

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3305 *Resolución de 7 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Huelva nº 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña V.N.T.F., abogada, en representación de la sociedad «Prius Consultoría & Gestión, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Huelva número 1, don José María García Urbano, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Juan Bautista Bover Belenguer, el día 25 de agosto de 2015, bajo el número de protocolo 1.710, la sociedad «Constructora Social Onubense, S.A.» vendió y transmitió a la sociedad «Prius Consultoría & Gestión, S.L.» la finca registral número 5.382 del Registro de la Propiedad de Huelva número 1, término de Beas. En dicha escritura se expresa que, aun cuando la referida finca se encontraba inscrita en favor de «Ceneart, S.L.», pertenece a la sociedad vendedora en virtud de la escritura otorgada ante el notario de Denia, don José María González Arroyo, el día 26 de marzo de 2015, con el número de protocolo 525, conforme a la cual quedaba resuelta la compraventa sujeta a condición suspensiva otorgada ante el mismo notario de Denia el día 3 de enero de 2014, bajo el número de protocolo 13.

II

Copia autorizada de la referida escritura de compraventa otorgada el día 25 de agosto de 2015 fue presentada el día 26 de agosto de 2015 en el Registro de la Propiedad de Huelva número 1, generando el asiento número 985 del Diario 183, y el día 3 de noviembre de 2015 fue objeto de la calificación que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Huelva N.º uno Entrada n.º 2756 del año 2015 Asiento n.º 985 del Diario 183 Presentado el 26/08/2015 a las 10:19 N/Ref. 255V Presentante: Prius Consultoría y Gestión S.L. Notario: Juan Bautista Bover Belenguer Protocolo: 1710/2015 de 25/08/2015 Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria. Hechos: I.—Situación Registral: En el Registro Número uno de Huelva, de mi cargo, consta inscrita la finca 5.382 del término de Beas, a nombre de Ceneart, S.L., por título de compraventa con condición suspensiva, según resulta de su inscripción 2.ª II.—Documento presentado a inscripción: escritura otorgada en Valencia, el día veinticinco de Agosto del año dos mil quince, ante el notario don Juan Bautista Bover Belenguer, número de protocolo 1710/2015, por la que Constructora Social Onubense, S.A., vende a Prius Consultoría y Gestión, S.L., la finca antes citada. Respecto de la citada finca, existen presentados con posterioridad los siguientes documentos: - Asiento número 1357 del Diario 183, de fecha 30 de septiembre de 2015: escritura otorgada en Murcia, el día veintitrés de Julio del dos mil catorce, ante la notario doña María de los Ángeles Trigueros Parra, número de protocolo 913/2014, por la que Constructora Social Onubense, S.A., cede en pago de deuda a Quimimur, S.L., la finca antes referida, en unión de otras, algunas no pertenecientes a la demarcación de este Registro. Se une copia simple de acta de manifestaciones en la que las entidades Ceneart, S.L., y Constructora Social Onubense, S.A., no habiendo podido cumplir la condición suspensiva pactado, dejan sin, efecto el contrato instrumentado en la escritura otorgada ante el Notario don José María González Arroyo, el 3 de enero del 2014, número 13 de protocolo, por la que

Constructora Social Onubense, S.A., vendió a la entidad Ceneart, S.L., la finca antes referida, en unión de otras, pactándose condición suspensiva. - Asiento número 1532 del Diario 183 de fecha 15 de octubre de 2015: escritura otorgada en Denia, el día veintiséis de Marzo del dos mil quince, ante el notario don José María González Arroyo, número de protocolo 525/2015, por la que Ceneart, S.L., y Constructora Social Onubense, S.A., resuelven la compraventa autorizada el 3 de enero del 2014, número 13 de protocolo, del citado notario, respecto a la finca antes referida, en unión de otras fincas, algunas no pertenecientes a la demarcación de este Registro. III.–La documentación aportada adolece de los siguientes defectos: Para inscribir un título deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sea otorgado el referido acto. En virtud de lo expuesto, para poder inscribir el título objeto de la presente, debe inscribirse previamente el presentado bajo el asiento 1532 del Diario 183, de resolución de compraventa, toda vez que la finca no está a nombre del transmitente. No procede calificar conjuntamente ambos títulos por existir presentado entre ambos un título de carácter contradictorio, a saber el presentado bajo el número 1357 del Diario 183, antes referido. Fundamentos de Derecho: Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada. Los defectos se califican de subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede. Contra esta calificación (...) Huelva, tres de noviembre del año dos mil quince. El registrador (firma ilegible) José María García Urbano».

