

de dicha aceptación, la cual habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero o legatario realicen cualquier acto inscribible.

5. Por lo que concierne a la falta de liquidación de la sociedad conyugal como operación preparticional, debemos señalar que, con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, ya que solo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes.

No obstante, en un caso como el que acontece en la escritura calificada, en que se documentan las operaciones particionales de los dos cónyuges y en el que además todos los bienes inventariados son de carácter ganancial, no resultaría necesario para adjudicar los bienes a los herederos, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación de los mismos corresponderían a una u otra herencia, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada –artículo 1255 del Código civil–, determina que para la correcta constatación en los libros registrales de las titularidades reales concurrendo varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto, todos ellos determinantes de titularidades idénticas en su modo de ser y coincidentes en el objeto, bastaría a efectos del principio de especialidad, con la fijación de las cuotas recibidas por cada uno de ellos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

Esa consideración –que comparte el Registrador para el caso de que en la partición hubieran concurrido todos los llamados a la herencia de ambos cónyuges–, es también aplicable al supuesto en que la verifica por sí solo el Contador Partidor de ambas herencias, ya que aunque en puridad conceptual, la liquidación de la sociedad de gananciales debería practicarla el cónyuge viudo con todos los herederos del difunto por unanimidad, pues no es aquella una operación de distribución de la herencia, sino de determinación de bienes, desde antiguo, la doctrina, la jurisprudencia (Vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1912, 22 de agosto de 1914, 10 de enero de 1934, 17 de abril de 1943 y la más reciente de 2 de abril de 1996) y la doctrina de este Centro Directivo (Cfr. Resoluciones de 5 de octubre de 1.893, 12 de noviembre de 1895, 28 de enero de 1898, 14 de marzo de 1903, 26 de febrero y 25 de mayo de 1906, 11 de septiembre de 1907, 29 de enero de 1908, 31 de enero de 1912, 7 de marzo de 1914, 22 de agosto de 1914, 6 de marzo de 1923 y 12 de julio de 1930, entre otras), han admitido por razones puramente prácticas, el que el Contador Partidor pudiera hacer como operación preparticional, la liquidación de la sociedad conyugal con intervención del cónyuge viudo, facultad de la que no puede entenderse privado, por el hecho de que haya acontecido el fallecimiento del otro cónyuge, pues de admitirse la tesis contraria, se vería frustrada la voluntad de los testadores –ley de la sucesión–, que no era otra que encomendar la partición de su herencia al mismo Contador Partidor, sin intervención de los herederos (Vid. Resolución de 12 de abril de 1951).

6. Toca ahora enjuiciar si la cubierta el edificio puede configurarse como elemento privativo dentro de la propiedad horizontal o por el contrario, en el caso objeto de recurso, sólo sería posible –como sostiene el Registrador– conformar como tales los trasteros ubicados en aquélla.

Como ya sostuviera la Resolución de este Centro Directivo de 1 de septiembre de 1981, dentro del conjunto de elementos comunes existentes en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, hay unos elementos comunes esenciales que constituyen el soporte de la propiedad individual del piso o local, y otros que cumplen una finalidad comunitaria al estar al servicio de todos los propietarios individuales en su aprovechamiento y utilización, y estos últimos debido precisamente a este carácter contingente o mudable de su destino pueden –a través del correspondiente acto de especial desafectación–, dejar de formar parte de esa copropiedad, de la misma manera que en sentido inverso cualquier elemento privativo puede ser transformado en elemento común, mediante el obligado acto de afectación, y tanto en uno como en otro caso se trata de una rectificación del título constitutivo de propiedad que exigirá el acuerdo unánime de la Junta de propietarios conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esa doctrina aplicable al caso objeto de recurso, determina que aunque la cubierta del edificio, sea por definición legal un elemento común de los propietarios del edificio (cfr. art. 396 del Código Civil y 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal), no cabe duda que el uso (Resolución de 17 de abril de 1986) o incluso la titularidad dominical de dicho elemento común (piénsese en la posibilidad reconocida por el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario de configurar un derecho de sobrelevación sobre el edificio) puede atribuirse en el título constitutivo a determinados propietarios, al no ser de los de necesaria utilización por todos ellos para el ejercicio de su derecho de propiedad (Vid. Resolución de 23 de noviembre de 1999).

Todo ello, sin prejuzgar si el Albacea Contador tiene entre sus facultades la constitución de un régimen de propiedad horizontal como el instituido (con configuración como elemento privativo de la cubierta el edificio), por no haber sido planteado por el Registrador en su nota (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2004).

7. Finalmente y por lo que se refiere al cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio en orden a la inscripción de las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas, existe en este caso un informe de un Técnico acreditativo de la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, cuya firma aunque en el momento de la calificación inicial no estaba legitimada notarialmente y en ese sentido debe ser confirmada la nota, posteriormente ha sido subsanado ese defecto por el propio Notario autorizante, por lo que nada impide ahora su inscripción, ya que el informe municipal, aunque no recoge expresamente en su descripción los trasteros existentes en la cubierta (a los que si menciona el informe técnico), no expresa dudas en cuanto a la antigüedad de la edificación y a la inexistencia de expediente alguno para el restablecimiento de la legalidad urbanística,

Esta Dirección General, ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, desestimándole en cuanto al extremo a que se refiere el fundamento de derecho 7 de esta resolución, quedando en cuanto al mismo confirmada la nota.

