

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5797 *Resolución de 24 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Palma del Condado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de unidad productiva empresarial aprobada en procedimiento concursal.*

En el recurso interpuesto por doña E. I. C. T., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Sport Carbon Fiver, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Palma del Condado, don Manuel Oliveira Corchero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de unidad productiva empresarial aprobada en procedimiento concursal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de junio de 2024 ante el notario de Huelva, don Francisco José Ábalos Nuevo, con número 1.230 de protocolo, «Sport Carbon Fiver, S.L.» adquirió a «Reynaud España, S.L.», en liquidación concursal, la unidad productiva denominada Circuito de Velocidad (...), integrada por 21 fincas registrales.

II

Presentada el 18 de septiembre del año 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, causando el asiento de presentación número 528 del Libro Diario 2024, y debidamente acreditado el pago del Impuesto, fue calificada negativamente el día 10 de octubre de 2024 y, habiendo sido aportada el día 18 de octubre de 2024 instancia de solicitud de subsanación de faltas subsanables sólo en cuanto al defecto descrito bajo el número 1), se solicitaba la inscripción parcial del documento, solicitud que fue debidamente atendida el día 6 de noviembre de 2024 emitiendo calificación parcial desfavorable en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Presentado el precedente documento, y calificado tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la ley hipotecaria y concordantes de su Reglamento, por la presente le notifico que, con esta fecha suspendo su inscripción, en los siguientes:

Hechos:

Se suspende la inscripción parcial de la compraventa respecto de las fincas registrales 12884 del término municipal de La Palma del Condado, y 6644 del término de Villarrasa, en tanto no se resuelva el expediente del artículo 209 LH iniciado con fecha de la firma digital.

Fundamentos de Derecho:

Con fecha de la firma digital, se inició de oficio por este Registrador el expediente regulado en el artículo 209 LH a fin de lograr la identidad de historiales registrales de las

fincas arriba indicadas, antes de proceder al traslado al de la finca donde resulte la mayor cabida y cierre del historial de la menor cabida.

Actualmente, el expediente se encuentra aún en tramitación. Por tanto, no puede procederse a inscribir la compraventa hasta que la porción de terreno a la que las fincas registrales se refieren, conforme a la legalidad vigente, tenga su reflejo registral a través de un único folio y una única finca, siendo éste el resultado que espera obtenerse con el expediente en curso, y todo ello, en cumplimiento de la obligación registral de llevanza con claridad de los asientos de los Libros.

Por tanto, teniendo en cuenta los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, este Registrador ha resuelto suspender el acto solicitado.

Sí procede el despacho parcial del documento en cuanto a las demás fincas registrales del término municipal de La Palma del Condado, respecto de las cuales se ha subsanado el primero de los defectos señalado en la nota de calificación de fecha 10 de octubre de 2024, y que no están afectas por los restantes defectos de la misma, por haber sido solicitada expresamente el despacho parcial del documento.

Contra la precedente nota de calificación (...)

La Palma del Condado, a la fecha de la firma digital. El registrador, Manuel Olivera Corchero.»

III

Contra la anterior nota de calificación parcial, doña E. I. C. T., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Sport Carbon Fiver, S.L.», interpuso recurso el día 25 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. El 18 de septiembre de 2024 presentó en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado copia autorizada de la escritura otorgada en Huelva el día 12 de junio de 2024, ante el notario Francisco José Ábalos Nuevo, con número de protocolo 1.230, por la que Sport Carbon Aver S.L. adquirió a Reynaud España S.L. en liquidación concursal la Unidad Productiva denominada Circuito de Velocidad (...), que integraba 21 fincas registrales. La referida escritura tuvo número de asiento y del Libro Diario 528/2024.

Segundo. Con fecha 10 de octubre de 2024 el Registrador emitió nota de calificación suspendiendo la inscripción basada en los siguientes defectos en lo que respecta al presente recurso:

“1. Defecto común a todas las fincas registrales de este Distrito Hipotecario comprendidas en la escritura de venta: no resulta de la escritura manifestación alguna sobre el hecho de haberse o no realizado, en las fincas registrales que, integrando la unidad productiva, son objeto de transmisión, actividades potencialmente contaminantes del suelo.”

Tercero. El 18 de octubre de 2024, se presentó instancia de solicitud de subsanación de faltas subsanables, sólo en cuanto al defecto descrito bajo el número 1.

Cuarto. El 6 de noviembre de 2024, el Registrador emitió nota de Calificación Parcial, por la que se inscribía el pleno dominio de 17 fincas registrales y suspendía la inscripción de las fincas 12.884 y 6.644, en tanto no se resuelva el expediente del artículo 209 LH iniciado con fecha de la firma digital (6 de noviembre de 2024).

