

**DGRN/DGSJFP. Resolución de 25 de octubre de 2022, 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 Jerez de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.**

BOE 281/2022, de 23 de Noviembre de 2022 Ref Boletín: A-2022-19455

**Procedimiento: Recurso gubernativo**

En el recurso interpuesto por doña I. R. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, doña Isabel Cruz Baena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

## HECHOS.

### I.

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 25 de marzo de 2022 ante la notaria de Jerez de los Caballeros, doña Olivia Eljarrat López, de una finca de Zahínos no inmatriculada, comparecieron como parte compradora don M. S., soltero, de nacionalidad india, y doña I. R. D., adquiriendo el pleno dominio de la finca por mitades e iguales partes indivisas.

### II.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado por Doña Isabel Cruz Baena, Registrador de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, provincia de Badajoz, el presente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos.

I. La escritura con número de entrada 543/2022 otorgada en Jerez de los Caballeros el día veinticinco de marzo de dos mil veintidós, ante su Notario Doña Olivia Eljarrat López, número 283 de protocolo, ha sido presentada por L. C. V., el veinte de marzo de dos mil veintidós, bajo el asiento 137 del Diario 85.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

- El [Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero \(EDL 1978/1881\)](#), 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 \(EDL 1975/847\)](#), establece que para salvaguardar los intereses de la defensa nacional, resulta conveniente establecer determinadas limitaciones restringiéndose el acceso a la propiedad a extranjeros no comunitarios –personas físicas o jurídicas–, y también a sociedades españolas cuando en ellas concurren ciertas características. Siendo zonas de acceso restringido aquellas en que por las razones indicadas, se prohíbe, limita o condiciona la adquisición de la propiedad y demás derechos reales a las personas indicadas, estableciéndose un porcentaje máximo de extensión que puede pertenecer en propiedad o estar gravado con derechos reales a favor de extranjeros.

Conforme a lo anterior se establece que los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir que se acredite la oportuna autorización militar con carácter previo al otorgamiento o inscripción, y que deberán necesariamente inscribirse en el Registro de la Propiedad los actos y contratos a que venimos refiriéndonos.

En el presente caso se hace necesaria la preceptiva autorización militar exigible para la adquisición por parte del ciudadano extranjero no comunitario –indio– de la finca, o en su defecto acreditarse que dicha finca queda fuera del ámbito de aplicación del citado régimen de autorización, por concurrir respecto de la misma las circunstancias previstas en los artículos 35 y 38 del citado reglamento es decir; Plan urbanístico aprobado con informe favorable del Ministerio de Defensa, expreso o por silencio, o declaración de la zona como de interés turístico nacional con previa autorización del citado Ministerio, o en su caso consideración de núcleo urbano o zona urbanizada o de ensanche al tiempo de la entrada en vigor de la Ley, mediante certificado urbanístico expedido por el Ayuntamiento de la localidad en cuestión –Zahínos–.

Fundamentos de Derecho.

Los registradores de la propiedad calificarán bajo su responsabilidad, acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, de los documentos de todas las clases susceptibles de inscripción. Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

Artículos en los que se fundan los defectos observados.

- [Artículos 18 y siguientes de la Ley 8/1975, de 12 de marzo \(EDL 1975/847\)](#), de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y desarrollada por su [Reglamento, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero artículos 32 y siguientes \(EDL 1978/1881\)](#) y su Anexo II.

Acuerdo.

Suspender la inscripción solicitada.

Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento en el plazo de diez días. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación de este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable a que se refiere el artículo 42.9 por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Jerez de los Caballeros a 4 de julio de 2.022 (firma ilegible).»

### III.

Contra la anterior nota de calificación, doña I. R. D. interpuso recurso el día 2 de agosto de 2022 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Entiendo que la expresada nota de calificación en el hecho segundo, es improcedente, y que, en consecuencia, la calificación registral no se ajusta a derecho, dicho el debido respeto, por cuanto:

