

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14772 *Resolución de 25 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Tui, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Manuel Rodríguez Casal, notario de A Guarda, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Tui, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de octubre de 2022 por el notario de A Guarda, don José Manuel Rodríguez Casal, se otorgó la compraventa de una finca urbana –vivienda unifamiliar–, en la que uno de los compradores tiene nacionalidad británica.

II

Presentada el día 19 de enero de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Tui, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

1.º El día 19 de los corrientes fue presentada en este Registro la escritura de compraventa autorizada el día 19 de octubre de 2022 por el notario de A Guarda, don José Manuel Rodríguez Casal, bajo el número 1.755 de su protocolo, que motivó el asiento 296 del Tomo 101 del Diario, en unión de justificantes de la autoliquidación telemática del Impuesto y de la comunicación prevista en el art. 110.6 LRHL a efectos de plusvalía.

2.º En dicha escritura, la entidad mercantil “Inversiones y Promociones Iglesias, Sociedad Limitada” vende la finca registral 16718 del municipio de A Guarda, descrita como una casa a vivienda unifamiliar sita en la calle (...), parroquia y municipio de A Guarda, de plantas baja, primera, segunda y bajo cubierta, ocupando en planta baja cuarenta y dos metros sesenta y dos decímetros cuadrados, que es la total superficie de la finca, a los cónyuges doña F. F. G. y don G. R. C., ella de nacionalidad española y él de nacionalidad británica, según se hace constar en la expresada escritura, y por tanto persona extranjera no comunitaria, sin que se haya acreditado el otorgamiento de la autorización militar necesaria para inscribir una finca urbana sita en una de las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros no comunitarios, manifestando el notario en la escritura que “la propiedad transmitida es totalmente urbana, y ocupa todo el solar sin terreno adicional alguno, por lo que no es precisa autorización militar”.

Fundamentos de Derecho:

Considerando que 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, los artículos 37 y 40 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

Considerando que el artículo 41.3 del citado Reglamento dispone: "La falta de inscripción de los títulos indicados que se otorguen a partir de la 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 correspondientes escrituras."

Teniendo en cuenta el Acuerdo de Retirada entre la Unión Europea y el Reino Unido firmado el 17 de octubre de 2019 que entró en vigor el 1 de febrero de 2020, si bien con un periodo transitorio pactado hasta el 31 de diciembre de 2020 y que en dicho periodo transitorio se llegó al Acuerdo que rige la relación entre ambas partes desde el 1 de enero de 2021, el llamado Acuerdo de Comercio y Cooperación sin que en el mismo conste ninguna disposición específica sobre cooperación civil por lo que, en principio, el Reino Unido deber ser considerado como un tercer Estado.

Considerando que la citada disposición adicional de la Ley 8/1975 claramente condiciona la exención de la autorización prevista en el artículo 18 al hecho de que la persona física ostente la nacionalidad de un Estado miembro de la UE, circunstancia que ya no concurre en los ciudadanos británicos.

Considerando que la Orden de Servicio comunicada digenin 1/21. Instrucciones para la racionalización de la autorización para adquisición de inmuebles por extranjeros no comunitarios, establece, en su punto Segundo, que "Quedan excluidas absolutamente de esta Orden de Servicio, y seguirán necesitando autorización o informe favorable de este MINISDEF: #Las poblaciones fronterizas, por disponerlo expresamente la Ley".

Calificación:

Se suspende la inscripción del precedente documento por no haberse acreditado la oportuna autorización militar para la adquisición realizada por don G. R. C., de nacionalidad británica, al estar situada la finca registral 16718 de A Guarda en una población fronteriza.

Contra esta calificación (...)

Tui, a 31 de enero de 2023. La registradora (firma ilegible), Ana Isabel Rodríguez Parada.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Manuel Rodríguez Casal, notario de A Guarda, interpuso recurso el día 7 de marzo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A fin de agilizar en lo posible la resolución del recurso, y por economía procesal, este notario:

No discute que la población de A Guarda se encuentra en una de las “zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros” a que se refiere la Ley 8/1975 de 12 de marzo.

No discute que D. G. R. C. (adquirente de una mitad indivisa) tiene nacionalidad británica, y por tanto no es ciudadano de alguno de los países que conforman la Unión Europea.

No discute que el municipio de A Guarda hace frontera con Portugal, país del que se encuentra separado por el río Miño, si bien carece de frontera terrestre.

No discute (ni tampoco lo hace la señora Registradora) que la propiedad comprada es totalmente urbana y situada dentro de núcleo urbano, pues se trata de una casa sin terreno unido, con calles por dos de sus linderos y edificios por los otros dos.