Esta calificación notificada al presentante del documento y al notario autorizante, respectivamente, por correo certificado con aviso de recibo, con recepción el día 17 de noviembre de 2015, y por vía telemática, el día 9 de noviembre de 2015.

III

El día 15 de diciembre de 2015, doña V.N.T.F., abogada, en representación de la sociedad «Prius Consultoría & Gestión, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación con base en los siguientes razonamientos: «(...) Cuarto.–La calificación negativa del Registrador es contraria a la doctrina de la DGRN. El caso que nos ocupa supone una aparente contradicción entre el principio de prioridad y el de tracto, sucesivo, ambos básicos en nuestro sistema registral, habiéndose pronunciado ya la DGRN en Resolución de 12 de noviembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de León n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación. En ese sentido, la DGRN ponía de manifiesto, por un lado, que conforme al principio del tracto sucesivo, no pueden inscribirse o anotarse títulos que no aparezcan otorgados por el titular registral (art. 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que trasladándolo al caso que nos ocupa, no procedería acceder al despacho de la compraventa presentada en primer lugar en cuanto no ha sido otorgada por el que constaba como titular registral, requiriéndose su subsanación completando el tracto mediante el despacho del título presentado en tercer lugar y que corresponde a la resolución de compraventa anteriormente ya referida. Por otro lado, el principio de prioridad impide al Registrador inscribir un documento en tanto esté vigente un asiento de presentación anterior relativo a un título incompatible (art. 17 de la Ley Hipotecaria), criterio que aplicado al presente caso supondría suspender tanto el despacho de la dación en pago como de la resolución de la compraventa por estar presentados, en ambos casos, con anterioridad títulos incompatibles. Así las cosas, se generaría un círculo vicioso, habiendo optado la DGRN como alternativa más lógica y congruente con una aplicación ponderada de todos los principios e intereses en juego y de las normas hipotecarias vigentes. En base a lo anterior, habría que entender que el documento presentado en el Diario en primer lugar (compraventa de “Constructora Social Onubense, S.L.” a “Prius Consultoría & Gestión, S.L.”) gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el

disponente del primer título sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado. Quinto.—El argumento legal para esta solución está en el art. 105 del Reglamento Hipotecario que prescribe que: “No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultase tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable”. En el caso concreto, el título presentado en primer lugar resulta la existencia del título subsanador, por lo que el título debe suspenderse. Si bien, al presentarse el título subsanador, se completa el título anterior prioritario, produciéndose, como señala la DGRN, el siguiente efecto: la subsanación atribuye a la inscripción que a sus resultas se practique una eficacia retroactiva a la fecha del asiento de presentación practicado por el título subsanado, lo que supone necesariamente que el título intermedio entre el subsanado y el subsanador pasa a quedar definitivamente postergado en su rango respecto al primeramente presentado. Por tanto, la DGRN ha manifestado que no cabe alegar que el título subsanador no podrá ser despachado por impedirlo el intermedio contradictorio, pues ello supondría vaciar de contenido el artículo 105 del Reglamento Hipotecario en el sentido de que su aplicación tan sólo sería posible cuando dicha aplicación careciese por completo de toda utilidad, es decir, cuando no existan títulos intermedios entre el título subsanado y el subsanador (a falta de título contradictorio intermedio, resulta indiferente que el primer título conserve su prioridad o no, o que sea calificado el defecto como subsanable o insubsanable). Así pues, lo anterior lleva a la conclusión de que en los casos en que existan títulos intermedios presentados entre los dos previstos del artículo 105 del Reglamento Hipotecario (el subsanable y el subsanador), tales títulos intermedios quedan perjudicados en favor de aquellos con base en la preferencia o prioridad ganada mediante el primer asiento de presentación practicado, preferencia que se comunica al título que reconstruye el tracto del primero».

