

título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de compraventa.

Por otra parte, el Notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder de la sociedad compradora ha conferido, mediante escritura pública autorizada por la Notaria que se identifica, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo; así mismo se expresa que el otorgante asevera la íntegra subsistencia de la representación que ejercita (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999-, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de la reseña.

En su calificación el Registrador no pone en duda la suficiencia de las facultades del apoderado para el acto realizado, según el juicio hecho por el Notario. Lo que ocurre es que la calificación impugnada, al expresar que falta acreditar la legitimación del apoderado y al exigir determinados datos para que el Registrador califique la regularidad del nombramiento del administrador de la sociedad que otorgó el poder, implica, una revisión de una valoración –el juicio de suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno– que legalmente compete al Notario, con el alcance que ha sido expresado en los precedentes fundamentos de derecho. Por ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y según el criterio de este Centro Directivo que resulta de las citadas resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto dicho artículo 98, resoluciones que son vinculantes por no haber sido anuladas por los Tribunales en los términos establecidos en el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

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 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, 12 de septiembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de León.

**17387** *RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Spyll Sire, S. L.», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro, a practicar una anotación de suspensión de inmatriculación de fincas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Eva María Núñez Beneitez, en nombre de «Spyll Sire, S. L.», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro (Madrid), don Francisco Javier Die Lamana, a practicar una anotación de suspensión de inmatriculación de fincas.

## Hechos

### I

La escritura de 1 de diciembre de 2004, autorizada por el Notario de Leganés don Joaquín Osuna Costa, en la que se pretendía inmatricular una finca, fue presentada en el citado Registro de la Propiedad, y calificada negativamente, suspendiéndose por defectos subsanables. Frente a la nota negativa, los interesados hoy recurrentes, interpusieron recurso gubernativo, en el que además se solicitó al Registrador la práctica de anotación preventiva de suspensión.

### II

Presentada en el Registro el recurso, fue objeto de la siguiente calificación, en nota de 15 de abril de 2005: Con referencia a la escritura autorizada por el Notario de Leganés D. Joaquín Osuna Costa, el día 1 de diciembre de 2004 con el n.º 523/2004 de su protocolo, presentada en esta Oficina el 3 de diciembre de 2004, con el Asiento 66/566, con calificación registral nega-

tiva de fecha 2 de marzo de 2005, contra la que la Sociedad Spyll Sire, S. L., ha interpuesto recurso gubernativo con fecha 18 de marzo de 2005. Se deniega la anotación por suspensión causada por la calificación negativa recurrida solicitada en el escrito de recurso, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Primero.–El plazo para esta calificación se inició a partir de mi decisión de mantener la calificación negativa, o sea el día 12 de abril de 2005. Segundo.–Desde el día de presentación del recurso, el Asiento de presentación ha quedado prorrogado, como dispone el artículo 66 de la Ley hipotecaria, hasta la resolución del mismo, como consta por Nota al margen del Asiento de Presentación. Fundamentos de derecho: Primero.–La anotación de suspensión, tipificada por el n.º 10 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, tiene como función prolongar los efectos del asiento de presentación (para ampliar el plazo para subsanar), por 60 días según dispone el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de posible prórroga de 180 días por decisión judicial prevista en ese mismo artículo, y de la de 15 días por aplicación del artículo 97 del Reglamento Hipotecario. En este sentido cabe citar, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 1968, confirmada por las de 1 de septiembre de 2000 y de 28 de febrero de 2001. Segundo.–Dado que la interposición del recurso ha dado lugar a la prórroga del correspondiente asiento de presentación hasta la resolución del recurso, la anotación por suspensión solo tendría utilidad en caso de desistimiento o en caso de resolución contraria, para disponer de más tiempo para la subsanación de defecto. Pero en este momento la anotación de suspensión carece de utilidad y sentido, según los preceptos y resoluciones citados. Contra esta calificación puede interponerse recurso mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro en el plazo de un mes. También puede solicitarse otra calificación registral por sustitución de ésta, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Valdemoro, 15 de abril de 2005. El Registrador. Fdo. Fco. Javier Die Lamana.

### III

Doña Eva María Núñez Beneitez, en nombre de «Spyll Sire, S. L.», interpuso nuevo recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I. que debe practicarse la anotación de suspensión para gozar del beneficio derivado del principio hipotecario de prioridad registral, en cuanto que la conversión en inscripción definitiva de una anotación preventiva surte sus efectos desde la fecha de la anotación preventiva, y no desde la fecha de la resolución que ordena dicha anotación, II. que la anotación de suspensión constituye una figura jurídica distinta del asiento de presentación, siendo sus efectos distintos, III. que la práctica de las anotaciones de suspensión evita la posible aparición de un tercero protegido por la fe pública, o que caduquen derechos que, de no haber tenido lugar la petición de suspensión, quedarían extinguidos, IV. que queda fuera del ámbito discrecional del Registrador la práctica de esta anotación, de acuerdo con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, que prevé su práctica cuando el interesado lo solicite, V que una vez estimado el recurso gubernativo no pueden retrotraerse los efectos de la conversión del asiento de presentación en inscripción efectiva a la fecha del asiento de presentación, dada la posibilidad de que en el transcurso del plazo entre la fecha del asiento de presentación y de la resolución ordenando la práctica de la inscripción definitiva, pudieran constar presentados en el Registro algún acto de disposición de tercero, contradictorio al de esta parte.

### IV

El 13 de mayo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, 9.º, 65, 66 y 69 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, estando una inscripción pendiente de un recurso gubernativo, y, por tanto, suspendido el plazo de vigencia del asiento de presentación, pueden los recurrentes obtener anotación preventiva de suspensión teniendo en cuenta que los defectos atribuidos al documento tienen el carácter de subsanables.

