

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5292 *Resolución de 12 de abril 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 n.º 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 la Notaria de Murcia, doña Ana María Giménez Gómiz, el día 17 de septiembre del 2015, número 993 de protocolo, la entidad «Gascón Duarte & Asociados, S.L.», vendió las fincas números 1.285 del término de San Bartolomé de la Torre, 10.514 del término de Gibraleón, y 9.648 del término de Trigueros, a la entidad «Prius Consultoría & Gestión, S.L.».

II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada el día 18 de septiembre de 2015 en el Registro de la Propiedad de Huelva número 1, generando el asiento número 1229 del Diario 183, y el día 11 de diciembre de 2015 fue objeto de la calificación que, a continuación, se transcribe únicamente en cuanto a se refiere al defecto objeto de impugnación: «Registro de la Propiedad de Huelva n.º uno Entrada n.º 3028 del año 2015 Asiento n.º 1229 del Diario 183 Presentado el 17/09/2015 a las 18:07 N/Ref. 255 Presentante: Prius Consultoría y Gestión SL. Notario: Ana María Giménez Gómiz Protocolo: 993/2015 de 17/09/2015 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, constan inscritas las fincas números 1285 del término de San Bartolomé de la Torre, 10514 del término de Gibraleón, y 9648 del término de Trigueros, a nombre de la entidad Constructora Social Onubense, S.A., según sus inscripciones 1.^a, causadas la primera de ellas por título de división, y las dos siguientes por título de segregación. II.–Documento presentado a inscripción: Copia parcial de escritura otorgada ante la Notario de Murcia doña Ana María Giménez Gómiz, el día 17 de septiembre del 2015, número 993 de protocolo, por la que la entidad Gascón Duarte & Asociados, S.L., vende las tres referidas fincas a la entidad Prius Consultoría y Gestión, S.L. Se acompaña escritura de ratificación de la entidad compradora otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don José del Cerro Peñalver, de fecha 13 de octubre del 2015, número 1593 de protocolo. Respecto de las citadas fincas, existen presentados con posterioridad los siguientes documentos: 1º Finca 1285 del término de San Bartolomé de la Torre: - Asiento número 1530 del Diario 183, de fecha 15 de octubre de 2015: Escritura otorgada en Murcia, el 24 de julio del 2014, ante la notario doña María de los Ángeles Trigueros Parra, número 936 de protocolo, por la que Constructora Social Onubense, S.A., aporta, como aumento del capital social, a Quimimur, S.L., las fincas números 1285 del término de San Bartolomé de la Torre, 10514 del término de Gibraleón, y 9648 del término de Trigueros, en unión de otras no pertenecientes a la demarcación de este Registro. - Asiento número 1681 del Diario 183, de fecha 28 de octubre de 2015: Escritura otorgada en Murcia, el día 3 de febrero del 2014, ante la Notario doña Ana María Giménez Gómiz, número 126 de

protocolo, por la que Constructora Social Onubense, S.A., vende a Gascón Duarte & Asociados, S.L., las fincas 1285 y 1606 de San Bartolomé de la Torre. - Asiento número 1735 del Diario 183, de fecha 30 de octubre del 2015: Instancia suscrita por la entidad Prius Consultoría y Gestión, S.L., por la que se solicita, conforme al artículo 82 de la L.H, la cancelación por caducidad de la hipoteca constituida sobre la finca registral 1285 de San Bartolomé de la Torre, inscrita a favor de la Caja Provincial de Ahorros y Monte de Piedad de Huelva. - Asiento número 1836 del Diario 183, de fecha 10 de octubre de 2015: mandamiento de anotación de embargo cautelar de fecha 6 de noviembre del 2015, en el que en expediente administrativo de apremio 06000-07943-R2185200-Mc15595, seguido contra la entidad Constructora Social Onubense SA, en reclamación de una deuda total de 373.451,13 euros, se decreta la anotación preventiva embargo, a favor del estado sobre la finca número 1285 del término de San Bartolomé de la Torre. - Asiento número 225 del Diario 184, de fecha 3 de diciembre de 2015: mandamiento de fecha 3 de diciembre del 2015, en el que en expediente administrativo de apremio 211523310467B, seguido contra Constructora Social Onubense SA, en reclamación de una deuda total de 151.080,61 euros, se decreta la anotación preventiva embargo, a favor de Hacienda Pública, sobre la finca número 1285 de San Bartolomé de la Torre. 2.º Finca 10514 del término de Gibraleón: - Asiento número 1530 del Diario 183, de fecha 15 de octubre de 2015, antes referido, de aportación a Quimimur, S.L. - Asiento número 61 del Diario 184, de fecha 18 de noviembre de 2015: escritura otorgada en Murcia, el día 7 de febrero del 2014, ante la notario doña Ana María Giménez Gómez (sic), número 158 de protocolo, por la que Constructora Social Onubense, S.A., vende a Gascón Duarte & Asociados, S.L., la finca 10514 del término de Gibraleón, en unión de otras fincas no pertenecientes a la demarcación de este Registro. 2.º Finca 9648 del término de Trigueros: - Asiento número 1530 del Diario 183, de fecha 15 de octubre de 2015, antes referido, de aportación a Quimimur, S.L. - Asiento número 1662 del Diario 183, de fecha 27 de octubre de 2015: escritura otorgada en Murcia, el día 24 de enero del 2014, ante la Notario doña Ana María Giménez Gómez (sic), número 83 de protocolo, por la que Constructora Social Onubense, S.A., vende a Gascón Duarte & Asociados, S.L., la finca número 9648 del término de Trigueros. III.–La documentación aportada adolece de los siguientes defectos: 1.º 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, deben inscribirse previamente los presentados bajo los asientos 1681 y 1662 del Diario 183, y 61 del Diario 184, de compraventa a favor de Gascón Duarte & Asociados, S.L., 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 1530 del Diario 183, antes referido. 2.º (...) 3.º (...) 4.º (...) Fundamentos de Derecho: 1º Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. 2.º (...) 3.º (...) 4.º (...). 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, once de diciembre del año dos mil quince. El registrador (firma ilegible) José María García Urbano».

