

de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; así como la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de Diciembre de 2003, sobre la interpretación que deba darse a las modificaciones introducidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de Febrero y 9 de Julio de 2003; y 28 de Octubre de 2004.

1. Se debate en este recurso si es o no necesaria la prestación del seguro decenal exigido por el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, en un supuesto de ampliación de obra nueva y modificación de una división horizontal ya inscrita, consistentes en la ampliación de la planta baja del edificio referido destinada garajes y la atribución del uso y disfrute de una terraza a un elemento privativo sito en la planta primera destinada a vivienda.

2. No es argumento en contra de la necesidad de prestar la garantía del seguro decenal, el que la licencia para la construcción del edificio se solicitara con anterioridad al cinco de mayo de dos mil, como se dice en el título presentado a inscripción, ya que la disposición adicional segunda de la citada Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de ordenación de la edificación, tan sólo la exonera en los supuestos de rehabilitación de edificios para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaran, con anterioridad a dicha fecha, las correspondientes licencias de edificación, siendo así que el proyecto de modificación y su licencia datan del año 2002.

3. El hecho de que se trata de una ampliación de obra respecto de un edificio que está destinado a viviendas, pudiera hacer pensar en la necesidad de la prestación de la garantía. Sin embargo, las circunstancias concurrentes en este supuesto, llevan a la conclusión contraria. En efecto, la exigencia de seguro decenal no es procedente si se tiene en cuenta que: a) la obra realizada consiste en la ampliación de la planta baja del edificio, que no está destinada a vivienda sino a garajes; b) que los elementos privativos de la propiedad horizontal destinados a viviendas, ya inscritos, no se modifican; c) que ni siquiera tampoco el departamento sito en la planta primera, encima de los garajes, sufre modificación en su superficie y linderos, esto es, en su habitabilidad, ya que la modificación consiste tan sólo en atribuirle el uso exclusivo de la terraza situada al fondo de la misma (precisamente sobre la ampliación realizada sobre la planta baja), pero sin que el elemento al que se adscribe el anejo sufra alteración.

4. En definitiva la exigencia del seguro decenal en materia de reforma o ampliación debe entenderse, al igual que en caso de nuevas construcciones, referido a obras de reforma o ampliación de viviendas y no de locales, por mucho que se realicen en edificios destinados también a viviendas, de manera que no será exigibles cuando la modificación de obra no afecte a la habitabilidad de una o varias viviendas (cfr. Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de Diciembre de 2003 y Resolución de 10 de Abril de 2003 resolviendo consulta sobre interpretación del artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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

**21821** *RESOLUCIÓN de 19 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Fernando-José Rivero Sánchez-Covisa, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 9 de Madrid a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid Don Fernando-José Rivero Sánchez-Covisa, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 9 de Madrid Doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

## Hechos

### I

En escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, los hermanos Jesús Salvador, Tomás y Francisco Javier B. G., aceptaron las herencias causadas por sus difuntos padres, adjudicándose el único bien inventariado, perteneciente a la disuelta sociedad de gananciales, por terceras partes indivisas.

### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 9 de Madrid, fue calificada negativamente por la titular de dicho Registro Doña Raquel Laguillo Menéndez Tolosa, con nota del siguiente tenor: Hechos: 1. El presente documento ha sido otorgado por los comparecientes, Don Jesús-Salvador, Don Tomás, y Don Francisco Javier B. G., como consecuencia del fallecimiento de sus padres, los cónyuges casados bajo el régimen de gananciales, Don Francisco B. G. y Doña María-Fe G. H.; 2. Los expresados cónyuges causantes fallecieron sin otorgar disposición testamentaria alguna, y mediante respectivas actas de notoriedad de declaración de herederos abintestato iniciada la de Francisco B. G. el 10 de mayo de 2007, ante el Notario de Madrid Don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, número 1.186 de su protocolo, y concluida mediante otro Acta ante el mismo Notario el 5 de junio de 2007, con el número 1.425 de su protocolo, y la de Doña María-Fe G. H., iniciada el 10 de mayo de 2007, ante el Notario de Madrid Don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, número 1.187 de su protocolo, y concluida mediante otro Acta ante el mismo Notario el 5 de junio de 2007, con el número 1.426 de su protocolo, se declaran herederos universales de Francisco B. G. a sus tres hijos Don Jesús-Salvador, Don Tomás, y Don Francisco-Javier B. G., por partes iguales, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria concluida mediante a su esposa; y asimismo, los únicos herederos de Doña María-Fe G. H. son sus hijos, las (sic) mencionadas (sic) hermanas Don Jesús-Salvador, Don Tomás, y Don Francisco-Javier B. G.; 3. Como consecuencia de lo citado anteriormente, las interesadas, previo inventario y avalúo de los caudales relictos que comprende el bien inmueble concretado hipotecariamente en la finca registral número 55.589, han procedido, a la aceptación pura y simple de tales herencias, practicando, directamente, las particiones y liquidaciones hereditarias, adjudicándose la finca registral número 55.589, por terceras e iguales partes indivisas en pleno dominio; 4. Las operaciones expuestas en anterior apartado 3º son en término formal, correctas, y no plantearían obstáculo alguno para su inscripción si los interesados, habiéndose dado el caso previsto en el artículo 85 en relación con el artículo 1392 del Código Civil de disolución de matrimonio por muerte o declaración de fallecimiento de uno de los cónyuges, hubiesen también practicado, como causahabientes que son de sus fallecidos padres Don Francisco B. G. y Doña María-Fe G. H., la correspondiente liquidación de la disuelta sociedad de gananciales que existió en su día entre aquellos, de cuya operación han prescindido, teniendo necesariamente que practicarse en los términos previstos en el artículo 1397 y siguientes del Código Civil, para que de tal manera surta efecto la propiedad exclusiva del bien que se han adjudicado los herederos en virtud de estas particiones hereditarias, en cumplimiento a las exigencias del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio del tracto sucesivo. Fundamentos de derecho: Visto el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y artículos del Código Civil señalados en el precedente apartado de los Hechos así como los artículos 1068, 1404 y 1410 del Código Civil. Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de Enero de 1999, de 16 de Enero de 2004, y la de 23 de junio de 2007, nos dicen que, la liquidación de la sociedad de gananciales es una operación previa a la adjudicación hereditaria, sin la cual no existe caudal hereditario partible. Así, fallecido un cónyuge es procedente, la adjudicación de la mitad indivisa del bien, por el concepto de liquidación de gananciales, al otro cónyuge inicialmente sobreviviente. La adjudicación de bienes gananciales, supone, en cuestión, una transmisión del bien, desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene indudable contenido económico como lo demuestra el hecho de estar sujeto, aunque exento, al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción referido a todo el bien a favor del cónyuge adjudicatario de manera que este es dueño de la totalidad del bien por título de adjudicación en la liquidación de la disuelta sociedad de gananciales, y no en una parte por compra ganancial y en la otra por la mencionada adjudicación. Debe recordarse a este respecto que, en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial, les pertenece, hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Tal operación se hace constar en el Registro, en el mismo asiento como previa de la que resulta la posterior

adjudicación a favor de los herederos. Resolución: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 de su Reglamento, se suspende la inscripción solicitada por no haberse llevado a efecto legal en el acto del otorgamiento del presente título, la correspondiente operación de liquidación y disolución de sociedad de gananciales que existió entre el difunto matrimonio formado por Don Francisco B. G. y Doña María-Fe G. H. No se practica la anotación preventiva por defecto subsanable a que se refiere el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, por no haber sido expresamente solicitada; Medios de impugnación: Contra la presente calificación cabe interponer los siguientes recursos: 1.º Recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, en el plazo de un mes desde su notificación, mediante escrito que deberá presentarse en este Registro de la Propiedad, o bien en cualquiera de los Registros u Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, o bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, conforme a lo prevenido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria; 2.º Impugnación del acuerdo de calificación ante el Juzgado competente de Primera Instancia de la Capital de la provincia, en el plazo de dos meses desde su notificación. La demanda deberá interponerse de acuerdo con los trámites del juicio verbal y, en la medida en que sean aplicables, por las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación supone la prórroga automática del asiento de presentación por sesenta días hábiles desde la fecha de la última notificación que se practique. Los interesados señalados en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, tienen derecho a solicitar la aplicación del cuadro de Sustituciones previsto en el artículo 19 Bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de Agosto.

