

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17553 *Resolución de 18 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arnedo, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva sobre dos fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don F. J. A. R., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Inmo Arnedo, SLU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arnedo, doña Carla de Reygosa Santacreu, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva sobre dos fincas registrales.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 30 de octubre de 2025 por el notario de Calahorra, don Miguel Ángel Estébanez López, con el número 2.525 de protocolo, la entidad «Inmo Arnedo, S.L.», como complemento de la escritura autorizada por el mismo notario el día 19 de junio de 2025 con el número 1.398 de protocolo, procedió a declarar la parte de la obra nueva de dicha nave y edificio en la parte que radicaba sobre la finca registral número 7.705 del término de Pradejón, del Registro de la Propiedad de Calahorra, manifestando que la obra nueva en su conjunto se asienta sobre dos fincas registrales pertenecientes a diferentes términos municipales.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arnedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 1367/2025 Asiento n.º: 1325 del Diario n.º 2025.

Clase del documento: Escritura Pública.

Autorizante del documento: Notario de Calahorra Don Miguel Ángel Estébanez López protocolo número 2525/2025 de fecha treinta de octubre de dos mil veinticinco.

Presentante: Inmo Arnedo SL.

Presentada copia autorizada de escritura de Obra nueva otorgada el treinta de octubre de dos mil veinticinco por el Notario de Calahorra Don Miguel Ángel Estébanez López protocolo número 2525/2025 que se presentó en este Registro el once de noviembre de dos mil veinticinco bajo Número de entrada: 1367/2025 que causó el asiento de presentación número 1325 del Libro Diario 2025 calificada la misma conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley hipotecaria y concordantes de su Reglamento y previo examen de los Libros del Registro, la registradora ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados con siguientes:

Hechos:

Se presenta escritura pública de Obra nueva sobre la finca registral número 5794 de El Villar de Arnedo.

En el exponen III se hace constar que: Sobre la finca descrita conforme a las licencias municipales de obras concedidas por el Ayuntamiento de Pradejón, la sociedad representada ha construido y ha finalizado as siguientes obras nuevas:

Nave (naves 2) sin uso específico en planta baja con una superficie, según catastro, de 1548 metros cuadrados, destinada a nave de almacenamiento de mercancías, identificada en Catastro de forma incorrecta como “aparcamietno” [sic].

Según certificado de fecha de octubre de 2025, del Ingeniero Industrial, don R. M. L., colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Industria les de Aragón y la Rioja, la porción exacta ocupada por la nave en el término de Pradejón es de 1506,39 metros cuadrados.

Edificio de oficinas y servicios conductores compuesto, según catastro, planta baja destinada a oficinas de 752 cuadrados, la planta primera alta a oficinas con una superficie de 702 metros cuadrados, planta segunda destinada a oficinas con una de superficie de 761 metros cuadrados y planta entrecubierta destinada a oficinas de 180 metros cuadradas.

Según certificado de fecha 24 de octubre de 2025, el Ingeniero Industrial, don R. L., colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y la Rioja, la porción exacta ocupada por la edificación en el término de Pradejón es de 766,27 metros cuadrados construidos en planta baja; 707,15 metros cuadrados en planta primera, 762,24 metros cuadrados en planta segunda y 171,17 metros cuadrados en planta de entrecubierta.

Parte de la construcción descrita en el exponendo III, forman parte de las siguientes obras nuevas que se describirán en su totalidad y cuya construcción, está asentada en dos fincas registrales de dos términos municipales diferentes: El Villar de Arnedo y Pradejón.

1. Edificio de oficinas y para servicios conductores, de forma rectangular, que destinada a oficinas y servicios para conductores. Tiene una superficie construida en total de metros cuadrados y útil de 2672,78 metros cuadrados. La planta baja destinada a oficinas y servicios para conductores Pradejón es de 1506,39 cuadrados.

Edificio de oficinas y servicios para conductores compuesto, según catastro, planta baja destinada a oficinas de 752 metros cuadrados, la planta primera alta a oficinas con una superficie de 702 metros cuadrados y planta de entrecubierta de 180 metros cuadrados.

2. Nave, sin uso específico, de una sola planta, de forma de trapecio, de longitud 155,11 y 153,71 m x 30 de anchura. Tiene una superficie total construida de 4632,21 metros cuadrados. De la totalidad de la superficie construida, 3125, 82 metros cuadrados se ubican en el término de El Villar de Arnedo y 1506,39 metros cuadrados en Pradejón.

Se solicita, además, de conformidad con el art 2.1 del Reglamento Hipotecario el traslado de la finca con destino al registro donde se ubica la mayor parte de la superficie.

