

dicho Reglamento los equipara a los herederos a los efectos de las anotaciones preventivas. No obstante, es la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, la que más se ha ocupado de la materia. Así, el artículo 782.1 reconoce expresamente el derecho del legatario de parte alicuota a reclamar judicialmente la división de la herencia, el artículo 783.2 dispone que, a la vista de la solicitud de división judicial, se mandará convocar a Junta a los herederos, a los legatarios de parte alicuota y al cónyuge superviviente, reconociendo el artículo 784.1 al legatario de cuota la condición de miembro de la Junta y de acuerdo con el artículo 793.3, será citado para la formación de inventario. Sin embargo, la ley no regula expresamente cuáles son las facultades que le corresponden en la partición. En este sentido, partiendo de la consideración de que los legatarios de parte alicuota entran en la misma especial situación de comunidad en que se hallan los coherederos antes de la partición con respecto a los bienes hereditarios, tal y como han confirmado el Tribunal Supremo y este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, ha de reconocerse un evidente interés en el mantenimiento de la integridad del caudal hereditario, no ya como herederos, sino como copropietarios de los bienes de la herencia, dada su condición de comuneros. De ahí que de acuerdo con la doctrina contenida en los artículos 397, 1058 y 1059 del Código sea necesario su consentimiento para efectuar actos de disposición sobre los bienes que integran la comunidad hereditaria. Asimismo, la doctrina mayoritaria admite que el legatario de parte alicuota pueda ejercitar el retracto de coherederos del artículo 1067 del Código Civil, partiendo de que este retracto no se atribuye a los coherederos por su específica condición de tales, sino que estamos ante un caso particular del retracto de comuneros, ya que el legatario de parte alicuota, como hemos dicho, es considerado durante la indivisión de la herencia como copropietario del activo hereditario junto con los herederos. Por todo lo expuesto, y dada la condición del legatario de parte alicuota como miembro de la comunidad hereditaria y copropietario de los bienes de la herencia, parece lógica la necesidad de exigir la intervención del mismo, no sólo para realizar actos de disposición sobre los bienes comunes, sino también para proceder a la extinción de dicha comunidad mediante la partición.

2. En cuanto a la valoración de las fincas atribuidas al legatario, no es materia ésta que deba ser objeto de calificación por el Registrador, máxime cuando dicha valoración ha sido efectuada por un perito nombrado judicialmente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en lo relativo a la valoración de las fincas atribuidas al legatario de parte alicuota, y confirmar la nota de calificación del Registrador en los demás extremos de la misma.

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, 22 de marzo de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 8419

*RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 1, de Burgos, a practicar una anotación preventiva de embargo acompañado de sentencia no firme que declara la sujeción del inmueble al pago de la deuda tributaria.*

En el recurso interpuesto por don José María Gorosábel Rebolluda, Delegado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en Burgos, en nombre y representación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Burgos, don José Miguel de Paz Balmaseda, a practicar una anotación preventiva de embargo acompañado de sentencia no firme que declara la sujeción del inmueble al pago de la deuda tributaria.

### Hechos

#### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de Burgos, con fecha 21 de julio de dos mil seis, mandamiento duplicado, de fecha 21 de julio de 2006, ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda pública, expedido por la Jefa de la Unidad de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de