La fundamentación jurídica de la suspensión de la inscripción es la siguiente:

“Con fecha de la firma digital, se inició de oficio por este Registrador el expediente regulado en el artículo 209 LH a fin de lograr la identidad de historiales registrales de las

fincas arriba indicadas, antes de proceder al traslado al de la finca donde resulte la mayor cabida y cierre del historial de la menor cabida.

Actualmente, el expediente se encuentra aún en tramitación. Por tanto, no puede procederse a inscribir la compraventa hasta que la porción de terreno a la que las fincas registrales se refieren, conforme a la legalidad vigente, tenga su reflejo registral a través de un único folio y una única finca, siendo éste el resultado que espera obtenerse con el expediente en curso, y todo ello, en cumplimiento de la obligación registral de llevanza con claridad de los asientos de los Libros.

Por tanto, teniendo en cuenta los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, este Registrador ha resuelto suspender el acto solicitado sí procede el despacho parcial del documento en cuanto a las demás fincas registrales del término municipal de La Palma del Condado, respecto de las cuales se ha subsanado el primero de los defectos señalado en la nota de calificación de fecha 10 de octubre de 2024, y que no están afectas por los restantes defectos de la misma, por haber sido solicitada expresamente el despacho parcial del documento.”

Fundamentos de Derecho:

Primero. La unificación de folios registrales directamente de oficio por el Registro.

La suspensión de la inscripción se basa en la una situación de doble inmatriculación al tener la finca parte de la superficie en el término municipal de la Palma del Condado, número de finca 12.884, y parte de la finca en el término municipal de Villarasa, número finca 6.644.

La Ley 13/2015, de 24 de junio y el Real Decreto 195/2017 establecen el principio del folio real único y del código registral único, aplicable a fincas que se encuentre situada en dos o más términos municipales, por lo que la situación de estas fincas 12.884 y 6.644 es patológica y debe ser subsanada.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 7 de julio de 2017, resolviendo una consulta planteada por el Colegio de Registradores de España, ha aclarado las actuaciones a realizar por los Registradores para subsanar los casos patológicos de doble inmatriculación

En concreto, apartado tercero de la Resolución indica el modo de operar los casos, como el presente, de fincas radicadas en territorio de dos o más ayuntamientos o secciones de un mismo registro:

“Cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, relativo a dicha finca, el registrador, aun cuando no se acompañe el título ya inscrito, llevará a cabo la unificación de los distintos folios reales abiertos a cada parte de finca en cada ayuntamiento o sección, que quedarán trasladados y pasarán a integrarse y quedar unificados en el folio real correspondiente al ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de la finca, y por tanto, bajo un solo código registral único.

También procederá la unificación de folios reales por traslado cuando lo solicite expresamente cualquier titular de derechos inscritos mediante instancia con firma autenticada.

Una vez efectuada dicha traslación y unificación, el registrador la notificará a los restantes titulares de derechos inscritos o anotados, así como, cuando proceda, al Catastro y ayuntamientos interesados, y extenderá las oportunas notas de cierre y clausura de los folios reales trasladados con referencia al nuevo folio real que corresponda.

Cuando el dominio sobre las porciones de la finca que ahora se reúnen apareciera inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona o de varias proindiviso y en la misma proporción, si los mismos estuviesen libres de cargas, o fueran exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, en el folio real unificado se expresará así, y se reseñarán abreviadamente tales titularidades y cargas.

Si fueren distintos los titulares del dominio no podrá accederse a la unificación de folios reales por traslado hasta que, mediante la práctica de las inscripciones que hubieran sido omitidas y que en cada caso procedan, los distintos folios reales que han de unificarse tengan una misma titularidad de dominio, ya sea individual o colectiva.

Si siendo coincidentes las titularidades dominicales, fueran distintas las cargas inscritas siendo coincidentes no guardasen idéntico orden en los distintos folios reales que han de unificarse, sí se procederá a la unificación de folios reales, y en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos.

Todo ello sin perjuicio de que, sin dilatar la unificación de folios reales por traslado, se proceda cuando sea posible a unificar los historiales registrales, bien mediante la inscripción de los títulos pertinentes para ello, o bien, si lo anterior no fuera posible, por aplicación de las normas previstas para la subsanación de la doble inmatriculación en la regla quinta, sexta y séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

De la aplicación de lo anterior, resulta:

– Que el Registrador debió proceder directamente de oficio a la unificación de folios reales, al ser el titular del dominio de las fincas 12.884 y 6.664 la misma persona (con carácter previo a la compraventa Reynaud España, S.L y tras la compraventa Sport Carbon Fiver, S.L.).