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

## 15560

*RESOLUCIÓN 25 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 3 de Valladolid, a practicar la prórroga de una anotación preventiva por defecto subsanable.*

En el recurso interpuesto por «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid, titular del Registro n.º 3, Don Francisco Quiroga Ramiro, a practicar la prórroga de una anotación preventiva por defecto subsanable.

### Hechos

#### I

En mandamiento expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 9 de Valladolid se ordena al Registro de la Propiedad n.º 3 de dicha ciudad la prórroga por cuatro años más de la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable de una anotación de embargo. La citada anotación de suspensión, letra A, fue tomada por falta de previa inmatriculación de la finca embargada, y prorrogada hasta ciento ochenta días por la anotación letra B.

#### II

Presentados dicho documento judicial en el referido Registro de la Propiedad, fue suspendida la práctica del asiento solicitado, según la calificación negativa de fecha 8 de febrero de 2007 que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Hechos:

1.º Por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de los de Valladolid, procedimiento 510/1999, se ordena la prórroga, por cuatro años, de la anotación preventiva de suspensión de la finca 19.354, al folio 44 del Tomo 1.554.

2.º Dicha finca no aparece inmatriculada en el Registro de la Propiedad, sino sólo tomada anotación de suspensión de anotación preventiva de embargo letra A, prorrogada por ciento ochenta días por la anotación letra B.

Fundamentos de Derecho:

1.º El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que faculta a los Registradores la calificación de los documentos presentados a inscripción y por lo

que respecta a los documentos judiciales el artículo 100 de su Reglamento.

2.º El artículo 205.2.º del Reglamento Hipotecario que limita al plazo de un año la prórroga de las anotaciones preventivas tomadas por falta de previa inscripción.»

### III

Don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigós, en representación del Banco Bilbao Vizcaya, S.A., interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito en el que hace las siguientes alegaciones: Que, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria las anotaciones preventivas pueden prorrogarse y podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos. Que ni la nota de calificación ofrece, ni existe, razón alguna por la que el sistema de prórroga rogada (y no indefinida, a partir de la primera prórroga) que introduce la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria desde el año 2000, no sea aplicable a la anotación preventiva de suspensión de otra por defectos subsanables. Que, desde luego, la regulación del artículo 96 de la Ley Hipotecaria no lo es porque, de un lado, acredita que esa anotación es prorrogable y de otro, el hecho de que establezca una prórroga de ninguna manera excluye las sucesivas posteriores, máxime si la prórroga está en perfecta consonancia con la razón de ser de esta clase de anotación preventiva (Resoluciones de esta Dirección General de 14, 15, 16 y 17 de septiembre de 2005) que radica en la necesidad de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación del título subsanable, porque puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende, de modo que esta anotación prefigura el asiento definitivo (en el caso la anotación de embargo) para cuando se subsanen los defectos. Que eso es justo lo que se precisa cuando, como en el caso, se trata de la anotación de embargo sobre bienes no inmatriculados, que exige la previa inscripción del inmueble a favor del ejecutado, la subsanación de cuyo defecto bien se comprende que puede durar años, durante los cuales la prórroga de la anotación de suspensión asegura la prioridad del embargo frente a terceros. Y más, todavía, si resulta que la anotación suspendida, o sea la de embargo, es susceptible de sucesivas posteriores prórrogas cuatrianuales. Por eso no se entiende por qué podría no ser prorrogable la anotación de suspensión de la de embargo, tantas veces como sea necesario, pues, precisamente, en casos como el presente, la anotación de suspensión y sus prórrogas cumplen su función paradigmáticamente: aseguran el tráfico inmobiliario. Que, en efecto, dado que la ejecución del embargo puede desenvolverse sin conexión con el Registro (caso de bienes embargados no inmatriculados; si lo están a nombre de otros, opera la tercería registral, salvo el supuesto del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), la anotación de suspensión y sus prórrogas impide que el bien ingrese en el Registro sin la carga del embargo y el conflicto subsiguiente que podría darse entre el rematante en la subasta ejecutiva y el tercer adquirente. Que ello, además, contribuye a que el bien se remate por su valor de mercado, al tener el rematante la seguridad de que el auto de adjudicación será título hábil para introducir al inmueble en el tráfico registral.

### IV

El Registrador de la Propiedad de Valladolid, titular del Registro n.º 3, Don Francisco Quiroga Ramiro elevó el expediente a esta Dirección General, incluyendo informe en el que hace constar que, notificado el Juzgado de la interposición del recurso, no se presentaron alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 86 y 96 de la Ley Hipotecaria y 205 del Reglamento Hipotecario; y la Resolución de 24 de abril de 2007.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de prorrogar por cuatro años una anotación de suspensión de otra de embargo, por el defecto subsanable de no hallarse inmatriculada la finca embargada, anotación que ya fue objeto de prórroga hasta un máximo de ciento ochenta días.