Burgos, Doña Yolanda Quesada Melgares de Aguilar, acompañado de testimonio de Sentencia n.º 281 dictada el 30 de Junio de 2006. Dicho documento administrativo presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «1) A las 13 horas y 55 minutos del 21 de julio último, se presentó bajo el asiento 2.949 del Diario 141, mandamiento duplicado expedido el 21 de julio de 2006 por la Jefa de la Unidad de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Burgos, Sra. Quesada Melgares de Aguilar, acompañado de testimonio de Sentencia n.º 281 dictada el 30 de Junio de 2006 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos. 2) Dicho documento fue retirado del Registro el 26 de julio de 2007. 3) Y vuelto al Registro el 6 de septiembre actual acompañado de escrito de la Jefa de la Unidad de Regional de Recaudación citada, de 6 de septiembre de 2006. Se resuelve DENEGAR la práctica de la anotación solicitada por aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 20 de la Ley Hipotecaria y Artículos. 99 y 140.1.º del Reglamento Hipotecario, así como Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 22 de junio de 1965, 21 y 22 de diciembre de 1968 y 18 de marzo de 1972. Se acompaña la Sentencia antes citada en la que textualmente se indica que «el inmueble sito en la Avenida de los Reyes Católicos N.º 10, adjudicado a Doña C. C. D. en la liquidación de la sociedad de gananciales, está sujeto al pago de tales deudas tributarias» (contraídas por su esposo Jesús G. A. como obligado subsidiario), lo que no desvirtúa la calificación del documento, al tratarse de una sentencia carente de firmeza, como en su encabezamiento se expresa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos. 3 y 4 de la Ley Hipotecaria, Artículos 208-4 y 524-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Resolución de la DGRN de 14 de septiembre de 1934 «a sensu contrario» y otros preceptos del Reglamento Hipotecario (Art. 174.3) y de la Ley (Art. 82), que reiteradamente exigen la firmeza de la resolución judicial para practicar asientos en el Registro de la Propiedad. No se extiende anotación de suspensión por no haberse solicitado. Se advierte del derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones, a que hace referencia el Real Decreto 1039/2003 de 1 de Agosto, a efectos de obtener una segunda calificación en el plazo de 15 días a partir de la notificación de esta nota de calificación. En dicho cuadro fueron designados sustitutos con carácter rotatorio, los Registradores de Aranda de Duero, Briviesca, Lerma, Roa, Villarcayo y Astudillo. Contra esta calificación cabe interponer recurso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde a partir de su notificación. El recurso puede presentarse en este Registro u oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre (artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria). Burgos, 22 de septiembre de 2006.-El Registrador. Fdo. Jose Miguel de Paz Balmaseda (firma ilegible).»

#### II

Don José María Gorosábel Rebolluda, Delegado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en Burgos, en nombre y representación de la AEAT, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba la práctica de la anotación preventiva de embargo, en virtud de escrito de fecha 19 de octubre de 2006, en base a considerar, en primer lugar, la anotación preventiva de embargo solicitada cumple con todos los requisitos exigidos por el artículo 144.4 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, esto es, la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo, en base a la sentencia declarativa no firme n.º 281 de 30 de junio de 2006 que se acompaña, y la constancia de la notificación del embargo al cónyuge no deudor, basándose en diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En segundo lugar, estima el recurrente que no es necesaria la firmeza de la resolución judicial para anotar el embargo administrativo trabado, al no exigirse por el propio artículo 144 del Reglamento Hipotecario ni, entre otras, la Resolución de 4 de abril de 2003 que sólo expresa que «en juicio declarativo previo, dirigido contra ambos cónyuges se haya declarado la ganancialidad de la deuda». En tercer lugar, expone, además de mencionar que los mandamientos anotación preventiva de embargo expedidos por órganos de recaudación tienen el mismo valor y eficacia que las mandamientos judiciales de embargo, que en la medida que se solicita una anotación preventiva y esta tiene efectos y carácter temporal, la misma puede practicarse dado que el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2006 permiten la práctica de anotaciones preventivas derivadas de resoluciones judiciales no firmes. Finalmente, alega el recurrente que la ausencia de la extensión de la anotación preventiva implicaría una vulneración del derecho a la tutela ejecutiva efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución y que la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha reconocido en la Resolución de 2 de marzo de 2006.

## III

El Registrador emitió el informe el día 30 de octubre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 3, 4, 18, 20, 42.3, 82, 83 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 98, 99, 140, 141, 144 y 174 del Reglamento Hipotecario, 81 de la Ley General Tributaria y 64 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, 208, 480, 521 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1.362 y 1.365 del Código Civil, 24 de la Constitución y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 1934, 22 de junio de 1965, 21 y 22 de diciembre de 1968, 18 de marzo de 1972, 12 de noviembre de 1990, 25 de enero de 1993, 19 y 20 de mayo de 1998, 4, 6 y 9 de Julio de 1998, 28 de diciembre de 1998, 7 de marzo de 2001, 15 de abril, 3 de junio, 18 de julio de 2002, 4 de abril de 2003 y 2 de marzo de 2006.