### III

Don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, Notario de Madrid interpuso recurso contra dicha calificación, alegando lo siguiente: 1. En relación a los requisitos formales de la calificación, forma y plazo de practicar la notificación de la misma, alega que la Registradora no ha llevado a cabo la notificación de la calificación en la forma prevista en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 y la doctrina reiterada de esta Dirección General, además de que en la nota de calificación entregada al interesado, se menciona como Notario autorizante del documento a otro Notario distinto. Por otra parte, dicha nota de calificación no menciona ni el derecho del interesado a recurrir ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, ni el derecho a solicitar la calificación sustitutiva, lo cual perjudica notablemente los derechos de cualquier interesado que carezca de conocimientos jurídicos; 2. Por lo que se refiere al fondo de la calificación, teniendo en cuenta que sólo existe un único bien en la herencia, de carácter ganancial, y que los interesados y herederos son los mismos respecto de ambos causantes, el requisito exigido por la Registradora es una formalidad innecesaria e implícita en las propias operaciones particionales practicadas, por cuanto es evidente que en la liquidación de gananciales ha correspondido una mitad indivisa a cada causante, por lo que la realización de una previa operación de liquidación de sociedad conyugal, sería puramente «formal» y no añadiría ninguna claridad a la partición realizada del único bien relicto.

### IV

La Registradora de la Propiedad emitió su informe preceptivo, haciendo las siguientes alegaciones sobre la tramitación del recurso: 1. No es cierto que no se le haya notificado al Notario autorizante la calificación que ahora se recurre. Como se deduce de la fotocopia del reporte del fax, se le notificó el día 9 de agosto, en una de las formas previstas por el artículo 59 de la Ley 30/1992. El que la nota de calificación contenga un párrafo referente a una notificación realizada a otro Notario no es más que un error derivado del sistema de tratamiento de textos que se utiliza hoy en día en todas las oficinas registrales, notariales y de cualquier otra índole. Cita el recurrente diversas resoluciones en las que la DGRN da instrucciones sobre la forma de realizar las notificaciones a que se refiere el artº 322 LH. Sin embargo, la doctrina del Centro Directivo sobre la materia no puede ser admitida pacíficamente por varias razones, destacando la invocación que realiza al hecho de que la resolución de 12 de septiembre de 2.005 haya sido anulada por la sentencia número 386 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Murcia de 2 de abril de 2.007, que a su entender deja demostrado que en las comunicaciones entre notaría y el registro es lícito la utilización del telefax, por lo que siendo el fax un medio de comunicación habitual entre la Notaría del señor Rivero Sánchez Covisa y este Registro, no cabe alegar que el medio en que se notificó el defecto es inadecuado. Puesto que la notificación se realizó el 9 de agosto y el recurso ha entrado en el Registro el 25 de septiembre, ha sido interpuesto

fuera de plazo; 2. La afirmación de que la nota de calificación no hace referencia a la posibilidad de recurrir ante la Dirección General, ni a pedir calificación sustitutoria, se desmiente por si sola mediante la lectura de la nota de calificación, que el propio Notario incorpora al pie del testimonio de la escritura que se acompaña al expediente

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255 y 1344 del Código Civil, el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de noviembre de 2.003, 4 de mayo y 11 de junio de 2004, 1 de febrero y 12 de septiembre de 2005-esta última anulada por Sentencia –aún no firme– del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Murcia de fecha 2 de abril de 2007, 19 de abril de 2006, 12 de mayo de 2007, 19 y 20 de julio de 2007 y 1 de octubre de 2007.

