

del Real Decreto; órgano que, además, necesita el consentimiento expreso de todos los afectados por el protocolo (artículo 3, párrafo 2 in fine). Afirmando que la exigencia por parte del Registrador de que se cumplan los requisitos del Real Decreto 171/2007 es un formalismo que viene a vulnerar el espíritu claro y terminante de la norma supone desconocer la esencia de su función, y también la del Registro, que no puede convertirse en foro en el que se diriman los conflictos y disensiones que surjan en el seno de los órganos sociales. Por lo demás, no procede en el marco de este expediente de recurso decidir sobre la eficacia del pacto en el ámbito ajeno al registral.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de septiembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**17868** *RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Comercial Yegor, S. L., contra la negativa del registrador de bienes muebles de Madrid a inscribir una certificación de adjudicación de un bien mueble y un mandamiento de cancelación de cargas expedidos por la Tesorería General de la Seguridad Social.*

En el recurso interpuesto por don Roberto Yepes Gordo, en representación de «Comercial Yegor, S. L.», contra la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Madrid don José María Méndez-Castrillón Fontanilla, a inscribir una certificación de adjudicación de un bien mueble y un mandamiento de cancelación de cargas expedidos por la Tesorería General de la Seguridad Social.

### Hechos

#### I

El día 31 de enero de 2008, con el número de entrada 20080010590, Asiento 20080008471 del Diario 10, se presenta en el Registro Provincial de Bienes Muebles de Madrid una certificación sobre adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas posteriores de la Unidad de Recaudación Ejecutiva 28/16 de Alcalá de Henares, Madrid, de la Tesorería General de la Seguridad Social sobre el vehículo marca Fiat, modelo Scudo, con matrícula..., correspondiente al expediente de apremio número 19 01 00 00127253.

#### II

Con fecha 6 de febrero de 2008 dicho título fue calificado con la siguiente nota:

«[...] Fundamentos de Derecho.

El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio, y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: 1. Una vez consultada la Base de datos de este Registro, ya se encuentra inscrita la cancelación del embargo de la Tesorería General de la Seguridad Social URE 28-16, número de expediente 19012000001272, que afectaba al vehículo matrícula ... en el Diario 9, Asiento 20070103881, folio 3 (artículo 99 del Reglamento Hipotecario). El defecto consignado tiene carácter de subsanable. Para practicar la inscripción de la cancelación del contrato inscrito en este Registro al folio 2, con referencia al vehículo a que se refiere el precedente mandamiento, deberá solicitarla expresamente la entidad financiera Tar Credit Establecimiento Financiero de Crédito, titular de una reserva de dominio sobre dicho vehículo, mediante carta dirigida a este Registro como consecuencia de habersele adjudicado a un tercero en el procedimiento seguido con el número de expediente 19010000127253 con todos los requisitos que exige la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y su

Ordenanza o bien se deberá acompañar la resolución judicial que así lo ordene (arts. 22 y 23 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles). El defecto consignado tiene el carácter de subsanable. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro de Bienes Muebles para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley 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. Puede también impugnarse directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo prevenido por los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre. Firmado digitalmente en Madrid el 6 de febrero de 2008 por José María Méndez Castrillón Fontanilla, Registrador de Bienes Muebles de Madrid.»

#### III

Con fecha 8 de febrero de 2008 es enviada por correo con acuse de recibo a la autoridad administrativa la nota de calificación expuesta en el expositivo II anterior, constando en este Registro la recepción de la misma el 18 de febrero de 2008; y con fecha 8 de febrero de 2008 es retirado por el interesado el documento calificado, quedando notificado. Todo ello según consta acreditado en el expediente.

El 28 de febrero de 2008 se presenta en el Registro de Bienes Muebles de Madrid escrito de recurso contra la calificación transcrita, firmado por don Roberto Yepes Gordo, en nombre y representación de Comercial Yegor, S. L., en calidad de administrador solidario, con los siguientes razonamientos:

1.º Como consecuencia de deudas con la Seguridad Social se inició por la Unidad de Recaudación Ejecutiva de dicho organismo en Alcalá de Henares, procedimiento ejecutivo contra don César G. F., procediendo al embargo de sus bienes para la satisfacción de la deuda, de acuerdo con el Real Decreto 1415/2004 que aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social. En virtud de dicho procedimiento ejecutivo, se inscribe en el Registro General de Bienes Muebles el embargo del vehículo Fiat Scudo matrícula ....