– Que la circunstancia que las cargas no sean coincidentes no impediría la unificación de los folios reales, debiendo en ese caso simplemente hacerse constar en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos.

– Que el expediente del artículo 209 LH, no debía haberse iniciado, ya que solo se prevé en el caso que no fuese posible la unificación circunstancia que no ocurre en el presente caso y siempre bajo el principio de no dilatar la unificación de los folios reales por traslado.

En conclusión, el Registrador debería haber unificado directamente de oficio los dos folios reales en un folio único de la finca total, trasladando la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos, sin necesidad de iniciar el expediente del artículo 209 LH, por lo que la suspensión de la inscripción de las fincas 12.884 y 6.644 por la situación de doble inmatriculación carece de base.

Segundo. Se puede inscribir la compraventa a pesar de la situación de doble inmatriculación.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado primero, alegamos que no existe ninguna norma que establezca que la situación de doble inmatriculación impide el acceso al registro de la compraventa de las fincas afectadas, sobre todo en el presente caso, en el que el titular del dominio es el mismo.

Como afirma la Resolución de la DGRN de 7 de julio de 2017, debe subsanarse la situación patológica de doble inmatriculación de la manera más rápida posible. Para ello se permite las inscripciones de los títulos pertinentes que sean necesarias.

El cierre registral efectuado por el Registrador provoca que la situación de doble inmatriculación se perpetúe sine die, en perjuicio no solo de Sport Carbon Fiver, S.L, sino de todos los titulares de derechos inscritos.

Finalmente, la inscripción de la compraventa en nada afecta los titulares de las cargas existentes sobre las fincas 12.884 y 6.644, que no ven afectado sus derechos por el cambio de titular registral.

En consecuencia, aún en el supuesto que se considere que no procede la unificación directa de oficio en el presente caso, la situación de doble inmatriculación no impide la inscripción del pleno dominio de las fincas a favor de Sport Carbon Fiver, S.L.

Tercero. El inicio del expediente del 209 LH no impide la inscripción de la compraventa.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado primero y segundo, alegamos que no existe ninguna norma que establezca que la tramitación del expediente del artículo 209 LH, impide el acceso al registro de la compraventa de las fincas afectadas, sobre todo en el presente caso, en el que el titular del dominio es el mismo.

El texto del artículo 209 no hace referencia alguna al cierre del registro a inscripciones durante la tramitación del expediente. Lo único que establece es la práctica de notas marginales de doble inmatriculación, que no impiden la inscripción, solo tiene efectos informativos.

La inscripción de las compraventas es imprescindible para el adecuado desarrollo del expediente del 209 LH. Si se impide la inscripción de Sport Carbon Fiver, SL el nuevo propietario de la finca, no puede participar en el expediente viciándolo de nulidad, ya que evidentemente el vendedor, que ha de dejado de ser propietario, no tiene capacidad ni legitimación para prestar su consentimiento a la modificación de la situación jurídico registral de unas fincas que ya no son suyas. Además la suspensión de la inscripción genera una grave situación de indefensión para Sport Carbon Fiver, SL, que no puede defender sus derechos en el expediente del 209 LH, ni en la posterior vía judicial.

La inscripción de la compraventa en nada afecta los titulares de las cargas existentes sobre las fincas 12.884 y 6.644, que no verían afectado sus derechos por el cambio de titular registral.

En consecuencia, aún el supuesto que se considere procedente el inicio del expediente del 209 LH, no hay es obstáculo [sic], para la inscripción del pleno dominio de las fincas a favor de Sport Carbon Fiver, S.L.

Cuarto: El expediente del artículo 209 no es oponible al ser posterior a la presentación del título.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado primero, segundo y tercero, alegamos que en el momento de la presentación a inscripción del título no figuraba en el Registro ninguna circunstancias [sic] que impidiese la inscripción del pleno dominio adquirido por Sport Carbon Fiver, S.L.

El principio de publicidad registral establecido por la Ley Hipotecaria impide que se puedan oponer obstáculos registrales para la inscripción que no figuren en el Registro al tiempo de la presentación del título a inscripción. Si no fuese así el Registro dejaría de otorgar seguridad al tráfico jurídico, que es su principal función. En coherencia con lo anterior, la calificación debe realizarse sobre la situación registral vigente al tiempo de presentarse el título que se califica, Resolución de 12 de noviembre de 2010.