Sin conflicto sobre este último punto (que ya ha dado lugar a varias Resoluciones de la DGSJFP) la argumentación se centrará exclusivamente en determinar si A Guarda es o no es una población fronteriza a efectos de la Ley 8/1975 de 12 de marzo. Para ello, se harán unas consideraciones generales y se tratará de concretar qué podemos entender en el siglo XXI por “población, fronteriza” y “frontera interior/exterior”.

Consideraciones generales.

No cabe duda de que Notarios y Registradores estamos sujetos a aplicar la normativa vigente que no haya sido derogada, por más que pueda entenderse, que la misma está desfasada u obsoleta, que ha quedado anticuada o que es anacrónica. Pero también es cierto, conforme al artículo 3 del Código Civil, que, “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”.

Es conocido que, la Dirección General de Infraestructura, ha emitido la Orden de Servicio Comunicada DIGENIN 1/21 con “Instrucciones para racionalización de la autorización para la adquisición de inmuebles por Extranjeros no comunitarios”, que deja fuera de su ámbito favorable las poblaciones “fronterizas”, pero no nos indica cuáles son éstas. Sin embargo, para ello podemos acudir a normas con un rango muchas escalas por encima de una mera Orden, cuáles son los Tratados de Amsterdam y de creación de la Comunidad Económica y la Unión Europea. En definitiva, los Tratados van a interpretar una Orden.

Definición de “población fronteriza”.

No debemos perder de vista que la Ley 8/1975 es anterior a la integración de España en la OTAN (año 1.982), la Unión Europea (año 1.986) y el Espacio Schengen (año 1.991). La propia Ley admite, en su Exposición de Motivos, la posibilidad de modificación de las zonas con interés militar “según lo aconsejaren nuevas exigencias políticas o estratégicas”.

La realidad social de 1.975 nada tiene que ver con la de 2.023, y lo podemos apreciar claramente en cuanto al significado de expresiones como “extranjero” y “población fronteriza”.

Así, “extranjero” en el año 1.975 era “cualquier ciudadano nacional de un país distinto a España”, mientras que en 2.023 lo será “cualquier ciudadano nacional de un país distinto a alguno de la Unión Europea”.

De la misma manera, “población fronteriza” en el año 1.975 era “aquella colindante con un país distinto de España”, mientras que en 2.023 habrá de serlo “aquella colindante con un país distinto a alguno de la Unión Europea”. Y esto es así porque la normativa comunitaria ha consagrado la eliminación de las fronteras interiores, tanto para nacionales de la Unión como para nacionales de terceros países:

Artículo 3.2 del Tratado de la UE (versión consolidada): La Unión ofrecerá a sus ciudadanos un espacio de libertad, seguridad y justicia sin fronteras interiores.

Artículo 26.2 del Tratado de Funcionamiento de la UE (versión consolidada): El mercado interior implicará un espacio sin fronteras interiores.

Artículo 67.2 del Tratado de Funcionamiento de la UE (versión consolidada): ... ausencia de controles de las personas en las fronteras interiores...

Artículo 170.1 del Tratado de Funcionamiento de la UE (versión consolidada): ... creación de un espacio sin fronteras interiores...

Y es que ya el artículo 14 del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea contemplaba la obligación de supresión de fronteras interiores para todas las personas, de cualquier nacionalidad, reiterando en el artículo 62.1 que la supresión de fronteras interiores se entiende “...tanto de los ciudadanos de la Unión como de los nacionales de terceros países.”

De forma analógica, el Reglamento de la UE 2016/399, de 9 de marzo, dispone en su artículo 22 que “las fronteras interiores podrán cruzarse en cualquier lugar sin que se realice inspección fronteriza alguna de las personas, cualquiera que sea su nacionalidad.”

Definición de “frontera interior” y “frontera exterior”.

El hilo argumental anterior exige determinar qué se entiende por “frontera interior” y por “frontera exterior”.

Son varios los instrumentos de alto rango que nos acercan una definición al respecto, que acogen en definitiva el criterio previsible de que las “fronteras interiores” son las que tienen entre sí los Estados parte del sistema, y “fronteras exteriores” las que separan de países no miembros.

El citado Reglamento de la UE 2016/399, de 9 de marzo (recogiendo lo dispuesto en el Reglamento (CE) 562/2006), establece en su artículo 2 que son:

- 1) “fronteras interiores”: a) las fronteras terrestres comunes, incluidas las fronteras fluviales y lacustres, de los Estados miembros...
- 2) “fronteras exteriores”: las fronteras terrestres de los Estados miembros, incluidas las fronteras fluviales, lacustres y marítimas, así como los aeropuertos y puertos marítimos, fluviales y lacustres, siempre que no sean fronteras interiores.