Asimismo, en base a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, se solicita al Registro de la Propiedad de Arnedo que efectúe la unificación de folio real por traslado de la finca.

Fundamentos de Derecho:

1. Respecto al certificado descriptivo del técnico, únicamente se acompaña certificado respecto de la nave sin uso específico de 4632,21 metros cuadrados, sin embargo, en cuanto al certificado del edificio de oficinas, no coinciden las superficies con las señaladas en la escritura, ya que se indica que a la superficie total construida es de 2944,53 metros cuadrados, pero no se incluyen las del del segundo edificio de oficinas que según la escritura es de 752 metros cuadrados en planta baja, 702 metros cuadrados en planta primera y 180 metros cuadrados de planta entrecubierta. Artículo 28 del. Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 45 del Real Decreto 1093/1997.

2. De otro lado, respecto a la unificación de ambas fincas en una sola, dispone el artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario 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 mayor parte de la finca.

En el presente caso se trata de dos fincas registrales radicantes en dos hipotecarios diferentes, radicando la construcción entre ambas fincas.

Por lo que el traslado de la finca se haría en una registral independiente, siendo precisa la agrupación de las mismas para poder inscribir la obra en virtud del principio de especialidad. No cabe la declaración obra de un único edificio sobre dos fincas registrales describiendo las partes de la edificación respecto de cada una de sin que se formalice previamente la agrupación de las mismas conforme el artículo 44.1 y 45.1 RH teniendo cuenta además el hecho de que cada parcela puede ser objeto de tráfico jurídico independiente y que los requisitos y exigencias urbanísticas pueden diferentes respecto de cada finca (...)

Además, ha sido recientemente resuelta la Dirección General en Resolución de 11 de abril de 2019. Resuelto que la Licencia concedida autoriza la construcción de un único edificio destinado a centro comercial, se plantea la cuestión de si cabría su inscripción sobre dos fincas registrales sin necesidad de agrupar las mismas, describiendo cada una de ellas una parte de la edificación y regulando para el caso de que se amparara la titularidad de los predios una serie de servidumbres.

La necesidad de agrupar no resulta de modo expreso de la licencia urbanística, pero sí del artículo 8 de la Ley sobre propiedad horizontal, que dispone: "(...) Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: (...). Tercero. Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno (...)" En el mismo sentido, el artículo 44.1 del Reglamento Hipotecario citado en la nota de calificación.

Este artículo se fundamenta en la unidad arquitectónica de los edificios que cuenta con una serie de elementos, que por su propia naturaleza indivisibles (...)

No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable prevista en los artículos 42.9 y 65 de la Ley Hipotecaria por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323).

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Carla de Reygosa Santacreu registrador/a de Registro de la Propiedad de Arnedo a día veintitrés de diciembre de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. A. R., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Inmo Arnedo, S.L.U.», interpuso recurso día 17 de febrero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) digo:

Que en fecha 29 de diciembre de 2025 he sido notificado con la calificación negativa del titular del Registro de la Propiedad de Arnedo (...), en relación a la inscripción de la escritura de obra nueva, otorgada ante el Notario de ciudad Calahorra D. Miguel Ángel

Estébanez López, en fecha 30 de octubre de 2025, protocolo número 2525 (...), respecto a la finca registral siguiente:

“Escritura pública de obra nueva sobre la finca registral número 5794 de El Villar de Arnedo. Inscrita al folio 186 del tomo 726, libro 41, Inscripción/anotación 1.ª Naturaleza de la finca: urbana. nave industrial-Obra nueva terminada Otros (...)

En el exponen III se hace constar que: Sobre la finca descrita conforme a las licencias municipales de obras concedidas por el Ayuntamiento de Pradejón y El Villar de Arnedo, la sociedad representada ha construido y ha finalizado las siguientes obras nuevas:

Nave (naves 2) sin uso específico en planta baja con una superficie, según catastro, de 1548 metros cuadrados, destinada a nave de almacenamiento de mercancías, identificada en Catastro de forma incorrecta como “aparcamiento”. Según certificado de fecha 24 de octubre de 2025, del Ingeniero Industrial, don R. M. L., colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y la Rioja, la porción exacta ocupada por la nave en el término de Pradejón es de 1506,39 metros cuadrados (...)

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en nombre de la sociedad mercantil Inmo-Arnedo S.L., en su condición de titular al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. Se solicita inscribir la obra nueva sita en las fincas registrales 5579 cuya competencia es del Registro de la Propiedad de Arnedo y en la 7705 cuya competencia es del Registro de la Propiedad de Calahorra (...)