IV

Mediante escrito, de fecha 7 de enero de 2016, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que se dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que se haya recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 2, 17, 18, 24, 32, 40, 65, 66 y 248 de la Ley Hipotecaria; 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 33, 105, 140, 416, 417, 418, 420, 421 y 423 y concordantes del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 1959, 2 de marzo de 1962, 18 de marzo de 1972, 25 de marzo de 1988, 3 de junio de 1991, 12 de mayo de 1992, 24 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 y 24 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 6 de julio y 3 de agosto de 2004, 22 de julio de 2009, 12 de noviembre de 2010, 12 de enero de 2011, 5 de junio de 2012 y 28 de mayo de 2013, entre otras.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) El día 26 de agosto de 2015 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Huelva número 1, generando el asiento número 985 del Diario 183, una escritura autorizada el día 25 de agosto de 2015, por la que la sociedad «Constructora Social Onubense, S.A.» vende y transmite a la sociedad «Prius Consultoría & Gestión, S.L.» la

finca registral 5.382 del término de Beas. En dicha escritura se expresa que, aun cuando la referida finca se encontraba inscrita en favor de «Ceneart, S.L.», pertenece a la sociedad vendedora en virtud de determinada escritura autorizada el día 26 de marzo de 2015 por la cual quedaba resuelta la compraventa sujeta a condición suspensiva formalizada entre «Constructora Social Onubense, S.A.» y «Ceneart, S.L.» en escritura otorgada el día 3 de enero de 2014.

b) El día 30 de septiembre de 2015 se presentó en el mismo Registro (con asiento número 1357 del Diario 183), una escritura otorgada en Murcia, el día 23 de julio de 2014, por la que «Constructora Social Onubense, S.A.» cede en pago de deuda a «Quimimur, S.L.» la finca antes referida, junto con otras. En dicha escritura se incorpora copia simple de acta de manifestaciones de 2 de julio de 2014 en la que las entidades «Ceneart, S.L.» y «Constructora Social Onubense, S.A.» expresan que, no habiendo podido cumplir la condición suspensiva pactada, dejaban sin efectos la compraventa en virtud de la cual ésta última transmitía a «Ceneart, S.L.» la finca referida, junto con otras.

c) El día 15 de octubre de 2015 fue presentada en dicho Registro (asiento número 1532 del Diario 183) la escritura antes referida autorizada el 26 de marzo de 2015, de resolución de la compraventa sujeta a condición suspensiva otorgada el día 3 de enero de 2014.

d) El registrador, con cita de los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción de la primera escritura de compraventa porque, a su juicio, «para inscribir un título deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sea otorgado el referido acto. En virtud de lo expuesto, para poder inscribir el título objeto de la presente, debe inscribirse previamente el presentado bajo el asiento 1532 del Diario 183, de resolución de compraventa, toda vez que la finca no está a nombre del transmitente. No procede calificar conjuntamente ambos títulos por existir presentado entre ambos un título de carácter contradictorio, a saber el presentado bajo el número 1357 del Diario 183, antes referido».

2. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí.

Ahora bien, igualmente impone la Ley, y así lo ha declarado este Centro Directivo también de forma reiterada, que para realizar el despacho de los títulos es necesario que por el registrador se proceda a su previa calificación en virtud del principio de legalidad, siendo una de las circunstancias esenciales que deberá comprobar ineludiblemente al hacer tal calificación la de la previa inscripción del derecho de que se trate a favor de la persona disponente o la que haya de perjudicar la inscripción a practicar, debiendo denegar ésta cuando resulte inscrito aquel derecho a favor de persona distinta, doctrina general que establece el artículo 20, párrafos primero y segundo, de la Ley Hipotecaria y que se adapta y reitera en cuanto a las anotaciones de embargo en el artículo 140, regla 1.ª del Reglamento Hipotecario.

3. La cuestión planteada en el presente caso debe resolverse conforme a la doctrina de esta Dirección General expresada en la Resolución de 12 de noviembre de 2010, según la cual la alternativa más lógica y congruente con una aplicación ponderada de todos los principios e intereses en juego, y también con las normas hipotecarias vigentes, es la de entender que el documento presentado en el Diario en primer lugar (la compraventa) gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de

falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado. Así lo confirman las siguientes consideraciones.