El Convenio de Schengen, de 19 de junio de 1990, ratificado por España el 22 de marzo de 1994, en aplicación del Acuerdo de Schengen de 14 de junio de 1985, establece en su artículo 1 que son:

Fronteras interiores: Las fronteras terrestres comunes de las Partes contratantes, así como sus aeropuertos por lo que respecta a los vuelos interiores y sus puertos marítimos por lo que respecta a los enlaces regulares de transbordadores con procedencia o destino exclusivamente en otros puertos de los territorios de las Partes contratantes y que no efectúen escala en los puertos ajenos a dichos territorios.

Fronteras exteriores: Las fronteras terrestres y marítimas, así como los aeropuertos y puertos marítimos de las Partes contratantes, siempre que no sean fronteras interiores.

Así pues, se distingue claramente entre las fronteras que tienen los países de la Unión entre sí (sin relevancia a estos efectos) y las fronteras de cualquiera de los países de la Unión con otros países que no pertenezcan a la misma (sujetas a todas las restricciones legales vigentes).

Cualquier limitación a la supresión de fronteras interiores basada en razones de orden público, seguridad o salud pública solo pueden ser temporales y basadas en el principio de proporcionalidad (Directiva 2004/38/CE).

Conclusión práctica.

De lo indicado podría válidamente inferirse que tienen el carácter de “poblaciones fronterizas”, a efectos de la Ley 8/1975:

A) En tanto que cuentan con frontera terrestre:

Las poblaciones de las comarcas de Pallars Sobirà, Alt Urgell y Cerdanya limítrofes con Andorra.

La Línea de la Concepción, limítrofe con Reino Unido.

Ceuta y Melilla, limítrofes con Marruecos.

B) En tanto que cuentan con frontera marítima:

Las poblaciones de la zona del Estrecho de Gibraltar, desde cabo Trafalgar hasta el Peñón, cuyas aguas territoriales lleguen hasta la línea de equidistancia con Marruecos, definida conforme a la Convención de las Naciones Unidas sobre el Derecho Del Mar de 1982.

Los enfrentamientos jurídicos/políticos, con Marruecos acerca de la delimitación exacta de la zona marítima de cada uno de los dos países no puede ser objeto de estudio en este recurso, pero ello en nada modifica lo reseñado.

Esta formulación mantiene íntegramente el sistema de “zonas” y la exigencia de autorización militar cuando proceda, descartando cualquier discriminación territorial. Además, evita una ilógica y bochornosa interpretación: que en base a la Ley 8/1975 (nacida “para salvaguardar los intereses de la Defensa Nacional”) se entienda, hoy en día, que un extranjero instalado en una población físicamente fronteriza con Portugal (o Francia) vaya a poder (amparado en tal proximidad) promover o facilitar una agresión militar a España por parte de Portugal (o Francia).

El día 13 de marzo de 2023 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad un escrito complementario del notario recurrente con el objetivo de que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública aclarase en sus fundamentos de Derecho «si por “población fronteriza” ha de entenderse el “núcleo poblacional que efectivamente hace frontera”, o bien “cualquier núcleo poblacional dentro de un municipio que hace frontera”»

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe 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, 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; 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; 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. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de fecha 19 de octubre de 2022; se otorga compraventa de una finca urbana –vivienda unifamiliar–, y uno de los compradores tiene nacionalidad británica.

La registradora señala como defecto no haberse acreditado la oportuna autorización militar para la adquisición realizada por el comprador de nacionalidad británica, al estar situada la finca en una población fronteriza.

El recurrente alega lo siguiente: que la cuestión se centra exclusivamente en determinar si A Guarda es o no es una población fronteriza a efectos de la Ley 8/1975, de 12 de marzo; que, aun cuanto debe aplicarse la normativa vigente que no haya sido derogada, por más que pueda entenderse, que la misma está desfasada u obsoleta, y que ha quedado anticuada o que es anacrónica, también es cierto que las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas; que «población fronteriza» en el año 1975 era «aquella colindante con un país distinto de España», mientras que en 2023 habrá de serlo «aquella colindante con un país distinto a alguno de la Unión Europea»; que las normas de la Unión Europea acogen en el criterio previsible de que las «fronteras interiores» son las que tienen entre sí los Estados parte del sistema, y «fronteras exteriores» las que separan de países no miembros; que hay que distinguir las fronteras que tienen los países de la Unión Europea entre sí y las fronteras de cualquiera de los países de la Unión con otros países que no pertenezcan a la misma, solo estas últimas sujetas a todas las restricciones legales vigentes.