1. En el presente recurso se plantea si cabe practicar una anotación preventiva de embargo ordenada por la autoridad administrativa competente cuando los bienes constan inscritos a nombre del cónyuge no deudor y se acompaña sentencia no firme en la que se declara la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo. El Registrador deniega la anotación solicitada por falta de firmeza de la resolución judicial y vulneración del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 99 y 140.1 del Reglamento Hipotecario.

2. En primer lugar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad administrativa se limitará a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase del procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de este con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en que, si bien es cierto el deber de colaboración de los Registradores con las diversas administraciones públicas, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos administrativos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que esta el debido cumplimiento de las exigencias del principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos administrativos en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Por esta razón, es necesario para cumplir las exigencias del tracto sucesivo, tal y como ha reiterado este Centro Directivo, para que se proceda a la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre del cónyuge no deudor, que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor, bajo la vigencia del régimen económico matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges. Este pronunciamiento es la base para que la posibilidad prevista en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario se refleje registralmente y, por consiguiente, requiere que este pronunciamiento sea definitivo e irrevocable y no meramente temporal o transitorio. Este carácter definido e irrevocable de los pronunciamientos judiciales sólo puede desprenderse de las resoluciones judiciales firmes, firmeza que además de exigirse expresamente en algunos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley Hipotecaria, ha de constar inequívocamente y no puede ser apreciada por el Registrador por el mero hecho de haber transcurrido el plazo para recurrirlas. No cabe confundir lo dicho hasta ahora con los supuestos de anotación preventiva de sentencias no firmes que ha aceptado este Centro Directivo – como ha señalado en Resolución de 2 de marzo de 2006-, pues están referidos al título principal y no a la medida cautelar que pudiera haberse adoptado en base a ella.

3. En el supuesto de hecho del presente recurso, para poder adoptar la traba del embargo se requiere firme del título por el que se ejecuta (véase artículos 42.3 Ley Hipotecaria y 141 Reglamento Hipotecario), de manera que hasta que no sea firme el título base (en este caso la declaración judicial de la ganancialidad de la deuda) no procederá la anotación preventiva. Por esta razón, el pronunciamiento judicial que declara la responsabilidad del bien, inscrito a nombre del cónyuge no deudor, por la deuda que motiva el embargo ha de ser firme. No es, en consecuencia, suficiente si el mismo carece de firmeza para que, como en el presente caso, pueda aplicarse el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario aunque los restantes requisitos se hayan cumplido, al faltar la premisa básica y previa –la resolución judicial firme– para su aplicación. No puede compartir este Centro Directivo el argumento del recurrente basado en que ni el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario ni las Resoluciones de este Centro Directivo sobre el mismo, en particular la de fecha 4 de abril de 2003, han exigido expresamente el que la declaración judicial sea firme, pues si se exige la firmeza de las resoluciones judiciales en general, obviamente también deben serlo las declarativas de la responsabilidad del bien, ins-

crito a nombre del cónyuge no deudor, por la deuda que motiva el embargo.