Segundo. Con el objeto de inscribir la obra nueva se presenta en el Registro de la Propiedad de Arnedo escritura de obra nueva, en la que se recoge los datos necesarios y subsanaciones requeridas, otorgada ante el Notario de ciudad Calahorra D. Miguel Ángel Estébanez López, en fecha 31 de octubre de 2025, protocolo número 2.525, objeto de la actual calificación negativa (...)

Tercero. Teniendo en cuenta que se pretende inscribir una obra nueva sita en dos términos municipales cuya competencia es de dos registros diferentes, de conformidad con el artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario se solicita el traslado de una de las fincas con destino al registro donde se ubica la finca de mayor superficie y en base a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, se solicita al Registro de la Propiedad de Arnedo que efectúe la unificación de folio real por traslado de la finca, procediendo la Sra. registradora de la propiedad de Arnedo a estimar la competencia al ubicarse en dicho registro la finca con mayor superficie y calificando negativamente el documento notarial, por considerar necesaria la agrupación de ambas fincas registrales para poder inscribir la obra nueva.

Cuarto. Que la normativa hipotecaria española, en particular el referido artículo 2 del Reglamento Hipotecario, establece que cuando una finca se extiende sobre el territorio de dos o más registros, la competencia para su inscripción corresponde íntegramente al registro en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca. En consecuencia, en este supuesto de obra nueva sobre dos fincas registrales pertenecientes al mismo titular, pero inscritas en diferentes registros por estar en distintos términos municipales, la declaración de obra nueva puede inscribirse en el registro de la finca de mayor superficie, siempre que se presenten las licencias urbanísticas de ambos municipios afectados. El precepto responde a la necesidad de evitar la fragmentación registral y de garantizar la unidad de la inscripción, facilitando la gestión y la publicidad registral de fincas que, por su extensión, atraviesan límites municipales o registrales.

Quinto. La doctrina registral y las resoluciones administrativas refuerzan esta interpretación, señalando que la agrupación de fincas no es un requisito obligatorio para

la inscripción de la obra nueva en estos casos, salvo que se pretenda la creación de una nueva finca registral unificada. La inscripción en el registro de la finca de mayor superficie, acompañada de la documentación urbanística pertinente de ambos municipios, satisface las exigencias legales y registrales, permitiendo la adecuada protección de la legalidad y la publicidad registral (...)

Sexto. La inscripción de la declaración de obra nueva requiere la acreditación de la legalidad urbanística y la obtención de las licencias correspondientes. En el caso de un edificio construido sobre terrenos situados en dos términos municipales, es necesario aportar las licencias urbanísticas de ambos municipios, ya que la edificación afecta a ambos ámbitos territoriales y administrativos. La presentación de las licencias de ambos municipios garantiza el cumplimiento de la normativa urbanística y la protección de los intereses públicos y privados afectados. La inscripción en el registro de la finca de mayor superficie, acompañada de la documentación urbanística pertinente, satisface las exigencias legales y registrales, permitiendo la adecuada protección de la legalidad y la publicidad registral, documentación con la que se cuenta en la presente solicitud de inscripción de obra nueva.

Séptimo. Que consideramos que es perfectamente inscribible la obra nueva sita en dos términos municipales y dos fincas registrales dado que se describe e identifica las obras, superficies, coordenadas y ubicaciones contando con la escritura correspondiente, los certificados finales de las obras emitidos y firmados por el técnico competente D. R. M. L. (Certificados contenidos en la Escritura [...]) y las licencias y liquidaciones tributarias municipales que corresponden a cada administración local de Pradejón (Licencias contenidas en la Escritura [...]) y El Villar de Arnedo (...)

Octavo. Que la posibilidad de inscripción de una obra nueva sita en dos fincas ubicadas en dos términos y en dos registros obedece a la propia mecánica registral en aplicación de los artículos 2 y 3 del Reglamento Hipotecario, que por una parte el primero contempla la posibilidad de la inscripción en el registro donde se encuentre la parcela de mayor superficie y el segundo regula el cómo realizar dicha operativa.

Noveno. Considera la parte recurrente que el Sr. registrador de la propiedad, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta el carácter voluntario de la agrupación cuya única consecuencia para el solicitante es la gravosidad de la operación, ya que en ningún caso variaría nada. La obra nueva objeto de inscripción seguiría estando en dos términos municipales cuya aplicación impositiva seguiría correspondiendo a cada administración titular de cada municipio conforme a los detalles de proyecto y obtención de las licencias y que así se reflejan en todos los documentos, escrituras, certificados catastrales (Ambos Certificados Catastrales constan en la Escritura [...]) u otros, siendo del mismo titular y por tanto no pudiendo alterar ni modificar dicha situación.

