

GUÍA PRÁCTICA
SOBRE
**LIMITACIONES
LEGALES DEL
DOMINIO Y
REGISTRO
DE LA
PROPIEDAD**

Entrega 7ª:

**CONCESIONES
MINERAS Y
DEFENSA NACIONAL**



CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES

CONCESIONES MINERAS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas

Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería

1) MINAS Y CONCESIONES MINERAS

Todos los yacimientos de origen natural y demás recursos geológicos existentes en el territorio nacional, mar territorial y plataforma continental, son **bienes de dominio público**, cuya investigación y aprovechamiento el Estado podrá asumir directamente o ceder, en la forma y condiciones que se establecen en la presente Ley y demás disposiciones vigentes en cada caso. ([Artículo 2.1 Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas](#))

En ese sentido, el [Reglamento General para el Régimen de la Minería](#) determina que tal cesión será, bien mediante alguna de las modalidades de reserva a favor del estado, bien por otorgamiento previo de una autorización de explotación, una autorización o una concesión de aprovechamiento o un permiso de exploración, un permiso de investigación o una concesión de explotación, en función de la clasificación del recurso en cuestión, estableciendo de esta forma la relación especial entre la

Administración gestora del dominio público minero y el concesionario.

El Estado podrá reservarse zonas de cualquier extensión en el territorio nacional, mar territorial y plataforma continental en las que el aprovechamiento de uno o varios yacimientos minerales y demás recursos geológicos pueda tener especial interés para el desarrollo económico y social o para la defensa nacional. ([Artículo 7 LM](#))

No obstante, habrá de tenerse en cuenta la transferencia, en su caso, de competencias a las Comunidades Autónomas en materia de minas: En concreto, respecto a la COMUNIDAD VALENCIANA, la L.O.1/2006 de 10 de Abril, de reforma de la L.O 5/1982 de 1 de Julio, del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, establece lo siguiente en su artículo 50.5:

"Artículo 50

En el marco de la legislación básica del Estado, y, en su caso, en los términos que la misma establezca, corresponde a la Generalitat el desarrollo legislativo y la ejecución de las siguientes materias:
5. Régimen minero y energético."

El Real Decreto 1047/1984, de 11 de abril, sobre valoración definitiva de funciones y medios adscritos a los servicios traspasados a la Comunidad Valenciana en materia de industria, energía y minas, establece que con sujeción a las bases del régimen minero, se traspasan a la Comunidad Valenciana, entre otras, las funciones del Ministerio de Industria y Energía en materia de aguas minerales y

termales; autorización de aprovechamiento de los recursos de la sección A) de la [Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas](#); autorización de aprovechamiento de los yacimientos de origen no natural y de algunas estructuras subterráneas de la sección B); otorgamiento de los permisos de exploración, de investigación y de las concesiones de explotación de recursos de la sección C) de la referida [Ley de Minas](#) y de la sección D) establecida en la Ley 54/1980, de 5 de noviembre, solicitados en terrenos situados totalmente dentro de su territorio.

Según el DECRETO 161/2016, de 28 de octubre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 103/2015, de 7 de julio, del Consell, por el que establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las conselleries de la Generalitat, la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo ejerce las competencias en materia de economía sostenible, fomento del empleo y de la economía social, formación profesional ocupacional y continua, intermediación en el mercado laboral, trabajo, industria, energía, minería, sectores productivos, comercio interior y exterior, ferias sectoriales y actividades promocionales, artesanía, consumo e investigación e innovación tecnológica.

2) INSCRIPCIÓN DE LAS CONCESIONES MINERAS

El artículo 334 del Código Civil define como bienes inmuebles a las minas en su número octavo y a las concesiones administrativas de obras públicas, en

su número décimo. Por tanto, las concesiones administrativas de minas tienen acceso al Registro de la Propiedad, conforme al artículo 44.6º de la Ley Hipotecaria, siempre que no sean accesorias de otras fincas o concesiones.

Esta inscripción viene regulada por los [artículos 31, 62 y 63 del Reglamento Hipotecario](#):

♦Las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor del concesionario **con la extensión y condiciones que resulten del título** correspondiente.

♦**Fincas o derechos inscritos que hayan quedado afectos a la concesión:** Su adquisición, por expropiación forzosa o por cualquier otro título, se inscribirá a favor del concesionario, haciéndose constar:

~en las inscripciones respectivas, su afectación

~y en la inscripción de la concesión la incorporación de aquéllos, por nota marginal

~también se hará constar en las inscripciones y notas marginales respectivas que las fincas incorporadas quedan gravadas con las cargas a que esté sujeta o se sujete en el futuro la concesión: Sobre las fincas o derechos inscritos afectos a una concesión no se podrán inscribir otras cargas o gravámenes que los que recaigan sobre ésta y hayan sido autorizados por la Administración concedente.