4. Por otra parte, y en íntima relación con la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales, expone el recurrente que dado que se solicita una anotación preventiva de embargo, «sólo se ha pretendido una anotación meramente preventiva, con efectos temporales y limitados» y el propio artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil así como la mencionada Resolución de este Centro Directivo de 2 de marzo de 2006 admiten la posibilidad de que se practiquen anotaciones preventivas derivadas de resoluciones judiciales no firmes, toda vez que al ser asientos de vocación temporal limitada no producen a los implicados perjuicios irreparables, lo que si ocurriría si se practicase un asiento definitivo. En relación a esta cuestión es necesario aclarar los supuestos en los que es de aplicación el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y a los que se ha referido este Centro Directivo, entre otras, en la Resolución alegada, supuestos que no incluyen el presente caso de una anotación preventiva de embargo. En este sentido, el artículo 524.4 literalmente establece que «mientras no sean firmes, o aún siéndolo no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en registros públicos». Dos son, a los efectos que aquí interesan, los aspectos esenciales del precepto. En primer lugar se refiere a sentencias, luego el precepto no es aplicable a documentos administrativos, como es nuestro caso, y, en segundo lugar, sólo se refiere a sentencias que den lugar a la práctica de asientos de inscripción o de cancelación, esto es, de asientos definitivos que previamente pueden reflejarse registralmente, vía anotación preventiva, de manera provisional, hasta que recaiga sentencia firme, y que desaparecerán cuando se practique el asiento de inscripción o cancelación correspondiente. Lo que no puede pretenderse es que una modificación jurídico-real inmobiliaria que tiene su reflejo registral a través de una anotación preventiva, por la sola razón de reflejarse registralmente mediante una anotación preventiva, pueda incluirse dentro de este grupo de asientos, inscripciones o cancelaciones, que pueden ser temporal y limitadamente sustituidos por anotaciones mientras se cumple el requisito de la firmeza judicial. Las anotaciones preventivas, por el sólo hecho de ser anotaciones preventivas y por tener carácter temporal, no justifican siempre y en todo caso que puedan adoptadas, sino que requieren el cumplimiento de los presupuestos y requisitos legalmente exigibles. Por el mero hecho de ser una anotación preventiva no puede considerarse que las mismas estén incluidas entre las anotaciones a que se refiere el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Artículo 524.4 que, recordemos, sólo se refiere a asientos definitivos, no a asientos provisionales. Son a estos asientos definitivos como las inscripciones o las cancelaciones a los que también se refiere exclusivamente este Centro Directivo en la mencionada Resolución de marzo de 2006.

5. En definitiva, no cabe la práctica de una anotación preventiva de embargo cuyo presupuesto, la declaración judicial de ganancialidad de la deuda, no es firme. O se dan todos los requisitos para la anotación preventiva de embargo o esta no puede practicarse, sin que sea de aplicación a la misma la doctrina del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cabría, en su caso, la práctica de una anotación preventiva de la sentencia no firme, si se ejecutara provisionalmente y así se solicitase, pero nunca la práctica de una anotación preventiva de embargo basada en una sentencia no firme pues esta posibilidad no está aceptada en nuestro Ordenamiento Jurídico (véase artículos 42.3 y 82 Ley Hipotecaria y 141 Reglamento Hipotecario).

6. No obstante lo anterior, debe tenerse presente, a pesar de que el recurrente no alega ni se pronuncia sobre esta cuestión, que en el presente caso estamos dentro del ámbito de las anotaciones solicitadas en el seno de un procedimiento fiscal y no civil y, en consecuencia, procede la aplicación de la regulación contenida en la vigente Ley General Tributaria. Dicha normativa regula expresamente, artículo 81.3.b, la posibilidad de los denominados embargos preventivos, esto es, no una anotación preventiva de embargo simple sino una anotación preventiva de embargo preventivo, figura no idéntica a la anterior, como medida cautelar de carácter provisional de cara a obtener una especial garantía en los créditos tributarios como consecuencia del interés público existente en el cobro efectivo de dichos créditos. Esta medida, distinta de la pedida en el título calificado, no ha sido objeto de solicitud y, consecuentemente, el Registrador no puede practicarla de oficio debido al carácter rogado del procedimiento registral, sin perjuicio que este Centro Directivo ya la ha reconocido y admitido en otros supuestos diversos, (Resoluciones de 19 y 20 de mayo de 1998, 4, 6 y 9 de Julio de 1998) si así ha sido expresamente solicitada.