En este caso, el título se presentó a inscripción el 18 de septiembre de 2024 y el expediente del 209 LH se ha iniciado el 6 de noviembre de 2024, por lo que la iniciación del expediente del artículo 209 LH no puede servir de base para la suspensión de la inscripción del título que fue presentado con anterioridad.

En consecuencia, aun el caso que se considere que el inicio del expediente del artículo 209 LH impide la inscripción de la compraventa, no podría servir de base para la suspensión de la inscripción al ser posterior a la fecha de presentación del título a inscripción.

Por todo lo anterior

Solicita a esa Dirección General que tenga por presentado el presente escrito, lo admita, tenga por interpuesto recurso contra la nota de calificación parcial del Registro de la Propiedad de la Palma del Condado de fecha 6 de noviembre de 2024 y tras los trámites oportunos dicte resolución por la que estimando el recurso revoque la calificación impugnada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 16 de diciembre de 2024 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado conforme a lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no ha presentado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria; 2 y 3 del Reglamento Hipotecario; la disposición adicional cuarta y la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2017 resolviendo una consulta relativa al traslado de fincas ubicadas en dos o más registros, ayuntamientos o secciones, y la Resolución de 3 de julio de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

1. Es objeto del presente expediente la suspensión parcial por el registrador de la inscripción de la compraventa de las fincas registrales 12.884 del término municipal de la Palma del Condado y 6.644 del término municipal de Villarrasa en tanto no se resuelva el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, iniciado con fecha 6 de noviembre de 2024, al estar inscrita una misma finca en dos términos municipales diferentes en el mismo Registro de la Propiedad.

El registrador, ante la circunstancia de no ser idénticas las cargas en los historiales registrales unificados, inició el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación, pero suspende la inscripción de la inscripción a favor de la entidad compradora hasta que el mismo se resuelva.

Alega el recurrente, en síntesis, la infracción por parte del registrador de los procedimientos previstos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, y en el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2017 por la que se resuelve la consulta formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España sobre la interpretación y aplicación práctica del nuevo artículo 2 del Reglamento Hipotecario, redactado por Real Decreto 195/2017 de 3 de marzo, así como de la disposición transitoria cuarta y disposición adicional cuarta del mismo Real Decreto; añade que no debió suspenderse la inscripción de la compraventa, por no existir norma que impide la inscripción en los casos de unificación del folio real, no afectando ello a los titulares de cargas inscritas o anotadas, que no ven perjudicados sus derechos; y, finalmente, que en el momento de la presentación del título no resultaba del Registro obstáculo alguno a la inscripción y que habiéndose iniciado la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria con posterioridad a la presentación del título, su iniciación no puede servir de base a la suspensión de la inscripción solicitada.

2. El artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario, en redacción dada por el Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, dispone que: «Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca».

A su vez, la disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto señala que «con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se

entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas. Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación».

La remisión al artículo 3 del Reglamento Hipotecario, estando referido el mismo al supuesto específico de que una finca figurase indebidamente inscrita en un Registro, Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, requería de unas reglas precisas para llevar a cabo los traslados necesarios, los cuáles se efectuarán, conforme al indicado precepto «copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de su traslación, mediante las oportunas notas marginales».

3. Planteada consulta por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España sobre la interpretación y aplicación práctica del artículo 2 del Reglamento Hipotecario en su nueva redacción, se dictó la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2017.

En concreto, establece el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2017 que «cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, relativo a dicha finca, el registrador, aun cuando no se acompañe el título ya inscrito, llevará a cabo la unificación de los distintos folios reales abiertos a cada parte de finca en cada ayuntamiento o sección, que quedarán trasladados y pasarán a integrarse y quedar unificados en el folio real correspondiente al ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de la finca, y por tanto, bajo un solo código registral único (...). Si siendo coincidentes las titularidades dominicales, fueran distintas las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden en los distintos folios reales que han de unificarse, sí se procederá a la unificación de folios reales, y en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos. Todo ello sin perjuicio de que, sin dilatar la unificación de folios reales por traslado, se proceda cuando sea posible a unificar los historiales registrales, bien mediante la inscripción de los títulos pertinentes para ello, o bien, si lo anterior no fuera posible, por aplicación de las normas previstas para la subsanación de la doble inmatriculación en la reglas quinta, sexta y séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria».

4. Como resulta del contenido del apartado tercero de la citada Resolución, el traslado debe verificarse por el registrador cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, llevando a cabo la unificación de los distintos historiales registrales. Una vez efectuada la traslación, el registrador lo notificará a los titulares de derechos inscritos o anotados y extenderá las oportunas notas de cierre y clausura de los folios reales trasladados.