En primer lugar, hay que recordar que, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 18 de marzo de 1972), la rígida aplicación de cualquier principio hipotecario no puede llegar a limitar la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a una misma finca, aun presentados posteriormente, para de esta forma procurar el mayor acierto en la calificación, no efectuar inscripciones inútiles e ineficaces, evitar litigios y conseguir una justa concordancia entre los asientos y los derechos de los interesados. Ciertamente también ha precisado este Centro Directivo que de esta facultad y deber no puede deducirse que los registradores puedan o estén obligados a alterar por sí, y sin la intervención de los interesados legitimados para ello, el orden de despacho de los documentos cuando ello carezca de apoyo legal, base legal que, como vamos a ver, existe en este supuesto.

En segundo lugar, en los casos de falta de tracto sucesivo por falta de inscripción del título del disponente, siendo éste causahabiente del titular registral, quedan modalizados los principios hipotecarios de tracto sucesivo y de prioridad. En efecto, en cuanto al principio del tracto sucesivo, frente a la rotundidad del párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que prevé la denegación de la inscripción solicitada en caso de que el derecho resulte inscrito «a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o el gravamen», el artículo 105 del Reglamento Hipotecario modaliza la regla anterior al prescribir que «no obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable». Este artículo, introducido por el Decreto de 14 de febrero de 1947 (con el número 103 del Reglamento Hipotecario, que posteriormente con la reforma operada mediante el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982 pasó a su numeración actual), vino a recuperar un criterio de flexibilidad que inspiraba la regulación que de esta materia hacía la Ley Hipotecaria de 1909 al prever la doble posibilidad de la denegación y de la suspensión, y que posteriormente el Texto Refundido de la Ley de 1946 suprimió al eliminar la referencia a la suspensión. La reforma reglamentaria de 1947, finalmente, no sólo vuelve al criterio de la Ley de 1909, sino que fija, además, las reglas de discriminación entre las alternativas de la denegación y la suspensión, al señalar que procederá ésta y no aquélla cuando el disponente alegue en el título ser causahabiente del titular registral.

4. Este precepto es esencial para la resolución del conflicto examinado en el presente recurso, ya que califica como subsanable el defecto consistente en la falta de previa inscripción a favor del transferente en el caso de que el mismo alegue en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resulte tal circunstancia del Registro y del referido documento, por lo cual en tales casos procede la suspensión del despacho del documento y no su denegación.

Por ello, esta misma norma implica también una modalización del principio de prioridad en su vertiente formal del despacho de los documentos por el riguroso orden de su presentación, ya que, al ser calificado el defecto como subsanable, la fecha del asiento de presentación del título presentado primeramente (escritura de compraventa) determina la prioridad del mismo y también la del que fue presentado posteriormente con objeto de acreditar aquella cualidad de causahabiente (escritura de resolución de compraventa anterior a la calificada), permitiendo con ello reconstruir el tracto, de tal manera que los efectos de la subsanación del defecto de la falta de tracto se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título subsanado. Así resulta del hecho de que la distinción

entre un tipo de faltas o defectos y otros (subsanales e insubsanales) radica precisamente en si permiten o no el mantenimiento del rango o prioridad registral más allá de la duración del asiento de presentación, pudiendo en caso afirmativo ser subsanados con efecto retroactivo a la fecha del propio acceso del título al Registro mediante su asiento en el Diario.

Por tanto, en el caso del artículo 105 del Reglamento Hipotecario, al permitir la suspensión del título, sin imponer su denegación, y la anotación preventiva por defecto subsanable, está permitiendo que la subsanación atribuya a la inscripción que a sus resultas se practique una eficacia retroactiva a la fecha del asiento de presentación practicado por el título subsanado, lo que supone necesariamente que el título intermedio entre el subsanado y el subsanador (en este caso la escritura de dación en pago) pasa a quedar definitivamente postergado en su rango respecto del primeramente presentado.