7. Finalmente, el derecho a la alegación relativa al derecho de tutela ejecutiva efectiva de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que, según el recurrente, quedaría vulnerado, artículo 24 de la Constitución, si se denegase la práctica de la anotación preventiva de embargo, debe, igualmente, desestimarse, dado que no hay vulneración de derecho alguno cuando registralmente no se refleja a través del correspondiente

asiento, una situación jurídica-inmobiliaria de trascendencia jurídico-real si no se cumplen con todos los requisitos y presupuestos exigidos en el ordenamiento jurídico para que se proceda a la practica del asiento respectivo. Todo lo contrario el reflejo registral de una situación incumpliendo los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico daría lugar a la vulneración de los derechos de los titulares inscritos y protegidos a través del Registro de la Propiedad.

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

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

Madrid, 23 de marzo de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 8420

*RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Junta de Compensación del AR-1 «A Valenza» del Ayuntamiento de Barbadás, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orense n.º 2, a practicar la inscripción de un documento público administrativo de Operaciones Jurídicas Complementarias.*

En el recurso interpuesto por don Carlos A. García Novio, abogado, en nombre y representación, como secretario de la Junta de Compensación del AR-1 «A Valenza» del Ayuntamiento de Barbadás, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orense número 2, Jesús Taboada Cid, a practicar la inscripción de un documento público administrativo de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del AR-1 «A Valenza» del Ayuntamiento de Barbadás.

### Hechos

#### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Orense número 2, el 21 de Julio de 2006, documento público administrativo de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del AR-1 «A Valenza» del Ayuntamiento de Barbadás. Este documento fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Presentado bajo el número 1033 del Diario 33.º, a las 13 horas 40 minutos del día 21 de Julio de 2006. Examinados los precedentes documentos, han sido calificados por el Registrador que suscribe quien en base al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, una vez vistos los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto denegar la práctica de las operaciones solicitadas por los motivos que constan en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho. Hechos: Se presenta en este Registro de la Propiedad una certificación expedida el 20 de Junio último por doña Silvia Alonso Fernández, Secretaria General del Ayuntamiento de Barbadás, con el Visto Bueno del Alcalde del mismo, en la que consta que la Junta de Gobierno Local con fecha 12 de Junio de 2006, aprueba un expediente de operaciones jurídicas complementarias al Proyecto de Compensación del AR-1 del lugar de A Valenza, que tienen por finalidad la adjudicación a las parcelas edificables, del uso del subsuelo de parte de las parcelas calificadas como Dotaciones Urbanísticas Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas, para aparcamiento y que en la actualidad son de dominio público municipal por cesión obligatoria. Se basa dicha aprobación en el artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística que permite dichas operaciones complementarias incluso después de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación, y así mismo en el artículo 104.2 e), Ordenanza 12-Zonas Verdes del Plan General de Ordenación Municipal, el cual, establece que «en el subsuelo de las zonas verdes y de los espacios públicos abiertos se permite el uso de garaje-aparcamiento quedando la superficie de éstos, si se trata de zonas verdes, convenientemente ajardinadas. Se acompaña certificación de la Asamblea de la Junta de Compensación celebrada el 31 de Mayo de 2006, expedida el 21 de Junio último, por los que manifiestan ser Secretario y Presidente respectivamente, don Carlos Alberto García Novio y don Andrés Fernández Sanmartín, cuyas firmas carecen de autenticidad o legitimación. En dicha Asamblea, en la que no consta el número de asistentes, se adopta con el voto favorable de la mayoría de los mismos, proponer al Ayuntamiento de Barbadás «la anexión a las parcelas de titularidad privada de la cabida necesaria del subsuelo de zonas verdes, a fin de conseguir una plaza de