La inscripción:

Se extenderá en el libro del Ayuntamiento o Sección correspondiente al punto de partida de la demarcación del parámetro de las cuadrículas mineras que las constituyan:

♦Mediante el título de concesión, complementado por la copia certificada del plano de demarcación,

♦Contendrá, además de las circunstancias generales en cuanto sean aplicables, las especiales contenidas en el propio título de la concesión.

Si el parámetro de la concesión comprendiere territorios de dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones se expresará así en la inscripción principal y en las demás se practicará una inscripción de referencia (en la que conste: nombre y número de la mina o concesión, su descripción y extensión, circunstancias del concesionario, fecha del título y referencia a la inscripción principal).

Modificaciones objetivas:

Se aplicarán las reglas referentes a las fincas normales, en cuanto sean pertinentes en relación con la legislación minera y, en especial, las siguientes:

Primera.- Si la modificación se produce como consecuencia del otorgamiento de una demasía, la inscripción se practicará en el folio abierto a las concesiones que amplíe o a las que se agregue en virtud de la resolución administrativa correspondiente, acompañada de copia del plano de demarcación.

Segunda.- Si se produjese como consecuencia de la transmisión parcial de la concesión se procederá a la división de la misma, con apertura de nuevo folio a las concesiones resultantes, mediante escritura pública y resolución administrativa.

Tercera.- Los cotos mineros se inscribirán bajo nuevo número en virtud del título administrativo que corresponda, haciéndose constar en la inscripción, si se constituyese un consorcio de aprovechamiento del coto los Estatutos por los que el mismo haya de regirse. En cualquier caso, en el folio de las concesiones afectadas se harán constar los convenios entre los interesados y los Estatutos que lo regulen.

Los permisos y autorizaciones de explotación y de investigación podrán ser objeto de anotación preventiva en virtud del título correspondiente de otorgamiento acompañado de copia certificada del plano de demarcación.

La cancelación de las inscripciones y anotaciones, en su caso, se verificará mediante la resolución ministerial en que se acuerde la caducidad de los mismos.

Actos de transmisión y gravamen:

Artículo 63 RH: Los actos de transmisión y gravamen de permisos, autorizaciones y concesiones de derechos mineros a favor del que acredite condiciones para su titularidad serán objeto de inscripciones o anotaciones preventivas sucesivas, según los casos, mediante la correspondiente escritura pública:

~acompañada de autorización administrativa, si la cesión es parcial,

~y acreditando la notificación de la transmisión "mortis causa" a la Administración competente.

[La Ley de Minas regula en su Título IX, artículos 94, 95 y 97](#) los requisitos que debe cumplir el adquirente en la transmisión, arrendamiento o gravamen total o parcialmente los derechos que conceden las concesiones administrativas mineras.

Las transmisiones mortis causa están sujetas, además de a la obtención de la autorización prevista en los artículos citados anteriormente, a la notificación al Ministerio de Industria en el plazo que impone el [artículo 98 de la Ley](#).

La **eficacia administrativa de los actos realizados sin la necesaria autorización** se regula en los [artículos 100 y 101 de la Ley](#) y así:

~Si la transmisión hubiera sido formalizada antes de solicitarse la preceptiva autorización regulada en los artículos anteriores, su eficacia administrativa quedará supeditada al otorgamiento de dicha autorización.

~No obstante estas autorizaciones serán únicamente a efectos administrativos, dejando a salvo los derechos y obligaciones de carácter civil.

Se hará constar en los contratos o en los títulos de transmisión correspondientes que el adquirente, arrendatario o el que de cualquier forma adquiriera un derecho minero, se somete a las condiciones establecidas en el otorgamiento, permiso o concesión de que se trate y, en todo caso, a las disposiciones de la Ley y Reglamento de Minas y que se compromete asimismo al desarrollo de los planes de labores ya aprobados y a todas las obligaciones que

correspondieran al titular del derecho minero.

*** [La ORDEN 14/2011, de 31 de marzo, de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación](#), por la que se establecen los órganos competentes para el ejercicio de determinadas funciones en materia de derechos mineros, tiene por objeto determinar los órganos de la conselleria competente en minería a los que se atribuye el ejercicio de determinadas funciones en materia de derechos mineros regulados en [la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas](#).**

La caducidad de las concesiones mineras:

Deberá hacerse constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad, como resulta de los [artículos 183 a 186 del Reglamento Hipotecario](#):

~Comenzado a instruir el expediente de caducidad deberá solicitarse la extensión de una nota que así lo exprese al margen de la última inscripción de aquélla, en virtud del título a que se refiere el artículo 182.

~A todo expediente de caducidad de concesión deberá incorporarse **certificación** del Registro de la Propiedad: comprensiva de los asientos vigentes de todas clases o de los extendidos con anterioridad a la fecha de la nota a que se refiere el artículo anterior, al efecto de que sean oídos en el expediente los interesados y puedan ejercitar el derecho de subrogación por su orden de prelación registral.