No cabe alegar en contra de lo señalado que el título subsanador no podrá ser despachado por impedirlo el intermedio contradictorio, pues ello supondría vaciar de contenido el artículo 105 del Reglamento Hipotecario en el sentido de que su aplicación tan sólo sería posible cuando dicha aplicación careciese por completo de toda utilidad, es decir, cuando no existan títulos intermedios entre el título subsanado y el subsanador (a falta de título contradictorio intermedio, resulta indiferente que el primer título conserve su prioridad o no, o que sea calificado el defecto como subsanable o insubsanable). Y no es sólo que el artículo 105 del Reglamento Hipotecario no excluya de su ámbito de aplicación los supuestos de defectos cuya subsanación requiera una titulación susceptible de presentación y despacho autónomo (y no documentación meramente complementaria en el sentido del artículo 33 del Reglamento Hipotecario, que no es objeto de asiento de presentación propio), sino que precisamente contempla ese supuesto y sólo ese, ya que el defecto cuya subsanabilidad prevé es justa y precisamente la falta de tracto, cuya subsanación presupone la presentación de un título material traslativo de los previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, por cualquiera de las vías formales contemplados en el artículo 3 de la misma Ley, y en el que «funde inmediatamente su derecho» el disponente, es decir, un título independiente que tiene su acceso al Registro con posterioridad. A tal conclusión es indiferente el hecho de que respecto del primer título presentado se haya tomado anotación preventiva de suspensión o no, pues ésta produce como único efecto el de prologar la duración del asiento de presentación y, por ello, el hecho de que no se haya practicado no puede conducir a un destino registral distinto al título presentado después si se presentó y despachó durante la vigencia del asiento de presentación del primer título presentado al que subsana.

Todo ello lleva a la conclusión de que en los casos en que existan títulos intermedios presentados entre los dos previstos en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario (el subsanable y el subsanador) –fuera de los casos de convalidación–, tales títulos intermedios quedan perjudicados en favor de aquellos con base en la preferencia o prioridad ganada mediante el primer asiento de presentación practicado, preferencia que se comunica al título que reconstruye el tracto del primero.

5. Además, el criterio por el que se califica como subsanable el defecto de falta de tracto cuando el disponente trae causa del titular registral y así lo alega en el título que presenta primero en el Registro, que establece el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, y que encuentra su equivalente en relación con las anotaciones preventivas de embargo en el artículo 140, número 1, del Reglamento Hipotecario, ha sido sancionado mediante norma de rango legal a través del artículo 629, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, el cual, en relación con el embargo de bienes inmuebles, establece que «si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria».

En definitiva, en los casos en que la finca aparezca inscrita a favor de persona distinta del disponente, o del ejecutado en el caso de los embargos, pero de la que traiga causa el derecho de éste, constando tal cualidad de causahabiente en el propio Registro (en otras

fincas registrales) o alegándose tal cualidad en el propio título presentado, ha de entenderse que se ha configurado legalmente una suerte de reserva de rango a través del asiento de presentación del título con defecto formal de tracto a favor del título que falta para completar o reconstruir el tracto, a cuyo favor se produce un trasvase de la prioridad del título al que subsana. Ello, además, es congruente con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, pues si a consecuencia de la suspensión respecto de la compraventa se despachase primero la dación en pago (bajo el presupuesto de concurrir los presupuestos necesarios), esta decisión supondría inscribir antes un título contradictorio presentado después, y esto sí que supondría violentar el principio de prioridad. Naturalmente, la aplicación del artículo 105 del Reglamento Hipotecario exige que el título presentado posteriormente, no adoleciendo de defectos o habiendo sido estos subsanados, llegue a inscribirse. Así lo ha interpretado también un importante sector de la doctrina moderna más autorizada.

6. Trasladada esta doctrina al presente caso, ningún obstáculo existe para que pueda practicarse la inscripción de la compraventa de la finca, previa inscripción de la escritura de resolución de la compraventa anterior a aquélla.

A mayor abundamiento, esta solución se ve reforzada por el hecho de que también para inscribir el título intermedio (escritura de dación en pago) será necesario inscribir previamente la referida escritura de resolución de compraventa, pues aquél es otorgado como transmitente por el vendedor que recupera el dominio de la finca como consecuencia de dicha resolución.

Todo ello, sin perjuicio de que, atendiendo a las circunstancias concurrentes, deba el registrador, si procede, dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 104 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 7 de marzo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.