garaje por vivienda en los edificios a construir en dichas parcelas». Se acompaña igualmente el «documento de operaciones jurídicas complementarias del Proyecto de Compensación del AR-1 de A Valenza (Barbadás)». En dicho documento se señala que la parcela 13 resultante del Proyecto de Compensación inicial, de la que no consta su descripción, como tampoco en la certificación municipal, en cuanto a su superficie, linderos, titulares, datos registrales o referencia catastral, se «segrega o divide» en diez subparcelas numeradas como subparcelas 13.2, 13.3, hasta la 13.11, las cuales se describen por los cuatro puntos cardinales. No se segrega el subsuelo como finca independiente. Seguidamente se señala que «el uso privativo bajo rasante (de estas subparcelas) se adjudica a los titulares registrales de las parcelas 4, 5... y así sucesivamente» que tampoco se describen. Así mismo se añade que «serán destinadas única y exclusivamente a garajes vinculados ob rem a los edificios que se construyan en dichas parcelas». Como consecuencia de ello, se indica que a determinadas parcelas de titularidad privada adjudicadas en el Proyecto de Compensación, (y de las que sólo se indica el número que se le asignó en el proyectó pero sin otro dato que permita su identificación). «se le debe añadir que tienen vinculadas ob rem las subparcelas 13.2, 13.3... etcétera, para uso privativo bajo rasante destinado única y exclusivamente a garajes.» Las fincas 14 y 15 también de dominio público municipal se dividen igualmente en subparcelas y se adjudican en la misma forma. La operación se justifica por la insuficiencia de las superficies previstas para aparcamiento bajo las parcelas de titularidad privada resultantes del Proyecto de Compensación y la necesidad de que cada vivienda tenga su plaza de garaje. Del Registro resulta además que se ha efectuado, con posterioridad a la inscripción del Proyecto de Compensación, la transmisión de dos fincas a favor de una sociedad no integrada en el Proyecto inscrito y venta de participaciones indivisas a favor de otros copropietarios. Fundamentos de derecho: 1.º Como cuestión previa es preciso señalar las dificultades para la búsqueda de las fincas registrales sobre las que se opera, dada la ausencia como antes se ha dicho de datos que permitan su identificación. Ello contradice el artículo 7.º del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en relación con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 99 de su Reglamento, así como el artículo 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con el artículo 174.5 del mismo. No obstante, creemos que las fincas denominadas 13, 14 y 15 que se dividen o segregan podrían corresponder con las fincas registrales siguientes: La 13 podría ser la 13.337, al folio 185 del Libro 159 de Barbadás; la 14, la 13.338 al folio 186 del mismo Libro; y la 15 la 13.339 al folio 187 del repetido Libro. Lo mismo ocurre con los solares edificables de titularidad privada. Todo ello implica un riesgo en la asignación del uso o propiedad, (tampoco queda claro como veremos mas adelante si lo que se atribuye es uno u otro derecho), sobre parcelas en las que existen dudas de identificación registral. 2.º El Registrador que suscribe considera que lo actuado excede con mucho de una operación jurídica complementaria de las recogidas en el artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el sentido en que lo entiende el Auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 20 de Abril de 1997, que se pronuncia sobre el alcance de estas operaciones. En efecto, no puede ser considerada como complementaria una modificación que implica: a) Dividir o segregar tres fincas de dominio público municipal destinadas a «Dotaciones Urbanísticas Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas en veintinueve subparcelas.» b) Adjudicar el uso o propiedad del subsuelo a los titulares de parcelas que por error u omisión del proyecto inicial no disponen de espacio suficiente para aparcamientos subterráneos manteniendo «el uso y titularidad de su superficie y vuelo» c) Establecer una «vinculación ob rem» del subsuelo de las subparcelas creadas con los edificios que se construyan en las parcelas de titularidad privada. Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de Marzo de 2000 «habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación no cabe ya, ni so pretexto de realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación, «ex» artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, introducir en aquel una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa) que conculcaría además el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos.» Confirman esta doctrina las resoluciones de 8 y 11 de Enero de 1999, de 26 de Febrero de 2001, 31 de Julio de 2001, 23 de Mayo de 2003. Por tanto, la rectificación del primitivo Proyecto de Compensación inscrito, debe seguir los mismos trámites o procedimientos que para su aprobación, (es decir los de los artículos 7 y siguientes del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio y demás normas aplicables), insistiendo las resoluciones reseñadas en la necesidad del consentimiento de los titulares registrales, máxime cuando del Registro resulta que alguna parcela del Proyecto primitivo ha sido transmitida, cumpliendo así las garantías legales de las personas afectadas, puesto que los asientos registrales han