Cancelación de inscripciones

♦ Las inscripciones de concesiones mineras y las anotaciones de permisos de investigación se cancelarán mediante **resolución administrativa firme**, anunciada en el BOE, que declare su caducidad y la franquicia del terreno. También será título bastante la **declaración de caducidad y reserva** para el Estado en las mismas condiciones.

♦ Mediante dichos títulos se practicará la **cancelación de todos los asientos de fecha posterior a la de la nota marginal**, aun cuando no conste que los interesados en los mismos han sido oídos en el expediente. Cuando la causa de caducidad o nulidad conste explícitamente en el Registro o hubieren sido oídos los interesados en el expediente o citados personalmente no hubieren comparecido, también se cancelarán en virtud de los referidos títulos los **asientos de fecha anterior a la citada nota marginal**; en el traslado de la resolución se determinarán los asientos que deban cancelarse con referencia a los datos registrales.

♦ En los casos en que de conformidad con la [Ley de Minas](#), el Delegado de Hacienda, el Ministerio de Industria o el de Hacienda dicten resolución firme por la que **se subroga el titular de algún gravamen real inscrito**, en los derechos del concesionario incurso en caducidad, la inscripción de transferencia a favor de aquél se practicará en virtud de traslado del acuerdo firme y del título de concesión en que conste a diligencia de subrogación extendida por el Ministerio de Industria. El gravamen del titular subrogado se cancelará pero los demás gravámenes

sobre la concesión subsistirán afectando al nuevo concesionario.

En todos los demás supuestos no comprendidos en este artículo para la cancelación se estará a lo dispuesto en los artículos ochenta y dos y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Extinguida la concesión, cuando resultan parcelas o fincas sobrantes:

♦ si deben revertir a la Administración concedente: se inscribirán a favor de ésta, cancelándose los asientos contradictorios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 175.

♦ si no deben revertir al concedente:

~El concesionario podrá hacer constar en el Registro aquella circunstancia y su desafectación de la concesión, mediante certificación librada por el Organismo que otorgó la concesión en la que se exprese: la fecha de la resolución que haya declarado la desafectación, la circunstancia de no haber lugar a la reversión y el derecho del concesionario a disponer libremente de la finca.

~Si la parcela o finca hubiese sido adquirida en virtud de expropiación forzosa, la constancia registral de la desafectación no perjudicará el derecho de reversión que asista al propietario expropiado, y en caso de practicarse segregación, se hará constar en la nueva inscripción la adquisición originaria por expropiación.

El [Título X de la Ley](#) recoge la posibilidad de ocupación temporal y expropiación forzosa de terrenos, en los términos de los arts 102 a 107.

LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD IMPUESTAS POR RAZÓN DE LA DEFENSA NACIONAL

Ley 8/1975, de 12 de Marzo de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa nacional

RD 689/1978, de 10 de Febrero, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley

Las limitaciones impuestas al derecho de propiedad privada lo son, tanto por razón del lugar en que se hallen ubicados los inmuebles, como en función de la nacionalidad de los adquirentes, restringiendo el acceso a la propiedad por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras en determinadas zonas:

♦ Por razón de la ubicación de los inmuebles, la Ley diferencia entre **Zonas de Interés para la Defensa Nacional y Zonas de Seguridad**, y dentro de éstas últimas se distingue entre zona próxima y zona lejana. Estas clases de zonas son compatibles entre sí, de modo que por razón de su naturaleza y situación, determinadas extensiones del territorio nacional podrán quedar incluidas simultáneamente en zonas de distinta clase.

♦ En cuanto a las **zonas de acceso restringido a la propiedad** por parte de extranjeros, se detallan en la Ley los actos y negocios jurídicos que precisan previa autorización militar cuando afectan a dichas zonas. Este régimen restrictivo es aplicable a las sociedades españolas cuando su capital pertenezca a personas físicas o jurídicas extranjeras en proporción superior al cincuenta por ciento.

1) ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL:

Son las extensiones de terreno, mar o espacio aéreo que así se declaren en atención a que constituyan o puedan constituir una base permanente a un apoyo eficaz de las acciones ofensivas o defensivas necesarias para tal fin.

No realiza la Ley una enumeración de cuáles son las zonas que tienen interés militar, sino que se remite en su artículo quinto al Reglamento de desarrollo, el citado, [RD 689/ 1978, de 10 de febrero](#).

La declaración de zonas de interés para la Defensa Nacional se realizará por Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta de la Junta de Defensa Nacional e iniciativa del Departamento ministerial interesado.