2. Nuestra legislación hipotecaria no contempla el supuesto. Por ello es preciso abordar el fundamento y la naturaleza de la anotación preventiva de suspensión.

La doctrina más autorizada afirma que el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues,

si desde un punto de vista tiene el juego del asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos. Por lo que se refiere a los efectos de tal anotación, son los mismos que el asiento de presentación, y también los mismos del asiento que preparan.

Por todo ello, si el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso.

Alega el recurrente que si se toma anotación de suspensión, los efectos de la futura inscripción se retrotraerán a la fecha de esta anotación, y ello no es cierto puesto que se retrotraerán hasta la fecha del asiento de presentación, por lo que se concluye que es indiferente que exista o no la anotación solicitada. También afirma que con la anotación se evita la aparición de un tercero de buena fe, pero ello también ocurre con el asiento de presentación, por lo que el recurrente, mientras no transcurra el plazo, siempre tendrá prioridad, si subsana los defectos, sobre el que presente cualquier otro documento con posterioridad.

En definitiva, resulta que, en este caso concreto, la práctica de la anotación solicitada no produce ningún efecto, como no sea el de la confusión que acarrearía la existencia de un asiento inútil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 13 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdemoro.

**17388** *RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Burgos, don Jesús Santamaría Villanueva, contra la negativa del registrador de la propiedad de Burgos n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Burgos don Jesús Santamaría Villanueva contra la negativa del registrador de la propiedad titular del Registro número 1 de dicha capital, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El día 14 de enero de 2005 don Jesús Santamaría Villanueva, Notario de Burgos, autorizó una escritura de compraventa en virtud de la cual doña M.ª B. S. H. vendió un inmueble a don G. A. S.

Se expresa en dicha escritura que «Intervienen: a) Ambos en su propio nombre y derecho; b) Doña M.ª B. S. H., además, en nombre y representación de su hermana doña M.ª Y. S. H.

Actúa en virtud de poder que se le confirió en escritura autorizada por el Notario de Torre Vieja (Alicante) Don Juan José Martínez Román, el día 14 de diciembre de 2004, número 6009 de protocolo.

Me exhibe copia auténtica de dicho poder y, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, las facultades de la apoderada son suficientes para este otorgamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, pues resulta estar facultada para formalizar la venta objeto de la presente escritura y todos los pactos incluidos en la misma, aseverándome que el poder está vigente y que subsiste la capacidad y el estado civil de su representada».

### II

El título se presentó mediante fax el mismo día de su autorización, causando el asiento de presentación 1641 del Diario 139, siendo consolidada su presentación el 21 de enero de 2005

El Registrador de la Propiedad titular del Registro número 1 de dicha capital, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, según calificación con fecha de 2 de marzo de 2004, suspendió la inscripción solicitada, «por no estar debidamente acreditadas en el precedente documento las facultades de Doña M.ª B. S. H. como representante de M.ª Y. S. H...». Y alega en defensa de dicha calificación las siguientes razones:

1. La vigencia del artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido derogado sino plenamente ratificado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

2. La perfecta compenetración entre el artículo 98.3 de la nueva Ley y el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria.

3. El juicio de suficiencia notarial no vincula ni a las partes ni a los terceros. Y los jueces o funcionarios no pueden quedar vinculados por ese juicio notarial.

4. No se puede decir que no hay ninguna innovación en el artículo 98 de la Ley 24/2001, pues el apartado 3 eleva a norma de rango legal la práctica de transcripción parcial de la representación, que carecería de apoyo legal alguno.

### III

El mencionado Notario solicitó la calificación sustitutoria ante el Registro de la Propiedad de Roa. El Registrador titular, don Gonzalo Conchoso Paniagua, mediante calificación con fecha 29 de marzo de 2005, confirmó la calificación negativa realizada por el Registrador sustituido, alegando que no aparece la reseña, relación o transcripción de dichas facultades ni se ha acompañado la escritura de apoderamiento.

Debe hacerse constar, a los efectos que luego se expondrán, que ni en dicha calificación sustitutoria, ni en el escrito del Registrador de elevación del expediente a este Centro Directivo se expresan datos como la fecha de solicitud por el recurrente de dicha calificación sustitutoria, la notificación de esta calificación ni la fecha y forma de tal notificación, si bien el recurrente admite que esta calificación se le notificó el 29 de marzo de 2005.

### IV

Debe destacarse que en el escrito del Registrador por el que eleva el expediente a este Centro Directivo no consta el informe de aquél, ni figura el medio ni la fecha de notificación de la calificación (por cierto, emitida transcurrido en exceso el plazo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), si bien el recurrente reconoce que le fue notificada el 2 de marzo de 2005.

Por otra parte, debe destacarse que a la fecha de la calificación del funcionario este Centro Directivo ya había resuelto diferentes recursos frente a calificaciones relativas al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en sentido contrario al mantenido por el Registrador en su calificación y en su informe. A tal efecto, y entre otras previas, en el Boletín Oficial del Estado de 4 de noviembre de 2004 se habían publicado las resoluciones de este Centro Directivo, de carácter vinculante, de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, en las que claramente se establece una doctrina distinta a la expuesta por el Registrador en su calificación.

### V

Mediante escrito de 4 de abril de 2004, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo contra la calificación, con base en los argumentos que se resumen en el fundamento de derecho primero de esta resolución.

### VI

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito que tuvo entrada en este Centro el 7 de abril de 2005.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 259, 274, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Código de Comercio; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 3 de octubre de y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 29