

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

de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 4 y 5 de mayo de 2005, entre otras.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si el Notario ha cumplido con las exigencias dimanantes del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al reseñar el poder del que emanan las facultades representativas del apoderado e incorporar un juicio de suficiencia de tales facultades atendido el negocio jurídico concluido, esto es, una compraventa.

El título presentado fue calificado por el Registrador de la Propiedad del modo expuesto en el apartado segundo de los precedentes «Hechos». Y el Notario interpuso recurso contra dicha calificación con base en la existencia de numerosas resoluciones de este Centro Directivo expuestas anteriormente que han interpretado el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en un sentido claramente contrario al mantenido por el Registrador, aduciendo el carácter vinculante de esas resoluciones.

2. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, debe recordarse que, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, cuando el Registrador mantenga su calificación recurrida ha de formar expediente que habrá de contener, entre otros documentos, su informe que debe reducirse a cuestiones de mero trámite, según la doctrina de esta Dirección General. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En el presente caso, cabe precisar que en el expediente el Registrador ha omitido dicho informe cuyos datos (si se ha notificado la calificación, con expresión de la fecha y la forma en que, en su caso, se ha notificado; la fecha de solicitud por el recurrente de calificación sustitutoria, la notificación de esta calificación ni la fecha y forma de tal notificación) son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador; por ello, debería haber extremado su celo en el detalle de tales circunstancias. No obstante, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución (cfr. artículo 327, párrafo octavo, de la Ley Hipotecaria).

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo.

Desde este punto de vista, tiene razón el Notario recurrente; bastaría que se demostrara la identidad de supuesto entre el problema jurídico planteado por el funcionario calificador y las previas resoluciones de esta Dirección General para que por aplicación de lo dispuesto en el párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria este Centro Directivo revocara la nota de calificación si contradice la doctrina contenida en Resoluciones de este Centro cuando ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas. Así, en el presente supuesto es evidente el paralelismo existente entre la calificación negativa del Registrador y la doctrina contenida en las Resoluciones enumeradas en el apartado «Vistos» de la presente, de modo que por aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria debería, sin más, estimarse este recurso al ser vinculante para el Registrador dichas Resoluciones, mientras no se anulen por los Tribunales.

No obstante, y a los solos efectos de explicitar para este supuesto la previa doctrina de este Centro Directivo, cabe recordar que, según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005 –entre otras más recientes citadas en los «Vistos» de la presente–, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretenden ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la

existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.»

4. Llegados a este punto debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente el respectivo documento del que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que el mismo es un poder conferido, mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha del poder y el número de protocolo; así mismo se expresa que el apoderado asevera la 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.

Respecto del juicio de suficiencia en el poder a que se específicamente se refiere la calificación el Notario expresa en el título que se le exhibe copia autorizada de dicha escritura de poder, y que, a su juicio y bajo su 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».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de compraventa.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el Registrador, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas (tampoco puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación estaría infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación). El juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado el Registrador, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

5. Por último, esta Dirección General entiende que, a la vista del expediente –calificación e informe del Registrador–, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues el Registrador procede en su calificación y en su informe en sentido materialmente contrario al reiterado criterio de este Centro Directivo; y, lo que resulta aún más importante, utilizando como base de su argumentación un razonamiento que en nada se corresponde con el que esta Dirección General ha mantenido en las sucesivas Resoluciones por las que ha

resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que son citadas en su integridad en la presente.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Burgos número 1.

17389 *RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Proyectos Wiener, 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 «Proyectos Wiener, 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 520/2004 de su protocolo, presentada en esta Oficina el 3 de diciembre de 2004, con el Asiento 66/563, con calificación registral negativa de fecha 2 de marzo de 2005, contra la que la Sociedad Proyectos Wiener, 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 «Proyectos Wiener, 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 noti-