Dicho Decreto determinará la zona afectada y fijará las prohibiciones, limitaciones y condiciones que en ella se establezcan, referentes a la utilización de la propiedad inmueble y del espacio marítimo y aéreo que comprenda, respetando los intereses públicos y privados, siempre que sean compatibles con los de la Defensa Nacional, ajustándose, en caso contrario, a lo dispuesto en el [artículo veintiocho de la Ley](#).

2) ZONAS DE SEGURIDAD

A las instalaciones militares y a las civiles que hayan sido declaradas de interés militar se les reconoce en el [artículo séptimo](#) una **zona de seguridad, subdividida a su vez en zona próxima y zona lejana**, en las cuales se imponen por la Ley restricciones a las facultades de uso, plantación y edificación:

A tales efectos, a todas las instalaciones militares, y a las civiles cuando se las declare de interés militar, se les atribuirá, por el Ministerio de que dependan, una clase o categoría de conformidad con las normas y clasificaciones que reglamentariamente se fijen.

La declaración de que una instalación civil afectada a obras o servicios públicos estatales es de interés militar, o de que, en su caso, ha dejado de serlo, deberá realizarse por el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio militar correspondiente o del Ministerio civil que tenga competencia sobre la obra o servicio público.

~Las zonas próximas de seguridad ([artículo octavo](#))

Tendrán, como norma general, una anchura de trescientos metros, salvo en los puertos militares, que comprenderán no sólo su interior y el canal de acceso, sino también un sector marítimo que, con un radio mínimo de una milla, abarque el frente y ambos costados, computándose tales distancias en la forma que reglamentariamente se fije.

No obstante, cuando por la índole de la instalación de que se trate la anchura señalada se considere insuficiente a los fines de seguridad que persigue o, por el contrario, resulte excesiva, especialmente en los casos en que las instalaciones estén ubicadas en el interior de poblaciones o zonas urbanizadas, podrá ser ampliada o reducida hasta el límite estrictamente indispensable; todo ello sin perjuicio de que el propio Reglamento de esta Ley señale, con carácter general para determinadas

clases o grupos de instalaciones, anchuras mínimas inferiores o superiores a las citadas en el [párrafo primero de este artículo](#).

La delimitación de la zona correspondiente a cada instalación será hecha en cada caso por el Ministerio militar correspondiente, en la forma y con los requisitos que reglamentariamente se determinen.

Limitaciones ([artículo noveno](#))

♦En las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministro correspondiente, obras, trabajos, instalaciones y actividades de clase alguna.

♦No obstante, será facultad de las autoridades regionales autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierras y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona.

♦Las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas no requerirán autorización.

Cuando las autorizaciones que prevén este artículo y el doce sean solicitadas para obras o servicios públicos, se aplicará lo dispuesto en el [último párrafo del artículo sexto de esta Ley](#).

~La zona lejana de seguridad ([artículo diez](#))

Tiene por finalidad asegurar el empleo óptimo de las armas o elementos que constituyen la instalación, teniendo en cuenta las características del terreno y las de los medios en ella integrados. Su amplitud será la mínima indispensable para tal finalidad.

La determinación de esta zona se hará en cada caso por el Ministerio afectado, en la forma que reglamentariamente se determine.

La competencia y procedimiento para la obtención de las autorizaciones pertinentes se regula en los [artículos sexto y párrafo segundo del artículo catorce](#):

Artículo sexto:

Las zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional quedarán, a los efectos de esta Ley, bajo la responsabilidad y vigilancia de las autoridades militares jurisdiccionales de los Ejércitos de Tierra, Mar o Aire a cuya iniciativa se deba la declaración, las cuales serán las únicas competentes para realizar, en consonancia con las normas que reglamentariamente se establezcan, el despacho y tramitación de solicitudes y otorgamiento de autorizaciones referentes a la observancia y cumplimiento de cualquier clase de prohibiciones, limitaciones o condiciones impuestas en dichas zonas.

Cuando la autorización solicitada para obras o servicios públicos fuere denegada, el Ministerio o ente público solicitante podrá repetir su solicitud ante el Consejo de Ministros.

Artículo catorce, párrafo segundo:

Reglamentariamente se establecerá la tramitación que deban seguir los proyectos de obras, trabajos o construcciones para cuya realización en las zonas de seguridad se requiera autorización del Ministerio correspondiente a tenor de los [artículos noveno, once y doce de esta Ley](#).

3) ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO A LA PROPIEDAD POR PARTE DE EXTRANJEROS:

3.1.- Idea general.

Las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros se definen en los [artículos cuarto y dieciséis de la ley](#):

Son aquéllas en que por exigencias de la Defensa Nacional o del libre ejercicio de las potestades soberanas del Estado resulte conveniente prohibir, limitar o condicionar la adquisición de la propiedad y demás derechos reales por personas físicas o jurídicas de nacionalidad o bajo control extranjero, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley. ([Artículo cuarto](#))

En estas zonas la extensión total de los bienes inmuebles pertenecientes en propiedad o gravados con derechos reales a favor de personas físicas o jurídicas extranjeras no podrá exceder del quince por ciento de su superficie, computado y distribuido en cada zona en la forma que reglamentariamente se determine. ([Artículo dieciséis, párrafo primero](#)).