“De conformidad con lo establecido en el [Real Decreto 689/1978 de 10 de febrero \(EDL 1978/1881\)](#), por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, resulta conveniente establecer determinadas limitaciones restringiéndose el acceso a la propiedad a extranjeros no comunitarios –personajes físicas o jurídicas– y también a sociedades españolas cuando en ellas concurren ciertas características. Siendo zonas de acceso restringido aquellas en que, por las razones indicadas, se prohíbe, limita o condiciona la adquisición de la propiedad y demás derechos reales a las personas indicadas, estableciéndose un porcentaje máximo de extensión que puede pertenecer en propiedad o estar gravado con derecho reales a favor de extranjeros”, pues bien

a) Reciente resolución de la Dirección General de Infraestructuras (DIGENIN) del Ministerio de Defensa establece que en el Ejercicio de las competencias atribuidas tanto por los artículos 6.1 y 66.1 apartados b) y d) de la Ley 40/2015 de 01 de octubre de Régimen General Jurídico del Sector Público, como por el artículo 7.2.i) y del [Real Decreto 372/2020, de 18 de febrero \(EDL 2020/3268\)](#), por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Defensa, que establece que la Dirección General de Infraestructura, dependiente de la Secretaría de Estado de la Defensa, es el órgano directivo al que le corresponde ejercer las competencias en relación con el acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, el Director General de Infraestructura ha emitido la Orden de Servicio Comunicada DIGENIN 1/21 “Instrucciones para Racionalización de la autorización para la adquisición de inmuebles por Extranjeros no comunitarios” para cual viene a decir la siguiente disposición:

b) Primero. La aplicación del [Artículo 16 de la Ley 8/1975 de 12 de marzo \(EDL 1975/847\)](#), que estable que quedan fuera del ámbito de aplicación de las restricciones “La superficie ocupada por los actuales núcleos urbanos de poblaciones no fronterizas o sus zonas urbanizadas o de ensanche actuales, y las futuras, siempre que conste en planes aprobados, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, que hayan sido informados favorablemente por Ministerio Militar correspondiente”

c) En conclusión, y a los solos efectos de la exención de la necesidad de la autorización previa del Ministerio de Defensa en las adquisiciones de propiedades por extranjeros, en núcleos urbanos de poblaciones no fronterizas que se establecen en el artículo 16 de la Ley de Zonas y en el artículo 35 de su Reglamento, se considerarán informados favorablemente por el Ministerio de Defensa los instrumentos de ordenación urbanística de todas las poblaciones que se relacionan en la Orden de 21 de octubre 1983 del Ministerio de Justicia (BOE núm. 263, de 3 de noviembre de 1983).»

### IV.

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 11 de agosto de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## 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 \(EDL 1975/847\)](#), 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 \(EDL 1975/847\)](#), 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; el [artículo 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 \(EDL 2015/188203\)](#); 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 y 9 de febrero de 2022.

### 1.

Mediante escritura de compraventa, don M. S., soltero, de nacionalidad india, y doña I. R. D., adquirieron el pleno dominio de la finca por mitades e iguales partes indivisas.

La registradora suspende la inscripción por no acreditarse la preceptiva autorización militar exigible para la adquisición por parte de extranjeros no comunitarios de la finca o, en su defecto, acreditarse, que dicha finca queda fuera del ámbito de aplicación del citado régimen de autorización por concurrir respecto a la misma las circunstancias previstas en los artículos 35 y 38 del Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, esto es, Plan Urbanístico aprobado con informe favorable del Ministerio de Defensa, expreso o por silencio, o declaración de la zona de interés turístico nacional, con autorización previa del mencionado Ministerio; o en su caso consideración de núcleo urbano o zona urbanizada o de ensanche, al tiempo de entrada en vigor de la ley, mediante certificado urbanístico expedido por el Ayuntamiento.

## 2.

El artículo 18 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo (EDL 1975/847), 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 (EDL 1990/15761): «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».

## 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.

Tiene razón por tanto la recurrente en que ha sido el propio Ministerio de Defensa, y dada la salida de los ciudadanos británicos de la Unión Europea que se ha 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 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 \(EDL 2015/188203\)](#), 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. Cuando se trata de terrenos procedentes de instrumentos de ordenación urbanística, reflejados en el Registro, la acreditación va implícita. Pero ello no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente.

Como reconoce la propia 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.

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 \(EDL 1946/59\)](#)).

## 6.

El defecto puesto en la nota de calificación es fácilmente subsanable mediante la aportación del correspondiente certificado acreditativo de la calificación urbanística de la finca.

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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 25 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.