

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

estado produciendo todos los efectos jurídicos que le son propios. De la certificación municipal expedida el día 20 de Junio de 2006, solo consta que el acuerdo de aprobación de las Operaciones Jurídicas Complementarias tomado ocho días antes fue notificado a todos los interesados, pero no si los titulares registrales prestaron su consentimiento, tal y como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. En definitiva, la modificación implica una rectificación de mayor calado que exige unos requisitos no cumplidos y el consentimiento de los titulares, ya que no sirve para el procedimiento registral el consentimiento prestado tácitamente en el procedimiento administrativo y sin que quepa atribuir al Ayuntamiento la facultad de modificar unilateralmente el contenido del Registro.

3.º Por otra parte, la certificación de la Asamblea de la Junta de Compensación además de no contener, como se ha dicho, la legitimación de firmas que impican su autenticidad, y adolecer de vaguedad en cuanto no determina el porcentaje de asistentes, es insuficiente puesto que el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística exige mayoría de sus miembros, que a su vez representen las dos terceras partes de las cuotas de participación. 4.º El artículo 47.7 de la Ley de 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia establece que «Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por esta Ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciarse a la administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por esta Ley». En dicha Ley 9/2002 en el artículo 47.8 se añadía que «excepcionalmente será posible, con la única finalidad de posibilitar el cumplimiento de la reserva mínima para plazas de aparcamiento privadas establecidas en la presente Ley, y siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento en los terrenos de titularidad privada, la utilización del subsuelo por los propietarios del polígono, mediante la técnica de la concesión del dominio público, sin necesidad de concurso.» Por su parte, la Ley 15/2004 de 29 de Diciembre, que modificó la Ley 9/2002, en su artículo 47.8, suprime la referencia a la concesión y establece en el párrafo 2.º que «el reglamento de desarrollo de la presente Ley podrá establecer los supuestos y condiciones en que se permita la utilización del subsuelo en los espacios públicos para aparcamientos privados.» Dicho Reglamento no se ha publicado, pero en todo caso resulta claro, a diferencia de lo que sucede en otras Comunidades Autónomas, que la legislación gallega vigente no permite la propiedad privada de los aparcamientos bajo el subsuelo de los espacios de dominio público, ya que habla de utilización y no de propiedad. Al no publicarse el Reglamento de desarrollo de la Ley 15/2004 se puede entender que el sistema de utilización es el de la concesión recogido por la Ley de 9/2002, posibilidad admitida por diversas sentencias del Tribunal Supremo como la de 1 de Diciembre de 1987 y de 23 de Diciembre de 1991. Por otra parte, ni de la normativa del Plan Especial de Reforma Interior, que se redactó de acuerdo con la Ley 9/2002 (así lo dice el texto del propio documento) ni de la normativa del propio Plan General de Ordenación Municipal de Barbadás (que debiera estar adaptado ya a la vigente Ley 9/2002 en el momento en que se ha tramitado el precedente documento de acuerdo con las Disposiciones Transitorias de la repetida Ley), se desprende expresamente la posibilidad de adjudicar el subsuelo de una zona verde pública en propiedad a un titular privado. Aún interpretando que se pueda ceder el uso (esta es la palabra que se utiliza y no la de propiedad, tanto en la certificación municipal como a lo largo de todo el documento anexo de operaciones jurídicas complementarias), este uso no puede tener una duración indefinida o perpetua, como reconoce el artículo 513 del Código Civil en relación con el artículo 528 del mismo cuerpo legal, por lo que sería inexcusable la determinación de un plazo de duración. Por otra parte, si lo que se pretende es atribuir la propiedad del subsuelo de dominio público a los titulares de las parcelas, en base a que la certificación de la Junta de Compensación y el documento en que se recogen las operaciones jurídicas complementarias hablan de «anexionar subsuelo de zonas verdes», hay que señalar que tanto el artículo 47.8 de la Ley 9/2002 que habla de concesión como la de la Ley 15/2004 que remite a un reglamento futuro la utilización del subsuelo de los espacios públicos para aparcamientos privados, no permiten, como ya se ha dicho, la propiedad privada en el subsuelo público. Aún aceptando que la Ley Gallega admitiese en este caso la posibilidad del dominio dividido, lo que rechaza el registrador que suscribe, el artículo 132.1 de la Constitución Española dice que: «La Ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad». Por tanto, sería preciso la desafectación del subsuelo mediante el correspondiente expediente administrativo como paso previo a su enajenación. Este es el supuesto recogido en la resolución de 5 de Abril de 2002 planteado en otra Comunidad Autónoma en la que se admite la creación de un subsuelo de carácter patrimonial mediante el correspondiente expediente de desafectación y la subsiguiente declaración de alienabilidad, no siendo posible la desafectación fáctica o tácita de bienes inscritos con el carácter de dominio público en virtud de un acuerdo firme de aprobación definitiva de un proyecto de compensación, ni siquiera por la vía de la desafectación automática del artículo 81 de la Ley 7/85 reguladora de las Bases de Régimen Local,