3.2.- Delimitación de las zonas afectadas.

3.2.1.- El [artículo 17 de la Ley](#) deja la DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ESTAS ZONAS y la fijación del porcentaje máximo de propiedades y otros derechos reales en favor de extranjeros dentro de cada una de ellas a decreto aprobado en Consejo de Ministros.

El [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, en su artículo 32](#) se refiere a: 1º) territorios insulares, que comprenden “la totalidad de las islas e islotes de soberanía nacional”; 2º) territorios peninsulares; 3º) territorios españoles del Norte de África.

En cuanto a los territorios peninsulares, se identifican en dicho [artículo 32](#) las siguientes zonas: 1. Zona de Cartagena. 2. Zona del Estrecho de Gibraltar. 3. Zona de la Bahía de Cádiz. 4. Zona fronteriza con Portugal. 5. Zona de Galicia. 6. Zona fronteriza con Francia. Y en el ANEXO II del mismo reglamento, al que remite el [artículo 32](#) citado para delimitar los territorios que abarca cada una de esas zonas de territorios peninsulares.

Por lo que respecta a los territorios peninsulares, la Comunidad Valenciana está parcialmente afectada en la provincia de Alicante por la denominada “zona de Cartagena”. En concreto, dice el anexo que *abarca todo el litoral, desde Punta Negra (incluido) hasta Cabo Cervera, en una extensión limitada por la línea que desde este último Cabo va por San Miguel de Salinas, Montes de Alcor y de Columbares, Los Baños, Corvera, Los Arcos, Corverica, Fuente Alamo, Monte Algarrobo, Mazarrón, a Punta Negra.*

3.2.2.- Se exceptúan del requisito de autorización militar LOS CENTROS Y ZONAS DECLARADOS DE INTERÉS TURÍSTICO NACIONAL, como resulta de los [párrafos 2º y 3º del art. 18](#):

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los centros y zonas que se declaren de interés turístico nacional en los que, conforme a lo previsto en la Ley ciento noventa y siete/mil novecientos sesenta y tres, de veintiocho de diciembre, se considerará concedida la correspondiente autorización militar con las limitaciones que por imperativos de la Defensa Nacional pueda establecer el Ministerio militar afectado en su preceptiva autorización previa a tal declaración. La validez de los actos a que se refiere el presente artículo, cuando tengan por objeto fincas situadas en estos centros y zonas de interés turístico nacional, quedará siempre sujeta al cumplimiento de las limitaciones mencionadas en el párrafo anterior.

La RDGRN de 28 ENERO de 2004 precisó que dicha norma (la Ley 197/1963) seguía teniendo vigencia, no obstante su derogación por la Ley 28/1991, de modo que sería inscribible sin necesidad de autorización la escritura objeto del recurso, continuando subsistente la previa y genérica autorización militar concedida en su día al centro de interés turístico donde se hallaban ubicadas las fincas, dado que la citada Ley 28/1991 no tiene efectos retroactivos, porque la misma no lo dispone así expresamente.

3.2.3.- Dentro de cada una de dichas zonas, las limitaciones SE IMPONEN PARA EL SUELO RÚSTICO. Ello resulta del párrafo segundo del [artículo dieciséis de la ley](#):

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, quedará fuera del ámbito de aplicación de este capítulo y, por consiguiente, no se incluirá en el cómputo 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 consten en planes aprobados conforme a la establecido en la legislación urbanística, que hayan sido informados favorablemente por el Ministerio militar correspondiente, circunstancia que se hará constar en el acto de aprobación.

El principal problema que en la práctica se suscita es el de determinar si es o no exigible la autorización en todos aquellos casos en los que la finca se encuentra, en estos momentos, en zonas situadas claramente dentro del perímetro del núcleo urbano de la población de que se trate.

Sin desconocer los matices que puede presentar cada municipio, si ha de

atenderse a las palabras de la norma transcrita y las demás que la desarrollan, no sería exigible la autorización cuando se trate de terrenos que hubieran sido calificados como suelo urbano con anterioridad al 14 de abril de 1978 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero) o que, siéndolo con posterioridad, el planeamiento por el que se verificó su calificación como suelo urbano fue informado favorablemente por el Ministerio de Defensa.