Con posterioridad a dicho embargo se produce la inscripción de la reserva de dominio de dicho bien mueble a favor de Tarcredit Efe, S. A.

Como consecuencia del procedimiento ejecutivo instado por la Seguridad Social se produce la venta en pública subasta del vehículo, adquirido por la mercantil ahora recurrente, produciéndose por ello a la cancelación del embargo inscrito y a la de todas las cargas posteriores, emitiéndose por la autoridad de la Seguridad Social competente el certificado de adjudicación de Bienes Muebles y mandamiento de cancelación de cargas dirigido al Registrador de Bienes Muebles.

Los documentos y mandamientos origen de la inscripción denegada tienen su origen y fundamento en el procedimiento de recaudación ejecutiva instado por la Seguridad Social frente al titular de bien que motiva la venta del mismo en pública subasta y su adjudicación a Comercial Yegor, S. L., emitiendo el correspondiente organismo el mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

2.º Frente a esos documentos opone el Registro los artículos 22 y 23 de la Orden de 19 de julio de 1999, lo cual se hace de modo equivocado:

a) Respecto de la norma aplicable a los mandamientos e inscripciones de bienes muebles, es de aplicación lo dispuesto en la Ley 26/1998, en la Orden de 18 de julio de 1999 (en adelante la Ordenanza), y en lo ella no contemplado lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento que la desarrolla.

b) En la tramitación de la recaudación ejecutiva de la Seguridad Social los mandamientos que expide la autoridad competente en esta materia (que según el artículo 2 del Real Decreto 1415/2004 lo es la Tesorería General de la Seguridad Social por sí o a través de las URE) tiene el mismo efecto y virtualidad que si emanaran de la Autoridad Judicial (arts. 193 y 204 del RD) Siendo por ello los documentos que emitan, y en especial los mandamientos, documentos inscribibles, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3 de la L. H. y artículo 4.g de la Ordenanza.

c) En este supuesto el embargo de la Seguridad Social es anterior a la inscripción de la reserva de dominio, teniendo sobre dicha carga prelación en los términos expresados en el artículo 91 del Real Decreto 1415/2004 y 599.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

d) Por lo demás, se está en un procedimiento ejecutivo administrativo, la adjudicación y remate de un bien en virtud de deuda, de la que el bien responde y debidamente anotado, supone la extinción de todas las cargas posteriores, tal y como dispone el artículo 133 y 134 de la LH, y

teniendo como es el caso los mandamientos expedidos por la Seguridad Social la misma consideración y efectos que las emanadas de los órganos judiciales, no cabe sino entender que la adjudicación en pago de la deuda a dicho organismo y en procedimiento ejecutivo supone la cancelación de todas las cargas posteriores al embargo del bien debidamente inscrito; lo cual viene claramente determinado en el artículo 122.1 del Real Decreto 1415/2004.

Es evidente que la certificación de adjudicación del bien y el mandamiento de cancelación de las cargas posteriores han cumplido con todas las normas citadas y procede su inscripción con la cancelación de cargas posteriores en todos sus términos. Es más, los mencionados documentos y lo en ello mandado son claramente inscribibles, entrando claramente dentro del ámbito de los artículos 22 y 23 de la Ordenanza, indebidamente aplicados por la calificación del Registro, toda vez que el artículo 22 de la misma determina que la cancelación de anotaciones procederá por: b) resolución judicial que así lo determine, teniendo los mandamientos de la Seguridad Social, la misma consideración y efectos que los de los órganos judiciales.

Por otra parte el artículo 23 determina la inscripción de los mandamientos judiciales en ejecutorias, teniendo la misma consideración los de la Seguridad Social. Y serán inscribibles las resoluciones administrativas que afecten o modifiquen derechos inscritos, y en este caso la resolución afecta a dicha inscripción posterior.

#### IV

Con fecha 29 de febrero de 2008 se dio traslado del recurso a la Directora Provincial de Madrid de la Tesorería General de la Seguridad Social. Dicha notificación es recibida el día 3 de marzo, según consta acreditado en el expediente.

El 10 de marzo el Registrador elevó el expediente a esta Dirección General. Y en su informe expresa que la anotación de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social se canceló en virtud de mandamiento telemático presentado el 17 de diciembre de 2007; y añade que, al ser dicho mandamiento de carácter telemático no se acompañó la certificación de adjudicación correspondiente.