Esta calificación fue notificada al presentante del documento y al notario autorizante, respectivamente, por correo certificado con aviso de recibo, con recepción el día 22 de diciembre de 2015, y por vía telemática, el día 14 de diciembre de 2015.

III

El día 19 de enero de 2016, 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: «Hechos y fundamentos Primero.– (...) Cuarto.–La calificación negativa del Registrador en lo que al defecto anterior se refiere 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 9 de febrero 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, 28 de mayo de 2013 y 7 y 8 de marzo de 2016, entre otras.

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

a) El día 18 de septiembre de 2015 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Huelva número 1, generando el asiento número 1229 del Diario 183, una escritura otorgada el día 17 de septiembre de 2015, por la que la sociedad «Gascón Duarte & Asociados, S.L.» vende y transmite a la sociedad «Prius Consultoría & Gestión, S.L.» las fincas registrales números 1.285 del término de San Bartolomé de la Torre, 10.515 del término de Gibraleón y 9.648 del término de Trigueros.

b) El día 15 de octubre de 2015 se presentó en el mismo Registro (con asiento número 1530 del Diario 183), una escritura otorgada en Murcia, el día 24 de julio de 2014, por la que «Constructora Social Onubense, S.A.» aporta a «Quimimur, S.L.», en un aumento del capital de esta sociedad, las tres fincas antes referidas.

c) El día 27 de octubre de 2015 fue presentada en dicho Registro (asiento número 1662 del Diario 183) una escritura otorgada el día 24 de enero del 2014, por la que «Constructora Social Onubense, S.A.», vende a «Gascón Duarte & Asociados, S.L.», la finca número 9.648.

d) El día 28 de octubre de 2015 se presentó en el Registro (asiento número 1681 del Diario 183) una escritura autorizada el día 3 de febrero del 2014, por la que «Constructora Social Onubense, S.A.», vende a «Gascón Duarte & Asociados, S.L.», la finca número 1.285.

e) Y el día 18 de noviembre de 2015 se presentó en el Registro (asiento número 61 del Diario 184) una escritura otorgada el día 7 de febrero del 2014, por la que «Constructora Social Onubense, S.A.», vende a «Gascón Duarte & Asociados, S.L.», la finca número 10.514.

Además, sobre la finca registral 1.285 consta presentada con posterioridad una instancia de «Prius Consultoría y Gestión, S.L.», solicitando una cancelación de hipoteca por caducidad, así como, sendos embargos dirigidos contra «Constructora Social Onubense, S.A.» a favor del Estado y a favor de la Hacienda Pública.

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, deben inscribirse previamente los presentados bajo los asientos 1681 y 1662 del Diario 183, y 61 del Diario 184, de compraventa a favor de Gascón Duarte & Asociados, S.L., 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 1530 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, confiando 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 1.º y 2.º 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 compraventa por la que adquirió el actual vendedor), 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 (subsanables e insubsanables) 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 aportación social) 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 aportación (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 compraventa por la que adquirió su derecho el transmitente, anterior a aquélla; denegándose la aportación a favor de «Quimimur, S.L.», así como las anotaciones preventivas de embargo.

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, 12 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.