La RDGRN de 30 de julio de 1986 afirmó en esta línea:

3. La aplicabilidad de esta excepción exige la previa determinación del sentido de las expresiones núcleo urbano, zona de ensanche y zona urbanizada, que carecen de paralelismo en la legislación urbanística en vigor, en la que únicamente se distingue entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Ello motivó una serie de controversias doctrinales y por ello la Orden del Ministerio de Justicia de 21 de octubre de 1983 precisó, en su artículo 6.º, que aquellas expresiones están subsumidas en el concepto urbanístico vigente de «suelo urbano». A su vez, el artículo 78 de la Ley del Suelo subordina la calificación de suelo urbano no sólo a la existencia en los terrenos considerados como tales por reunir los servicios o circunstancias que este artículo establece, sino también a su inclusión en tal categoría por el propio Plan General. Por tanto es esencial en esta materia la calificación urbanística de suelo urbano y no la circunstancia de que de hecho existan o no edificaciones. 4. Por otra parte, la excepción del artículo 35 tiene una importante dimensión temporal que no es posible desconocer por cuanto las posibles y sucesivas ampliaciones del suelo urbano que se realicen, no pueden comprometer los intereses de la Defensa Nacional, y así el citado precepto señala que la excepción es plena para los terrenos que a la fecha de la entrada en vigor del citado Reglamento merezcan aquella consideración, pero no para las que con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley se produzcan en virtud de Planes Urbanísticos que no han sido favorablemente informados por el Ministerio de Defensa.

Siendo clara la posición de la DGRN en dicha resolución, no deberían desconocerse otras interpretaciones más flexibles de la referencia a los “ensanches” que hace la norma, puesta en relación con el sentido general de la ley, el momento en que se dictó, el tratamiento que han recibido por el mismo legislador las zonas de concentración turística y las propias vicisitudes de cada localidad en cuanto al modo concreto con el que ha afrontado su desarrollo urbanístico respectivo.

En la práctica, la dificultad para el registrador vendrá dada por la falta de información directa acerca de la calificación urbanística del suelo al tiempo de la entrada en vigor del Reglamento de 1978, para la que habría de proveerse o apoyarse, preferentemente, en la información suministrada por los propios ayuntamientos. Ha de recordarse, a estos efectos, el [artículo 40.2 del citado Reglamento de Ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional](#), cuando establece:

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.

3.3- Sujetos afectados.

Si bien el [artículo 4 de la ley](#) se refiere a “personas físicas o jurídicas de nacionalidad o bajo control extranjero”, habrá que tener en cuenta:

1º) Que las limitaciones legales no afectarán a las personas físicas nacionales de los estados miembros de la Unión Europea.

Conforme a la [DISPOSICIÓN ADICIONAL DE LA LEY](#), introducida por el artículo 106 de la Ley 31/1990, de 27 de Diciembre, 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, que se imponen por el capítulo tercero de la Ley en los territorios declarados de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, NO RIGEN RESPECTO DE LAS PERSONAS FÍSICAS QUE OSTENTEN LA NACIONALIDAD DE UN ESTADO MIEMBRO DE LA UNIÓN EUROPEA. Tratándose de PERSONAS JURÍDICAS DE NACIONALIDAD COMUNITARIA, el régimen aplicable será el mismo que el que se prevé para las personas jurídicas españolas.

2º) Que no será exigible la autorización a los nacionales de estados que, aun no siendo miembros de la Unión Europea, forman parte del Espacio Único Europeo.

Es el caso de nacionales de países como Noruega, Islandia, Liechtenstein, y también de los ciudadanos suizos, a los que la Ley Orgánica de 11 de enero de 2000 sobre derechos y libertades de los extranjeros en España excluye de su ámbito de aplicación, remitiendo en cuanto a su tratamiento a la legislación de la UE.

Se trató esta cuestión, en relación con Suiza, en la Consulta nº 67 de la Vocalía de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores, en la que se manifestaba: "No existe un convenio específico que trate el tema particular. No obstante, tanto los ciudadanos suizos como noruegos, en virtud del "Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo – D.O. nº L001 de 03/01/1994 p. 0003 - 0036", tienen el mismo tratamiento de que los ciudadanos de la UE en el acceso a la propiedad inmobiliaria".

3º) Que sí regirá la exigencia de autorización para personas jurídicas de nacionalidad española o de estados miembros de la Unión Europea en las que corresponda a extranjeros no comunitarios la mayor parte del capital o el control de la gestión de la entidad.

El régimen aplicable a las PERSONAS JURÍDICAS ESPAÑOLAS Y COMUNITARIAS se recoge en el [artículo diecinueve de la ley](#):

1. Será exigible la autorización militar en todos los casos que previene el artículo anterior a las Sociedades Españolas cuando su capital pertenezca a personas físicas o jurídicas extranjeras, no nacionales de un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea, en proporción superior al 50 por 100, o cuando aun no siendo así, los socios extranjeros no comunitarios tengan una situación de dominio o prevalencia en la empresa, derivada de cualquier circunstancia que permita comprobar la existencia de una influencia decisiva de los mismos en la gestión de la Sociedad; dicha comprobación se verificará conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

2. El cómputo del porcentaje de inversión extranjera a que se hace referencia en el apartado anterior se llevará a cabo conforme a los criterios establecidos en la vigente normativa sobre Inversiones Extranjeras en España.