2. Cuestión similar, aunque no exactamente idéntica, fue la abordada en la Resolución de 24 de abril de 2007, y la solución de fondo ha de ser la que en ella se apuntaba, es decir, que no cabe la prórroga ordenada.

En efecto, dispone el art. 86 de la Ley Hipotecaria que el plazo de duración de las anotaciones preventivas es el de cuatro años (prorrogable sucesivamente por otros tantos), a menos que tengan señalada por ley un plazo más breve. Y esto último es lo que ocurre en el caso que nos ocupa, pues, para las anotaciones de suspensión por defecto subsanable, el art. 96 de la Ley Hipotecaria establece una duración inicial de sesenta días, prorrogables hasta ciento ochenta por decisión judicial, a lo cual añade el párrafo segundo del art. 205 del Reglamento Hipotecario que, tratándose de anotaciones de suspensión por falta de previa inscripción (conforme al párrafo tercero del art. 20 de la Ley Hipotecaria), el Juez, por causas

extraordinarias, puede ordenar una nueva prórroga hasta que transcurra un año desde la fecha de la anotación. Sin duda con tales normas entendió el legislador que, dada la naturaleza de este tipo de anotaciones, con dicho plazo máximo (no susceptible de prórroga, al no estar prevista) se daba tiempo suficiente al interesado para subsanar el defecto y obtener la inscripción de su título. A este respecto, son ciertamente comprensibles las razones apuntadas por el recurrente acerca de la conveniencia de que la prórroga pudiera alargarse por un plazo superior, pero tal pretensión choca con la claridad de los preceptos legales, que han de ser aplicados en sus propios términos.

En definitiva, cabe la prórroga de las anotaciones preventivas por el defecto subsanable de falta de previa inmatriculación, pero no por el plazo de cuatro años, sino como máximo por el de un año previsto en el art. 205.2 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 25 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15561** RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por IPF Sacedón, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por la sociedad IPF Sacedón, S.L. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Navalcarnero (Registro número 2) don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 7 de noviembre de 2006 por el Notario de Boadilla del Monte D. Gonzalo Sauca Polanco, la mercantil Delove, SL vende a la mercantil IPF Sacedón, SL la finca 9.951 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero, que se describe así: «Urbana. Parcela de terreno en término de Brunete –Madrid–, al sitio hoy denominado Camino de Sacedón, con una superficie de 8.746,28 metros cuadrados; si bien, según resulta de un informe expedido por técnico competente, tiene en la actualidad una superficie de 5.503,00 metros cuadrados, entregándose dicho informe que a su requerimiento dejó unido a esta matriz, formando parte de ella, y según manifiestan los comparecientes dicha superficie resulta tras diversas reducciones producidas en la misma. Linda: al Norte, con Carretera de Alcorcón a Plasencia, actualmente carretera M-501, según manifiestan los comparecientes; al Este, con Carretera de Alcorcón a Plasencia, actualmente carretera M-501, y además con finca propiedad de Don José Luis C. G. y Doña Mercedes S. R., según manifiestan los comparecientes; al Sur, Doña Agripina M. D.; y al Oeste, cañada de Sacedón. Sobre esta finca está construido un edificio destinado a Bar-Restaurante, de planta baja y alta, compuesto de diferentes habitaciones y dependencias, situado en el cruce de las carreteras de Madrid a San Martín de Valdeiglesias y de Navalcarnero a El Escorial, con una superficie edificada en planta baja de quinientos treinta y seis metros cuadrados, y en la alta ciento cuarenta metros cuadrados. El resto del terreno no edificado se destina a sitio descubierto en su mayoría dedicado a jardín. La edificación está situada aproximadamente en el centro de la finca, con la que linda por todos sus vientos». A la escritura se incorpora una memoria de los trabajos topográficos realizados sobre la finca por Ingeniero Técnico en Topografía colegiado, con plano detallado, de los cuales resulta que la finca tiene una superficie solar de 5.503 metros cuadrados.

Del historial registral de la finca 9.951 resulta que en su inscripción 1.ª, de agrupación, determinación de resto y extinción de proindiviso, la finca se describe en la siguiente forma: «Urbana. Parcela de terreno en término de Brunete –Madrid– al sitio hoy denominado Camino de Sacedón, con una superficie de 11.263,18 metros cuadrados. Linda. Al Norte, carretera M-501 de Alcorcón a Plasencia; al Sur, Demetrio G. R.; al Este, carretera M-501 de Alcorcón a Plasencia; y al Oeste, cañada de Sacedón. De esta finca, según manifiestan, fueron expropiados por la Jefatura Provincial de Carreteras 475 metros cuadrados; asimismo, la superficie de 4.067,78 metros cuadrados corresponde, también según manifiestan,