puesto que es a través del Proyecto de compensación cuando el Ayuntamiento le da carácter de bien de dominio público, y así se inscribió en el Registro de la Propiedad, y no por la aprobación de un Plan que cambie su calificación. 5.º Por último, surgen también dificultades de técnica registral en cuanto que se habla de «segregar o dividir» con las diferentes consecuencias que se producen en uno y otro caso, puesto que si se segrega debe quedar un resto y si se divide la finca inicial de titularidad pública desaparece. (artículo 46 y 47 el Reglamento Hipotecario.) Así mismo existen problemas de conexión entre ambas fincas al no regularse la utilización compartida mediante las oportunas servidumbres recíprocas, accesos, pasos, etcétera... en definitiva la configuración de esa yuxtaposición vertical de la propiedad pública del suelo y la propiedad o uso privado del subsuelo, es decir, la coexistencia entre ambos derechos, puesto que no hay propiamente una delimitación especial del subsuelo que impide la apertura de folio registral mediante su segregación. 6.º Por último, la transmisión del uso o propiedad se compensa «mediante la indemnización al Ayuntamiento en la cantidad de treinta euros por metro cuadrado de subsuelo ocupado» sin que se acredite el cumplimiento de los artículos 109 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de Junio en relación con el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente nota de calificación los interesados podrán recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación en los términos previstos en los artículos 66, 324, 326, 327, 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículos 19 bis y 275 del bis de la citada Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003 en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. También podrán recurrir directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente en su circunscripción en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación, siendo de aplicación las normas del Juicio verbal previstas en los artículos 437 y siguientes de la Ley 1/2000 de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil y en la medida en que le sean aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Ourense, 10 de Agosto de 2006. El Registrador. (firma ilegible).