3.4. La autorización militar exigible.

3.4.1. Supuestos.

Las restricciones a la adquisición de propiedad inmobiliaria por parte de personas físicas o jurídicas no comunitarias, para personas jurídicas comunitarias y para personas jurídicas españolas en las que se den las circunstancias previstas en el [artículo diecisiete](#), se materializan en LA EXIGENCIA DE OBTENER

AUTORIZACIÓN MILITAR para los actos y negocios jurídicos recogidos en el [artículo dieciocho de la Ley](#):

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.

b) La constitución, transmisión y modificación de hipotecas, censos, servidumbres y demás derechos reales sobre fincas, a favor de personas extranjeras.

c) La construcción de obras o edificaciones de cualquier clase, así como la adquisición de derechos sobre autorizaciones concedidas y no ejecutadas, cuando los peticionarios sean extranjeros.

3.4.2. Competencia para su emisión.

El [artículo 6 de la Ley](#) atribuye a “las autoridades militares jurisdiccionales de los Ejércitos de Tierra, Mar o Aire” la competencia para realizar el despacho y tramitación de solicitudes y otorgamiento de autorizaciones. Sin embargo, según se hace constar en las autorizaciones que en estos momentos se obtienen, “debido al repliegue y consiguiente despliegue funcional de los ejércitos, la figura de la autoridad militar jurisdiccional ha desaparecido”.

Las autorizaciones se expiden ahora por la Inspección General del Ejército, por delegación del Ministro de Defensa, según Orden 43/1983 (BOE 136/1983 y DO del Ejército 131 de 11/06/1983).

Según resulta de estas autorizaciones, la Instrucción 70/2011 de 27 de septiembre del Jefe del Estado Mayor del Ejército de Tierra sobre Normas de Organización y Funcionamiento del Ejército de Tierra atribuye, en su artículo 68, a la Inspección General del Ejército la responsabilidad sobre el desarrollo, dentro del marco de sus capacidades, de las misiones derivadas de la legislación vigente en materia, entre otras, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

3.4.3. Alcance del requisito con respecto al acto afectado.

En el [artículo veinte de la Ley](#) exige LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN MILITAR CON CARÁCTER PREVIO AL OTORGAMIENTO O INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

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.

El [artículo veintiuno de la Ley](#) impone LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, Y SANCIONA CON NULIDAD DE PLENO DERECHO A LOS ACTOS Y CONCESIONES NO INSCRITOS, TRANSCURRIDOS LOS PLAZOS PREVISTOS EN EL CITADO ARTÍCULO:

Deberán necesariamente inscribirse en el Registro de la Propiedad los actos y contratos por los que se establezcan, reconozcan, transmitan, justifiquen o extingan, en favor de personas físicas o jurídicas extranjeras, el

dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles sitos en las zonas restringidas.

Deberán también inscribirse las concesiones administrativas sobre los bienes citados, otorgados a favor de las referidas personas extranjeras.

La falta de inscripción de los títulos indicados que se otorguen a partir de la entrada en vigor de esta Ley, 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. En los casos en que, sin culpa del adquirente, los referidos títulos estén pendientes de la liquidación del Impuesto de Transmisiones o de cualquier otra formalidad que impida la inscripción, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se ampliará a veinticuatro meses.

En relación con el alcance que, de acuerdo con las citadas normas, ha de darse al requisito de la autorización militar con respecto al acto para el que legalmente es exigida, puede precisarse lo siguiente:

1º) Que no es admisible la escritura supeditando el acto afectado a la condición suspensiva de la obtención de la autorización.

La DGRN, en Resolución de 5 de marzo de 2015 (BOE 21 de marzo), siguiendo la misma argumentación que hizo el Centro Directivo en la Resolución de 20 de Octubre de 1980, señala que "la autorización debería haberse exigido ya en el mismo momento de la autorización notarial y, por tanto, también a efectos de inscripción registral". Define, pues, la DGRN la autorización militar exigida en los artículos 18 y 20 de la Ley y 37 y 40 de su Reglamento, como una "conditio iuris" a la cual se vincula la eficacia del acto o negocio jurídico.

2º) Que, desde el punto de vista de la calificación registral de una escritura presentada a inscripción sin la correspondiente autorización militar,

se ha planteado si el defecto apreciado tendrá el carácter de subsanable o de insubsanable.

Dados los términos claros de la regulación legal (carácter previo de la autorización y nulidad de pleno derecho), y en la línea de las citadas resoluciones de la DGRN, parece que la conclusión tendría que ser la de considerar insubsanable el defecto. El resultado práctico sería el de que no deberían ni siquiera autorizarse en la notaría escrituras comprensivas de los actos afectados si no se ha obtenido todavía la autorización.