#### V

Con fecha 13 de marzo de 2008 tiene entrada en el Registro de Bienes Muebles de Madrid un escrito de alegaciones formulado por el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social de Madrid, en el que alega lo siguiente:

Esta parte se adhiere íntegramente al escrito de recurso interpuesto por Comercial Yegor, S. L. contra la calificación del Registrador de Bienes Muebles de Madrid que impide la inscripción de la adjudicación conforme al certificado expedido por la Directora Provincial de la Seguridad Social, así como al mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

Como se relata en el expediente, el embargo de la TGSS es de fecha 15 de octubre de 2004, siendo la anotación de la reserva de dominio posterior en el tiempo; por tanto, conforme a la Ordenanza de 19 de julio de 1999 (arts. 25 y 26) y el Código Civil (arts. 1.921 y siguientes) los créditos garantizados gozan de la preferencia que resulta de su presentación en el Registro.

Igualmente, el Real Decreto 1415/2004 recoge en su artículo 2 y en el 84 la consideración de autoridad judicial de los recaudadores y autoridades de la Tesorería General de la Seguridad Social en el ejercicio de sus funciones, siendo pues las resoluciones así dictadas análogas a las resoluciones judiciales en cuanto a su efectividad y eficacia; por todo ello se reitera cuantos argumentos recoge el recurrente en su escrito acerca de la oportuna cancelación del embargo de la TGSS por la adjudicación del adjudicatario con la consecuente cancelación de todas aquellas anotaciones que acaecieran —como la reserva de dominio— con posterioridad a dicho remate tras el apremio administrativo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 12 y 68.d) de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de 16 de diciembre de 1954; 13, 34 a 39 y 41 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se regula el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento; los artículos 1.2, 15 y las disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley 28/1.998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; los artículos 4, 5, 16 y 27 de la Orden de 19 de julio de 1999 que regula la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre; los artículos 593 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 102, 122 y 132 a 135 del Real Decreto 1.415/2.004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General

de Recaudación de la Seguridad Social; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de octubre de 2002 y 4 de enero de 2008.

1. Se debate en este recurso sobre la posibilidad de inscribir determinada adjudicación de un bien mueble en procedimiento de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social, cuando existe inscrita con posterioridad a la anotación del embargo que se ejecuta una reserva de dominio en favor de una entidad de financiación, de suerte que como consecuencia de la ejecución del embargo se produce la venta en pública subasta y la consiguiente adjudicación del bien cuya inscripción se pretende.

2. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 21 de octubre de 2002, la creación del Registro de Bienes Muebles por integración en él de diversos Registros ya existentes, con cometidos y competencias distintas a la par que sujetos a regímenes jurídicos también diferentes (integración que llevó a cabo la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre), plantea una serie de problemas que sólo una interpretación flexible de la varia normativa convergente sobre sus heterogéneas competencias permite ir solucionando, dado que dentro de cada una de las secciones que han pasado a integrar el nuevo Registro se aplicará la normativa específica reguladora de los actos y derechos inscribibles que afecten a los bienes.

Según reconocía la citada Resolución, en el Registro de Bienes Muebles caben dos tipos de anotaciones de embargo: las basadas en el artículo 68.d) de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, que desarrollan los artículos 13, 34 a 39, 41 y 46 de su Reglamento, y las que se derivan de la regulación de la disposición adicional segunda de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y los artículos 5 y 27 de la Ordenanza de su Registro aprobada por Orden Ministerial de 19 de julio de 1999.

Respecto de las primeras (basadas en la Ley de Hipoteca Mobiliaria), cabe hacer constar en el Registro los mandamientos judiciales de embargo y su cancelación sobre bienes susceptibles de gravamen hipotecario, como son los vehículos (art. 12.2 de la citada Ley), sin que para dicha anotación sea precisa la previa inscripción o inmatriculación del bien embargado, pudiendo la anotación abrir folio registral si aquél no figurase previamente hipotecado, y sin que se exija expresar cuál sea el título de adquisición. Este es el embargo que abre el folio registral del vehículo aquí considerado, que fue ordenado por la Tesorería General de la Seguridad Social, y anotado con fecha 15 de octubre de 2004.