II

Don Carlos A. García Novio, abogado, en nombre y representación, como secretario, de la Junta de Compensación del AR-1 «A Valenzá» del Ayuntamiento de Barbadás, interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó que el documento de operaciones jurídicas complementarias objeto de calificación negativa fue tramitado conforme al artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística. Así, el plan General de Ordenación Municipal de Barbadás impone la obligación de que exista una plaza de garaje por cada vivienda construida, siendo esta exigencia recogida por el PERI, el cual acoge la posibilidad prevista en el planeamiento general de adjudicar la propiedad y el uso del subsuelo de los espacios libres públicos a titularidad privada; sin embargo, en el Proyecto de Compensación inscrito en el Registro se omitió por error la solución dada al problema de la imposibilidad técnica de construir garajes suficientes en el subsuelo de las parcelas privadas, adjudicándose tanto el suelo como el subsuelo de las zonas verdes al Ayuntamiento de Barbadás. A la vista de esta omisión, tanto los propietarios, a través de la Junta de Compensación, como el Ayuntamiento de Barbadás, acordaron la tramitación del expediente de operaciones jurídicas complementarias cuya inscripción se ha denegado. Así, en cuanto al primer defecto señalado por el Registrador, relativo a la dificultad de identificar las fincas registrales afectadas, el recurrente considera que este defecto carece de fundamento ya que de la propia calificación resulta que el Registrador ha identificado las fincas fácilmente, y en todo caso, es un defecto que carece de entidad suficiente como para denegar la inscripción. En cuanto al segundo defecto señalado, el Registrador señaló en su nota de calificación que el documento calificado excede con mucho de una operación jurídica complementaria. Sin embargo el recurrente considera que estamos ante un concepto jurídico indeterminado cuyos rasgos fundamentales consisten en que se trate de una operación jurídica, meramente complementaria y que no sea opuesta al Proyecto de Compensación, rasgos todos ellos que se dan en el presente supuesto. Asimismo declara el recurrente que el documento calificado se limita a reconocer un derecho futuro a los titulares registrales cuyo ejercicio requiere un consentimiento expreso e individualizado de cada uno de ellos, así como la obtención de una autorización expresa y posterior de carácter municipal, previo pago de una cantidad o tasa previamente establecida, pero en todo caso el ejercicio de este derecho es voluntario y no obligatorio. Asimismo, el Registrador consideró que el documento calificado debió seguir los trámites administrativos propios del Proyecto de Compensación, en concreto sería necesario el consentimiento de todos los titulares registrales, ya que en el presente caso éstos sólo han prestado un consentimiento tácito a través del expediente admi-

nistrativo, de manera que el Ayuntamiento ha modificado unilateralmente el contenido del Registro. Sin embargo el recurrente discrepa de esta argumentación ya que el artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, al regular las operaciones jurídicas complementarias, únicamente exige la aprobación del Ayuntamiento y la formalización en documento público o administrativo y en lo relativo al consentimiento del titular registral, lo cierto es que el consentimiento del único titular registral afectado, el Ayuntamiento, es patente y manifiesto. En cuanto al consentimiento del resto de los titulares, al ser un supuesto de actuación urbanística mediante el sistema de compensación, la competencia para tomar la iniciativa y manifestar aprobación corresponde en todo caso a la Junta de Compensación la cual, para una mayor seguridad jurídica de los propietarios afectados y aunque no resulta exigible, sometió el documento de Operaciones Jurídicas Complementarias a la aprobación de su Asamblea General. Señaló asimismo el Registrador la vaguedad de la Certificación de la Junta de Compensación ya que las firmas no están legitimadas ni consta el porcentaje de asistentes así como el régimen de mayorías que exige el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística para la aprobación de los Proyectos de Compensación. Ante ello el recurrente considera que en este caso no es aplicable el artículo 174 de dicho Reglamento sino el artículo 155.6 de la Ley 9/2002 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, de acuerdo con el cual los acuerdos de la Junta de Compensación de adoptan por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación que requiere mayoría absoluta de cuotas y los demás previstos en los estatutos. Y en cuanto a la falta de legitimación de la firma es un defecto subsanable que no puede ser motivo de denegación. Por otro lado, el Registrador, en su nota de calificación, interpreta los artículos 47.7 y 47.8 de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia en el sentido de que prohíben expresamente la propiedad privada de los aparcamientos bajo el subsuelo de los espacios de dominio público, ya que la Ley habla de utilización y no de propiedad. Asimismo el Registrador señala que ni el Plan General de Ordenación Municipal, ni el Plan Especial de Reforma Interior, de los que resulta la posibilidad de adjudicar el subsuelo de una zona verde pública en propiedad a un titular privado, son de aplicación al caso, y que además éstos deberían haberse adaptado a la Ley 9/2002. Sin embargo, entiende el recurrente que en este caso surge un problema de derecho transitorio que el Registrador no ha resuelto correctamente ya que la disposición transitoria primera letra a) de la Ley 9/2002 dispone que los planes de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002 conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación. En este sentido, el Plan General de Ordenación Municipal de Barbadás no ha sido revisado ni adaptado a la Ley 9/2002, por lo que se mantiene en vigor, ya que como ha señalado el Tribunal Supremo, el incumplimiento del deber de adaptación a las modificaciones de la legislación del suelo, no priva de vigencia al planeamiento no adaptado. Por tanto, es necesario reconocer la vigencia indefinida del planeamiento municipal tratándose de suelo urbano no consolidado, y este planeamiento permite expresamente el dominio privado bajo rasante para uso de garaje. También consideró el Registrador que no es de aplicación el criterio de desafectación automática reconocido en el artículo 81 de la Ley 7/85 reguladora de las Bases del Régimen Local, de acuerdo con el cual la aprobación del planeamiento urbanístico supone la desafectación automática de los bienes a que el mismo afecte. Sin embargo alega el recurrente que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002 admite la posibilidad de desafectar el subsuelo de los bienes de dominio público sin que sea necesario la adopción de un acuerdo expreso de desafectación. Además, en este supuesto ni siquiera puede hablarse de desafectación ya que al tiempo de aprobarse el Plan Especial de Reforma Interior los bienes no eran de dominio público puesto que no llegaron a adquirir tal condición hasta la aprobación del proyecto de equidistribución. Otro de los problemas que se plantean al Registrador, son los que surgen de la técnica registral ya que se habla de segregación, y además hecha de menos un sistema de servidumbres recíprocas que regulen el paso de unas parcelas a otras a través del subsuelo. El recurrente admite que la utilización del término segregación no es acertada, pero la imposición de servidumbres recíprocas no es una solución de obligado cumplimiento. Finalmente señala el Registrador que, dado que la transmisión del subsuelo se compensa al Ayuntamiento con una cantidad dineraria, deberían cumplirse las exigencias de los artículos 109 y siguientes del Reglamento de Bases de los Entes Locales. Sin embargo estas disposiciones no son aplicables según el recurrente, ya que no estamos ante un supuesto de enajenación de patrimonio municipal. Por todo ello solicita a esta Dirección General que admita el Recurso interpuesto y anulando la calificación del Registrador, ordene la inscripción del documento presentado.