Podría sostenerse, según algunas voces, que la falta de autorización militar sería sólo una falta subsanable, que podría salvarse con posterioridad, obteniendo dicha autorización. Ello sobre la base de que se trata de un contrato que reúne todos sus requisitos esenciales; además, si, con arreglo al artículo 6.3 del Código Civil, los actos contrarios a las normas imperativas y prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención, en el caso ahora contemplado, el Reglamento establece unos efectos determinados para el caso de infracción, como la demolición total o parcial o la expropiación, según los casos, y sin perjuicio de las sanciones pecunias que podrían acordarse según su entidad o importancia o atendiendo a la intencionalidad de sus autores.

Sobre el alcance de la falta de autorización militar y su relación con la validez del acto principal, puede verse la Sentencia de la Audiencia Provincial, Sección Sexta, de Cádiz de 22 de mayo de 1998.

Como en la práctica, la línea que se ha impuesto es la de tratar de evitar la firma de la escritura sin la autorización (vid., en este sentido, un acuerdo de la Junta Directiva del Colegio Notarial de Valencia de 18 septiembre de 2013), se vienen solicitando de los registros de la propiedad, en relación sobre todo con fincas situadas fuera de los núcleos urbanos, certificaciones cuyo objeto concreto es el de precisar si se hallan o no en zona de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros; y ello, con carácter previo al otorgamiento respectivo.

4) OTRAS NORMAS

EXPROPIACIÓN:

El [artículo veintitrés de la Ley, en su párrafo segundo](#), establece facultades expropiatorias al Estado para equilibrar la proporción de propiedades que hubiesen rebasado ya la máxima prevista para la adquisición por extranjeros y que resultaban consolidadas por aplicación de lo dispuesto en el [párrafo primero del artículo veintitrés](#).

Prevía declaración de utilidad pública, con arreglo a la legislación vigente, podrán ser objeto de expropiación aquellas propiedades que se considere conveniente o necesario adquiera el Estado, para salvaguardar los supremos intereses de la Defensa Nacional, decidiéndose ulteriormente acerca del destino o uso de los inmuebles adquiridos en tal concepto, sea para conservarlos por la Administración, o sea para enajenarlos a españoles, previa la autorización legal correspondiente,

con arreglo a lo prevenido en la Ley del Patrimonio del Estado.

Cuando se produzca esta expropiación no habrá lugar al derecho de reversión previsto en el artículo cincuenta y cuatro de la Ley de Expropiación Forzosa.

AUTORIZACIÓN PARA ADQUIRIR MORTIS CAUSA

El [artículo veinticinco de la Ley](#) establece la exigencia de la autorización prevista en el [artículo dieciocho](#) de la misma ley, cuando LA ADQUISICIÓN DE FINCAS O LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LAS MISMAS SE VERIFIQUE A FAVOR DE EXTRANJEROS POR TÍTULO MORTIS CAUSA:

Cuando la adquisición de fincas o la constitución de derechos reales sobre las mismas a favor de extranjeros se verifique por título hereditario universal o singular, los interesados deberán solicitar la autorización exigida por el artículo dieciocho de esta Ley en el plazo de tres meses, o preceder a la enajenación de los bienes en el término de un año, contados ambos desde que el adquirente pudo ejercitar legalmente sus facultades como titular del dominio o del derecho real de que se trate.

Transcurrido el plazo de un año sin haberlo enajenado, o el mismo plazo contado a partir de la fecha en que se negó la autorización solicitada, el Ministerio del Ejército podrá proceder a la expropiación forzosa con arreglo a lo previsto en el párrafo segundo del artículo veintitrés

PROHIBICIÓN DE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN

El [artículo veintisiete de la Ley](#) prohíbe en las zonas de acceso restringido a la propiedad para extranjeros, que éstos puedan

adquirir el dominio u otros derechos reales sobre inmuebles por prescripción.

SANCIÓN:

Finalmente, se recoge en el [artículo veintinueve de la Ley](#) que la sanción a las infracciones de las disposiciones prohibitivas o limitativas contenidas en la Ley y en la normativa de desarrollo:

Estas infracciones podrán dar lugar al acuerdo de demolición parcial o total, o al de expropiación, según los casos, sin perjuicio de ser sancionadas pecuniariamente según su entidad o importancia objetivas y la intencionalidad de sus autores.

Los acuerdos de demolición o expropiación, que serán de la exclusiva competencia del Ministerio militar correspondiente, así como los de sanción pecuniaria, sólo podrán imponerse mediante la incoación del oportuno procedimiento, en el que preceptivamente se oirá al presunto infractor. La resolución de los expedientes instruidos por infracciones cometidas con motivo de obras o servicios públicos será de la competencia del Consejo de Ministros.