De otro género son las anotaciones derivadas de lo establecido en el artículo 1 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles y en el artículo 5.a) de la Ordenanza, que requieren previa inscripción del bien a favor del demandado, por lo que en ellas, al regir en toda su plenitud el principio de tracto sucesivo que dentro de lo limitado de sus posibilidades ha tratado de introducir dicha Ordenanza (cfr. artículos 5, 15 y 27), no puede darse una situación como la ahora contemplada, en la que el embargo antecede y tiene prioridad sobre la titularidad registral.

3. En el presente caso, con posterioridad a la anotación del embargo, se practica la inscripción de un contrato de financiación con reserva de dominio del que resulta una titularidad en favor de determinada entidad. El contrato de financiación, aunque posterior en rango registral, es anterior a la fecha del embargo ordenado por la Seguridad Social, por lo cual habrían sido aplicables el artículo 15.3 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles (según el cual en caso de embargo preventivo o ejecución forzosa respecto de bienes muebles se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de dichos bienes o sus productos o rentas tan pronto como conste en autos, por certificación del Registrador, que sobre los bienes en cuestión constan inscritos derechos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento), los artículos 593 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que también regulan el embargo de bienes de terceros y la tercería de dominio y el 102.7 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que para el caso de embargo de bienes adquiridos por el sistema de ventas a plazo dispone que se producirá el sobreseimiento del procedimiento de apremio respecto del bien inscrito en el Registro de Bienes Muebles cuando por certificación del Registrador consten inscritos derechos a favor de personas distintas del deudor embargado.

A falta de prioridad en la inscripción del referido contrato de financiación —del que deriva la reserva de dominio— y, habida cuenta que no consta la interposición de la correspondiente tercería de dominio (regulada por los artículos 132 a 135 del citado Reglamento) para obtener el sobreseimiento del procedimiento, el desenlace natural de la anotación practicada es la ejecución del embargo, y, como ordena el artículo 122 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, «pagado el precio de remate en el plazo establecido, el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, ..., emitirá certificado de la adjudicación, en el que se hará constar la aprobación del remate y la identificación del adjudicatario (...). Asimismo se hará constar, en su caso, que queda extinguida la anotación registral del embargo que haya dado lugar a la enajenación, librándose con el certificado mandamiento de cancelación de las cargas

posteriores a dicha anotación, conforme a lo previsto en la legislación reguladora del registro público en que se hubiera practicado».

Resulta por tanto inadecuada la pretensión del Registrador de Bienes Muebles según la cual, al haber cancelado la anotación de embargo en virtud del mandamiento, el titular de la reserva de dominio ha adquirido prioridad sobre el adjudicatario y debe consentir, mediante carta dirigida al Registro, la cancelación de su titularidad, sólo por el hecho de que la cancelación del embargo ha tenido acceso al Registro por vía telemática, pues la actuación del Registrador viene ordenada en el mandamiento de cancelación de cargas no preferentes que regula de modo unitario el mismo artículo —el citado 122 del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social— sin que deba perjudicar al adjudicatario el concreto modo de presentación de la documentación en el Registro. Por lo demás, no es aplicable, por falta de identidad de supuestos de hecho, la doctrina que resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 4 de enero de 2008, relativa a un mandamiento de cancelación de cargas posteriores presentado en el Registro después de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de octubre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**17869** *RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Juana Suárez Garrido, contra la negativa del registrador de la propiedad de Luarca, a inscribir una sentencia judicial dictada en juicio declarativo de división de cosa común.*

En el recurso interpuesto por Doña Juana Suárez Garrido, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Luarca don Andrés Baretino Coloma, por la que deniega la inscripción de una sentencia judicial dictada en juicio declarativo de división de cosa común.

