus ensanches o urbanizaciones, y así lo entendió en un principio el Registrador al inscribir las tres cuartas partes indivisas del inmueble

y suspendiendo la otra cuarta parte solamente por no haberse presentado el poder correspondiente.

Como con todo acierto ha puesto de relieve el auto del presidente de la Audiencia, la Circular de 2 de junio de 1971 no puede tener otro alcance que el derivado de su finalidad aclaratoria e interpretativa de la Ley de 1935 y del Reglamento para su aplicación, sin que pueda comprender a otros supuestos que los contemplados en la propia Ley, y es evidente que si por casco urbano ha de considerarse cualquier zona poblada o barriada con población propia, la finca discutida está comprendida dentro de la previsión legal que la exime de autorización militar.

COMENTARIO.—Los hechos de la resolución que antecede constituyen un claro ejemplo del incremento del rigor calificadorio. Así, a las cinco presentaciones del título se corresponden cinco notas de suspensión puestas por el Registrador, que añade nuevos defectos a medida que se van subsanando las deficiencias anteriores. En breve síntesis, en principio, todo el problema radica en que no se acompaña el poder de uno de los titulares de participación indivisa—hija del vendedor representada por éste—y en tal sentido se produce la nota de suspensión. Análogo defecto se señala en la segunda nota de calificación respecto de las participaciones procedentes de dicha señora. Mientras que en la tercera presentación se produce nueva nota, que vuelve a insistir sobre el anterior defecto de carencia de poder y la no posibilidad de que se sustituya por el testimonio de aquél expedido por el secretario judicial, y hace surgir uno nuevo, consistente en no acreditarse el cumplimiento de lo ordenado en la Circular del Estado Mayor Central del Ministerio del Ejército, interpretadora y aclaratoria del alcance de la Ley de 23 de octubre de 1935 sobre «adquisiciones de inmuebles por extranjeros», que exige la autorización del citado Ministerio para las urbanizaciones independientes alejadas de los centros de población. En la cuarta nota se suspende de nuevo por no estar legitimada la firma del Notario autorizante del poder y por el hecho de que la certificación del Ayuntamiento es anterior a la citada Circular del Ministerio del Ejército y no cumple lo requerido por ella. Finalmente, a la quinta presentación se vuelve a suspender la inscripción, por no acompañarse la autorización militar o, en su caso, la certificación del Ayuntamiento con los requisitos exigidos por la referida Circular. Llegados a este punto, el comprador entabla recurso gubernativo.

Por tanto, el previo problema que se plantea consiste en determinar si cabe la posibilidad legal de este incremento de rigor calificadorio. Es indudable, como punto de partida, que a la presentación de un título se corresponde su consiguiente calificación, y que ésta, además de otras muchas notas que la adornan, ha de ser «total», es decir, que en el caso de la existencia de defectos habrán de señalarse e incluirse en la correspondiente nota «todos» los de carácter subsanable e insubsanable que contenga. En este sentido, la resolución de 3 de febrero de 1867 nos dice que «en las notas de suspensión o denegación que se extiendan al pie de los títulos consignarán los Registradores todos los defectos subsanables e insubsanables que, a su juicio, impidan la inscripción de aquéllos». El incumplimiento de este deber provoca, según la resolución de 14 de enero de 1893, «una extralimitación en el uso de la facultad del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues no se han reunido en una sola nota todos los defectos de que, a su juicio, adolecía la escritura» (1). Así, pues, como punto de partida se puede señalar que la calificación del título es total y única, en el sentido de que una vez producida se convierte en definitiva,

(1) Esta exigencia la impone, entre otras, la Resolución de 22 de marzo de 1906.

sin que la misma pueda alterarse a base de señalar diferentes defectos de los ya advertidos (2).

Ahora bien, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario faculta a los interesados para volver a presentar en el Registro los títulos anteriormente rechazados y obtener nueva calificación de los mismos, al establecer que «transcurridos los plazos durante los cuales producen sus efectos los asientos de presentación o las anotaciones preventivas sin haberse practicado el asiento solicitado podrán presentarse de nuevo los títulos correspondientes, los cuales serán objeto de nueva calificación». La razón de este precepto estriba en que siempre que en los títulos falte algo por inscribir y por ser, además, la registración voluntaria, los Registradores están obligados a extender, cuantas veces lo solicite el interesado, el asiento de presentación de aquéllos y, en consecuencia, habrán de calificar nuevamente. En este sentido se producen, además, diversas resoluciones, entre ellas, la de 27 de mayo y 20 de julio de 1902, 7 de mayo y 28 de junio de 1907, que en cuanto a los documentos objeto de sucesivas presentaciones y, por consiguiente, susceptibles de diversas calificaciones, señalan que «no cabe nueva calificación sino cuando en aquéllos falte algo por inscribir o se hubiese antes suspendido o denegado la inscripción y se estimare procedente una calificación distinta».