1. Antes de entrar en el fondo del recurso planteado, conviene hacer una precisión formal acerca de una cuestión puesta de manifiesto por el Notario en su escrito de recurso y por la Registradora en su informe, consistente en el hecho de que la nota de calificación que se recurre fue notificada al Notario autorizante por fax.

A este respecto conviene recordar aquí la doctrina de este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 11 de junio de 2004, 1 de febrero y 12 de septiembre de 2005, 19 de abril de 2006, 12 de mayo de 2007 y 19 de julio de 2007), según la cual el telefax no es medio idóneo de notificación de la calificación negativa, pues tal notificación queda sujeta ex artículo 322, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y, obvio es decirlo, en ninguno de esos preceptos se admite el fax como medio de notificación, porque no permite tener constancia de la adecuada recepción por el destinatario de la calificación efectuada así como de la fecha, identidad y contenido del acto notificado.

Y según el mencionado precepto de la Ley Hipotecaria, sólo cabe efectuar la notificación de la calificación negativa al Notario por dicha vía telemática cuando éste hubiese formulado una manifestación, de la que quede constancia fehaciente, aceptándola.

Al haber omitido la notificación practicada, uno de los requisitos formales a que debía someterse, la lógica consecuencia es que el recurso no puede estimarse extemporáneo, como sostiene la Registradora, sin perjuicio, en su caso, del tratamiento que pudiera tener el incumplimiento en el ámbito disciplinario (cfr. artículos 313 apartados B) e) y C) de la Ley Hipotecaria).

Por lo demás y en ese mismo plano formal, no se entiende la objeción del Notario acerca de la omisión en la nota de calificación de los medios para impugnarla, pues todos ellos aparecen consignados en ella con la suficiente precisión.

2. Por lo que a la cuestión de fondo se refiere, se trata ésta de la inscripción de una finca inscrita con el carácter de bien ganancial, inventariada en una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, como la única que integra el haber hereditario, en la que los tres hijos y herederos de los padres, se adjudican la finca inventariada por terceras partes indivisas. La Registradora opone a la inscripción el no haberse llevado a efecto al mismo tiempo, la liquidación de la sociedad de gananciales de los difuntos esposos.

3. Conceptualmente, es de destacar que, disuelta la sociedad de gananciales, pero no liquidada, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que lo integran, y de la que pueda disponerse separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o, de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esa cuota sobre el todo, cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno se le adjudique en la liquidación.

Es decir, 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.

4. No obstante, como ya señalara este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay casos, en los que concurriendo todos los herederos de los causantes a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería 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 concurriendo 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 los hijos y herederos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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

**21822** *RESOLUCIÓN de 20 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Marcelo Pevida Pilares, contra la calificación del registrador de la propiedad n.º 1, de Zamora por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por Don Antonio María Pastor Ramos, en nombre de Don Marcelo Pevida Pilares, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Zamora número 1 Don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia declarativa de dominio.

#### Hechos

##### I

Don Antonio María Pastor Ramos presentó en el Registro de Zamora número 1 el día quince de junio del 2007 testimonio de sentencia expedido el día once de junio de dos mil siete por Doña Gemma Rivero Simón, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia Núm. Cuatro de los de Zamora, que fue presentado por duplicado a las 13:07 horas del día quince de junio del presente año, que motivó el asiento 589 del Diario 153. En dicho Juzgado se tramita procedimiento ordinario seguido con el núm. 331/06 a instancia de don Marcelo Pevida Pilares, contra los Herederos de los Titulares registrales doña L. E. B., doña P. E. P. y don M. E. B., declarados en rebeldía, en ejercicio de acción declarativa de dominio, en el que se declara que las fincas 673 y 10.138 de este Registro, pertenecen en plena propiedad al actor don Marcelo Pevida Pilares, con carácter privativo, por prescripción.