III

El Registrador de la Propiedad emitió su informe con fecha 11 de Octubre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto; y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de Junio de 1989; 8 y 11 de Enero de 1999; 10 de Marzo de 2000; 26 de Febrero de 2001; 31 de Julio de 2001; 23 de Mayo de 2003.

1. En el presente expediente se discute sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una certificación administrativa por la que se aprueban operaciones jurídicas complementarias a un proyecto de compensación ya inscrito, con la finalidad de hacer constar a favor de determinadas fincas de reemplazo la adjudicación de uso del subsuelo de parte de las parcelas calificadas como Dotaciones Urbanísticas Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Como ya señalara este Centro Directivo (cfr. Resoluciones señaladas en los vistos), nada impide que pueda admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. artículo 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), siempre que se trate de expedientes rectificatorios en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente por la modificación que se acuerde, no se hayan transferido las fincas a terceros protegidos por la fe pública registral y se cumplan en él las garantías legales establecidas a favor de la persona afectada.

3. Lo que ocurre en el caso debatido es que, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguardia de los Tribunales (ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria) no cabe ya, ni so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación ex artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, introducir en aquél una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un mero 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 –cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común-. En consecuencia, y no habiéndose seguido el referido procedimiento administrativo, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento del titular registral afectado o la oportuna resolución judicial.

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

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

MINISTERIO DE DEFENSA

8421

REAL DECRETO 531/2007, de 20 de abril, por el que se concede la Gran Cruz del Mérito Militar con distintivo blanco, al Ministro de Defensa de Pakistán señor Rao Sikandar Iqbal.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el Ministro de Defensa de Pakistán señor Rao Sikandar Iqbal, a propuesta del Ministro de Defensa previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de abril de 2007,

Vengo en concederle la Gran Cruz del Mérito Militar con distintivo blanco.

Esta concesión se ajusta a circunstancias especiales de oportunidad, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo I, tercera, punto 4, de la