En resumen, cabe la posibilidad de que un título ya anteriormente presentado y calificado pueda ser objeto de nueva calificación por el hecho de otra presentación, y ante tal supuesto se plantea el problema de determinar si esta segunda calificación es o no independiente de la anterior, es decir, si el Registrador puede volverse de su anterior criterio y señalar nuevos defectos o bien omitir los precisados con anterioridad, o si, por el contrario, habrá de verse vinculado por la misma incluso cuando aquella proceda de distinto funcionario. Estas cuestiones tienen adecuada solución en el Reglamento Hipotecario. Así, el artículo 127 establece la norma de que cabe agravar la nota de calificación anterior en la nueva presentación del documento; pero el Registrador, en tal supuesto, deberá ser corregido disciplinariamente, si procediere, según las circunstancias del caso. Esta responsabilidad es clara cuando ambas calificaciones emanan del mismo funcionario, ya que ha infringido su deber de incluir en la calificación todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado; pero creemos debe desaparecer cuando las calificaciones procedan de distintos Registradores, y ello, sobre todo, para evitar el absurdo de que el temor a la posible corrección disciplinaria fuerce a practicar la inscripción, pese a la existencia de un defecto no advertido anteriormente. Pero así como la calificación no puede agravarse sin la amenaza de sanción, sí puede mitigarse el rigor de la nota rectificando su contenido en todo o en parte, como lo admite el propio Reglamento Hipotecario en su artículo 116, que contempla el supuesto respecto del Registrador, a quien se pide informe en trámite de recurso gubernativo y se conforma con la petición del recurrente. En consecuencia, de lo anterior se desprende que si los interesados subsanan la falta advertida por el Registrador, éste deberá practicar el asiento correspondiente, y si no lo hace v señala algún nuevo defecto incurre en una clara responsabilidad.

Pero la cuestión planteada en la Resolución que se comenta es la de determinar si será necesaria la autorización del Ministerio del Ejército para la adquisición y subsiguiente inscripción por extranjero de una finca sita en las zonas delimitadas por la Ley de 23 de octubre de 1935. En principio, hay que contestar afirmativamente, ya que el artículo 2.º de dicha Ley exige la citada autorización respecto de las fincas incluidas en

(2) Ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 116 del Reglamento Hipotecario en caso de recurso.

las zonas que señala, pero siempre que «dichas propiedades estén situadas fuera de poblado o no incluidas en sus ensanches o zonas urbanizadas». El recurrente presentó certificación del Ayuntamiento, por la que acredita que la finca adquirida forma parte de un barrio de la población sobre el que existe un plan general de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, además de un plan parcial aprobado por la Comisión General de Urbanismo. Por ello, el problema queda reducido a determinar si la frase «zona urbanizada» empleada por la Ley de 1935 comprende las fincas sometidas a los referidos planes generales y parciales. La Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 clasifica los bienes inmuebles diferenciando lo rústico y lo urbano con arreglo a la inexistencia o existencia de un plan de Ordenación Urbana y atendiendo fundamentalmente al destino que se señale al bien. De los artículos 62 y siguientes de la citada Ley (3) parece desprenderse con entera evidencia que la finca transmitida, por estar incluida dentro del casco urbano—según resulta de la certificación del Ayuntamiento—, habrá de considerarse como zona urbanizada, y en atención a tal carácter, eximida su adquisición de la autorización exigida por el Ministerio del Ejército, como así reconocen tanto el presidente de Audiencia como la Dirección General.

E. F. C.

---

(3) El artículo 62 señala que cuando existe plan de ordenación urbana los inmuebles pueden ser urbanos, de reserva urbana y rústicos. Es suelo urbano: a) el comprendido en el perímetro que define el casco de la población conforme al artículo 12; b) el que esté urbanizado, y c) el que, aún sin urbanizar, se hallare enclavado en sectores para los que ya existiere aprobado plan parcial de ordenación, artículo 63-1. Es suelo de reserva urbana el comprendido en un plan general de ordenación para ser urbanizado y no calificable de suelo urbano según el párrafo 1 del artículo 63—art. 64—. Es suelo rústico el que no fuere incluíble en ninguno de los supuestos de suelo urbano o de reserva urbana—art. 65—.