## Hechos

### I

Presentado en el Registro de la Propiedad de Luarca ejecutoria en la que se testimonia sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción único de Luarca, de fecha 1 de Octubre de 2007, por la que se disuelve una comunidad de bienes, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Luarca. Calificado el precedente testimonio judicial conforme al artículo 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y teniendo presentes los antecedentes y fundamentos expuestos a continuación: A. Antecedentes de Hecho: Primero. El precedente testimonio expedido el 2 de enero de 2008 por doña María Antonia Suárez García, Secretario del Juzgado de Primera Instancia de Luarca, relativo a la sentencia dictada el 1 de octubre de 2007 por doña Reyes Rico Gómez, Juez de Primera Instancia de Luarca, en el Juicio Declarativo Ordinario 100/07, fue presentado en este Registro de la Propiedad el día trece de febrero corriente, motivando el asiento de presentación número 429 del tomo 56 del Diario. B. Fundamentos de Derecho: 1. No se determina la participación en que los demandantes adquieren el inmueble objeto de adjudicación, requisito necesario para la inscripción de conformidad con el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. 2. Respecto de la finca registral objeto de adjudicación —registral 25.907 del ayuntamiento de Luarca— sólo figuran inscritas las participaciones pertenecientes a los demandados (sic), debe querer decir demandantes), por lo que para la inmatriculación de las participaciones no inscritas es preciso justificar mediante documento fehaciente o acta de notoriedad complementaria la previa adquisición de las mismas por los transmitentes, por venir así exigido como requisito para la inmatriculación de fincas en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. 3. Dado que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada, es necesario, para proceder a la inscripción, que se acredite por el Juzgado que ha transcurrido el plazo legal durante el cual el declarado rebelde puede ejercitar la acción de rescisión sin haberla ejercitado o, caso de haberlo hecho, que ha

recaído resolución judicial firme desestimatoria. Así resulta del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando dice que «mientras no sean firmes, o aun 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 las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos de Registros públicos. Dicho plazo debe ser el máximo de 16 meses que establece el apartado 2 del artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como interpretan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15-02-2005, 02-04-2005 y 09-04-2007. En lugar de la inscripción puede tomarse anotación preventiva a solicitud de la parte interesada. Fundamento Jurídico: artículos 501, 502 y 504 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 4. la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero Al haberse entablado la demanda contra los herederos de determinadas personas, en definitiva contra unas herencias yacentes y contra unos herederos desconocidos e inciertos, no se puede entender, como señalan las Resoluciones de la D.G.R.N. de 21 de febrero y 20 de noviembre de 2007, que en este caso la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones precedentes sobre definitivo, nombrando un administrador que la represente (artículos 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) con quien sustanciar entretanto el procedimiento, y la falta de este cargo que asuma la defensa jurídica de las herencias no se puede suplir mediante la citación y demanda genéricas de los herederos desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar) sino de una inadecuación entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Todo ello es doctrina reiterada por la D.G.R.N. en Resoluciones de fechas 27 de octubre de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero de 2006, 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007 y 20 de noviembre de 2007. C. En consecuencia siendo los tres primeros defectos subsanables y el cuarto insubsanable se deniega la inscripción de la precedente primera copia por resultar los defectos referidos en el precedente apartado B). Esta calificación provoca la prórroga automática del asiento de presentación en la forma prevenida por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. D. Recursos. Contra la presente calificación se puede interponer recurso potestativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, en los términos previstos en los artículos 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien puede ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenece el lugar en que está situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, y observándose en lo que sea posible las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, debiéndose interponer la demanda en el plazo de dos meses desde la notificación de esta calificación, sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro recurso que estime procedente. Asimismo se hace constar el derecho reconocido a los interesados para instar la intervención de un Registrador sustituto en el plazo de 156 días a contar de la notificación de la calificación, de conformidad con los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003. Sin perjuicio de todo ello, los interesados podrán acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. Luarca, a veintiocho de febrero de dos mil ocho. El Registrador. Firma ilegible».

### II

Doña Juana Suárez Garrido, una de las adjudicatarias del inmueble, recurre la nota de calificación, en virtud de escrito de fecha 1 de Abril de 2008, en base a los siguientes argumentos: que la sentencia es fruto de una demanda de división de cosa común promovida frente a los herederos de los titulares originales de la finca, en procedimiento de división de cosa común, al permanecer aún en posesión de los referidos herederos 3/7 partes indivisas del total de la finca; que se han seguido todas las garantías procesales para la práctica de la notificación de la interposición de la demanda; que el Juez no consideró necesario el establecer un defensor o administrador judicial de la herencia yacente; que por el contrario sí exigió la intervención de un perito judicial para garantizar el precio de la parte correspondiente a los herederos legales; que la sentencia fue publicada a través de edictos para facilitar su conocimiento por los declarados rebeldes; que la sentencia produce el efecto de cosa juzgada, debiendo ser inscrita conforme ha sido interesada.