Y para el caso específico de coincidencia en la titularidad dominical, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pero discordancia en cuanto a las cargas inscritas o anotadas, el criterio de este Centro Directivo, manifestado en la meritada Resolución es el que se procederá a la unificación, expresando la procedencia de cada uno de los folios trasladados y reseñando la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos. Es más, se encarga de indicar expresamente que no debe dilatarse la unificación, aunque hubiera de resolver la situación creada por la falta de coincidencia de las cargas inscritas o anotadas a través del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

5. A la vista de los historiales registrales de las fincas resulta lo siguiente, a fecha 6 de noviembre de 2024, en que se dictó la nota de calificación parcial recurrida: en cuanto

a la registral 12.884 de La Palma del Condado, se practicó bajo la inscripción 18.^a el traslado de la finca a folio electrónico y, por la inscripción 19.^a, se procedió a la unificación de ambos historiales registrales en el folio de la finca 12.884, así como a la inscripción de la compraventa a favor de la entidad recurrente.

Correlativamente, en cuanto a la finca registral 6.644 de Villarrasa con fecha 6 de noviembre de 2024 se procedió tanto al traslado a folio electrónico del historial por la inscripción 15.^a como a la cancelación de dicho historial por la inscripción 16.^a por unificación del mismo con el historial registral de la finca 12.884.

En ambos historiales constan notas marginales de inicio del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, así como de finalización del expediente por incomparecencia de los titulares de derechos notificados, sin perjuicio de la vigencia de dichas notas por el plazo de 6 meses.

6. La actuación del registrador según resulta de lo anterior se ha ajustado a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento Hipotecario, la disposición adicional cuarta del Real Decreto 195/2017 y el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que al coincidir la titularidad dominical de los historiales de las fincas en cuestión, aunque no las cargas, no ha dilatado la unificación de los folios registrales ni paralizado el tráfico jurídico al practicar la inscripción de la compraventa; también ha sido procedente el inicio del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria para resolver la situación patológica de la diferente relación de cargas que pesaban en uno y otro historial, tal y como señala la mentada Resolución.

7. Ahora bien, expuesto lo anterior, no se colige razón alguna que sostenga el contenido de la nota de calificación recurrida, la cual es incluso contradictoria con la actuación llevada a cabo por el registrador e incongruente, por cuanto ya consta inscrita la registral 12.884 (con su historial unificado) a favor de la entidad compradora.

Objeta el registrador en su nota de calificación, como argumento para suspender la inscripción solicitada que el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación se encuentra aún en tramitación, de tal manera que no puede procederse a inscribir la compraventa hasta que la porción de terreno a la que las fincas registrales se refieren tenga su reflejo registral a través de un único folio y una única finca, siendo éste el resultado que espera obtenerse con el expediente en curso, y todo ello, en cumplimiento de la obligación registral de llevanza con claridad de los asientos de los Libros.

Pero ello no es lo buscado ni querido por el legislador, según resulta de la reforma introducida por el citado Real Decreto 195/2017 ni con la interpretación que sobre este particular ha ofrecido esta Dirección General en la reiterada Resolución de 7 de julio de 2017.

8. Verificada la unificación de los historiales registrales, en aplicación de las normas y Resolución citadas, no contribuye a lograr una mayor claridad en los asientos (más bien en la publicidad formal que pudiera expedirse, pues la unificación ya se ha realizado) el hecho de suspender lo que en realidad se ha despachado.

En el historial unificado deberán constar, como se ha dicho, la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos, por lo que la claridad en el contenido de los asientos registrales se debe haber logrado, máxime cuando es trasunto de la situación tabular existente con anterioridad a la unificación.

9. Por todo ello, la nota de calificación registral no puede sostenerse, por ser incluso contradictoria con la propia situación registral operada por el propio registrador, quien ya ha tramitado y culminado el procedimiento de unificación del folio real.

Y ello, sin perjuicio, hasta tanto se resuelva el expediente iniciado para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, que su iniciación se haga constar en la publicidad formal que se expida y que, para el caso de no lograrse, sea de aplicación la regla quinta del citado artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, quedando a las partes reservada la acción que proceda para que por doña E. I. C. T., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Sport Carbon Fiver, S.L.»,

se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

10. Por último, este Centro Directivo no entra a valorar la técnica registral de traslado de cargas de la finca de menor cabida, cuyo cierre se ha practicado, a la de mayor cabida, por no ser objeto de recurso, sin perjuicio de recordar el criterio interpretativo expuesta en la repetida Resolución de 7 de julio de 2017.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación en los términos que ha sido redactada.

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, 24 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.