##### II

Dicho título fue objeto calificación denegatoria en base a los hechos ya expresados y los siguientes: «Hechos. Dichas fincas están inscritas en el Registro a favor de las siguientes personas: la 673 a favor de Doña P. E. P. por compraventa en estado de viuda, según consta en la inscripción 13.ª de fecha uno de septiembre de mil novecientos veinticinco; y la 10.138 a favor de don M. y doña L. E. B., proindiviso y por iguales partes, en pago de legado, según consta en su inscripción 1.ª de fecha veintiocho de febrero de mil novecientos treinta y seis. No se han adoptado las medidas procedentes sobre la seguridad y administración de las herencias causadas por los titulares registrales. La Sentencia se ha dictado en rebeldía de los titulares registrales. No constan las circunstancias personales del adquirente. Fundamentos de derecho: 1.º) Como ha quedado señalado en el hecho segundo, se entabla una demanda contra herederos de los titulares registrales, en definitiva contra unas herencias yacentes y contra unos herederos desconocidos e inciertos. Como señala la Resolución de 21 de febrero de 2007 no cabe entender en este caso que 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 procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurí-

dica de las herencias pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes 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, en este caso, 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 y 21 de febrero de 2007. 2.º) También se ha dictado esta Sentencia en rebeldía de los titulares registrales. El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dice, 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 las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos. Y estos plazos aparecen fijados en el artículo 502 de la L.E.C. (20 días, 4 meses o 16 meses). La notificación personal o la notificación por edictos, deberá acreditarse, en su caso, para el cómputo de los plazos indicados en dicho artículo, o en otro caso, han de transcurrir dieciséis meses desde la notificación de la Sentencia a que se refiere el artículo 502.2 para poder practicarse la inscripción de la misma; y todo ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Resoluciones 21 de febrero de 2007 y 15 de febrero de 2005). 3.º) Las circunstancias de don Marcelo Pevida Pilares, no aparecen reflejadas en el documento, siendo éste un requisito imprescindible para su inscripción (artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario). Siendo el primer defecto insubsanable y el segundo y tercero subsanables, acuerdo: Denegar la inscripción pretendida en base a los hechos y fundamentos de derecho transcritos. Medios de impugnación: Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o ser impugnadas directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el art. 328 de la Ley Hipotecaria. Dicho recurso podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la L.H., sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, con el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. En el caso que la impugnación de la calificación negativa se realice directamente ante los Juzgados de la capital, la demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación por el plazo de sesenta días hábiles a contar desde la notificación de la presente calificación, conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre. Zamora, 4 de julio de 2007.–El Registrador, firmado Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol.».

##### III

Don Antonio María Pastor Ramos, en nombre de don Marcelo Pevida Pilares, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación, por escrito de fecha 9 de Agosto de 2007, en base a los siguientes argumentos: Que se trata de una demanda en juicio declarativo contra herencias yacentes interpuesta formalmente contra los herederos de los titulares registrales en rebeldía, habiéndose observado todas las garantías posibles de citación edictal, averiguación de domicilios vía policial, testificales, etcétera; que la finca se ha ganado por usucapión por lo que las herencias yacentes o herederos desconocidos carecerían ya de derecho alguno sobre las fincas en cuestión; que el nombramiento de administrador es una potestad exclusiva del juzgador, no habiéndolo considerado necesario en este caso; que se trata de una sentencia estimatoria de una acción real de declaración de dominio por prescripción contra herederos en rebeldía, que carecerán de acción de rescisión transcurridos 4 meses desde la publicación del edicto de la notificación de la sentencia; y que otro juicio civil sería improcedente ya que se da la figura de la cosa juzgada.

##### IV

El Registrador emitió informe el día 7 de septiembre de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.