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, «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.

Esta Orden establece literalmente lo siguiente: «Quedan excluidas absolutamente de esta Orden de Servicio, y seguirán necesitando autorización o informe favorable de este MINSDEF: Las poblaciones fronterizas por disponerlo expresamente la Ley». Además, 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, considerando informados favorablemente todos los instrumentos de ordenación urbanística.

En definitiva, se excluyen de las excepciones de la Orden de Servicio, «las poblaciones fronterizas».

4. Como señala el notario recurrente, el registrador está obligado a aplicar la normativa vigente, sin entrar a analizar su obsolescencia o su anacronismo. La registradora ha aplicado en la calificación la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, sin que su carácter preconstitucional haga que deba ser interpretada conforme a la normativa de la Unión Europea, pues ni notarios ni registradores tienen competencia para declarar inconstitucional una norma (*vid.* Resolución de 6 de noviembre de 2019).

Sea o no obsoleta la norma, lo cierto es que esa limitación se contiene, como ha quedado expuesto, también en la Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, que no sólo tiene en cuenta la normativa comunitaria, sino el fenómeno del «brexit» o la incidencia de la pandemia y, precisamente, intenta apartarse de una interpretación rígida de una normativa que tiene más de cuarenta años pero que no ha sido derogada. Dicha Orden establece literalmente que «quedan excluidas absolutamente de esta Orden de Servicio, y seguirán necesitando autorización o informe favorable de este MINSDEF: Las poblaciones fronterizas por disponerlo expresamente la Ley».

A la vista de la normativa aplicable, el concepto de extranjero y población fronteriza sigue estando vigente pese a la incorporación de España a la Unión Europea, lo que prueba el hecho de que ésta no anula la existencia de los diversos países que la integran y que poseen diversos sistemas jurídicos, sistemas sanitarios, regímenes fiscales y salarios mínimos, entre otros factores diferenciales, sin perjuicio de la finalidad de la Unión, de conseguir un espacio único. Pero se trata de un espacio donde siguen existiendo fronteras, aunque ahora se denominen interiores (artículo 1 del Convenio de aplicación del Acuerdo de Schengen).

5. Como se ha expuesto, la norma se refiere a «población fronteriza» y no distingue si se trata de frontera interior o exterior. La cuestión planteada por el recurrente es la relativa a la interpretación del término «población fronteriza»: si ha de entenderse por

esa expresión un «núcleo poblacional que efectivamente hace frontera» o bien «cualquier núcleo poblacional dentro de un municipio que hace frontera».

En primer lugar, hay que determinar si un municipio fronterizo es una «población fronteriza», en cuyo caso sobra cualquier análisis; o si un municipio puede tener varias «poblaciones» sean o no fronterizas, para lo que el recurrente utiliza el término «núcleo poblacional».

Núcleo de población es una forma genérica de designar a los asentamientos de población que forman un núcleo definido. Caracterizan una forma de poblamiento que contrasta con el poblamiento diseminado. En la página web del Instituto Nacional de Estadística se define y considera núcleo de población «a un conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes. Se incluyen en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, distan menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto, si bien en la determinación de dicha distancia han de excluirse los terrenos ocupados por instalaciones industriales o comerciales, parques, jardines, zonas deportivas, cementerios, aparcamientos y otros, así como los canales o ríos que puedan ser cruzados por puentes. Las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo se consideran en diseminado. Una entidad singular de población puede tener uno o varios núcleos, o incluso ninguno, si toda ella se encuentra en diseminado. Ninguna vivienda puede pertenecer simultáneamente a dos o más núcleos, o a un núcleo y un diseminado». Así, una misma «población» puede tener uno o varios núcleos de población, pero esto no aclara si la limitación es para el núcleo de población que hace frontera o para todos los núcleos de población del municipio que hace frontera. Lo que sí aclara es que utiliza el término «población» como contenedor de «los núcleos de población», que pueden ser varios en una misma población, por lo que hemos de concluir que emplea el término población para referirse al municipio.

En consecuencia, sin entrar en el acierto o no de la terminología de la ley, cuando alude a «población» se está refiriendo al municipio, y, por tanto, basta que éste sea fronterizo para que se incluya en la limitación cualquier núcleo poblacional que pertenezca al mismo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 25 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.