Décimo. Que además en la notificación recibida el 25 de agosto de 2025 de la calificación previa realizada por la misma Registradora de la propiedad de Arnedo sobre la misma finca registral en ningún caso se informa de la obligación de la agrupación de las fincas refiriéndose únicamente a la rectificación de datos descriptivos y contemplando la inscripción de la obra nueva en su totalidad en dicho registro (...)

Decimoprimer. En este sentido parece adecuado y razonable valorar que es una cuestión de aplicación de los mecanismos registrales que posibilitan dicha solicitud de inscripción de la obra nueva entendiendo que ha existido error en la calificación de la Sra. Registradora, y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación, fundamenta en la doctrina registral y administrativa, que priorizan el criterio de la mayor superficie y la competencia registral unificada, permitiendo la adecuada protección de la legalidad y la publicidad registral sin exigir la agrupación previa como requisito indispensable.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación: Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de administrador representante de la mercantil Inmo-Arnedo S.L.U., al amparo de lo dispuesto en el art. 325 de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 2 y 3 del Reglamento Hipotecario sobre la competencia para inscribir y cómo hacerlo.

V. Aplicación de la doctrina registral y las resoluciones administrativas sobre inscripción y agrupación de fincas como una posibilidad de carácter voluntario y no exigible para la declaración de una obra nueva en dos fincas registrales, siempre que no se pretenda unificar la finca: Resolución de 17 de julio de 1998, DGRN, Resolución de 10 de agosto de 2020, DGSJFP, Doctrina de la DGRN y del TS sobre la agregación y la agrupación de fincas, 2023-09-24.

En su virtud, solicito:

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registradora de la Propiedad de Arnedo, en relación a la inscripción de la obra nueva a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la obra nueva instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo».

IV

Mediante escrito, cuya fecha no consta en el expediente, la registradora de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Consta que, remitido el recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado para formular alegaciones, no se han recibido.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 8, 9, 18, 199, 202 y 243 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 44, 45, 49 y 50 del Reglamento Hipotecario; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero y 11 y 23 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2024 y 24 de junio de 2025.

1. Sobre la admisibilidad del presente recurso: El recurso ha sido interpuesto por don F. J. A. R., como administrador representante de la mercantil «Inmo-Arnedo, S.L.U.», entidad titular registral e interesada, por lo que goza de legitimación legal conforme al

artículo 325 de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación fue notificada el día 29 de diciembre de 2025 y el recurso se presentó el día 28 de enero de 2026, encontrándose plenamente dentro del plazo legalmente establecido de un mes contemplado en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. El plazo legal de tres meses establecido para que la Dirección General resuelva y notifique dicho recurso concluye el 17 de mayo de 2026, tomando en consideración la fecha en que el expediente tuvo entrada en el Registro de la Propiedad correspondiente (17 de febrero de 2026).

2. Sobre las cuestiones jurídicas que se plantean y han de ser objeto de resolución en el presente recurso: el presente recurso se centra en dilucidar si, ante la presentación de una escritura de declaración de una obra nueva que se ubica sobre dos fincas registrales ya existentes pertenecientes a dos términos municipales diferentes (El Villar de Arnedo y Pradejón) y a distintos distritos hipotecarios (Arnedo y Calahorra, respectivamente), resulta preceptiva la agrupación previa de dichas fincas para lograr su inscripción –como sostiene la registradora en su nota de calificación apoyándose en el principio de especialidad– o si, por el contrario, como argumenta el recurrente, procede simplemente la aplicación de la mecánica registral prevista en los artículos 2 y 3 del Reglamento Hipotecario determinando la competencia a favor del registro donde ubique la finca de mayor cabida, que es la de El Villar de Arnedo, del Registro de la Propiedad de Arnedo, e iniciar el correspondiente expediente de traslado del folio real, sin exigir la agrupación previa.

3. Para resolver la cuestión planteada es preciso previamente determinar si estamos ante el supuesto de una única finca registral que se extiende sobre dos términos municipales, o bien estamos ante dos fincas registrales distintas, colindantes entre sí, cada una íntegramente situada en un término municipal distinto.

En el primer supuesto (una única finca registral que se extiende sobre dos términos municipales), en aplicación de la anterior redacción del artículo 2 del Reglamento Hipotecario «si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción».

Sin embargo, dicho artículo fue modificado por el Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, y pasó a decir lo siguiente: «Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca».

Y para resolver los problemas de derecho transitorio por el cambio de criterio reglamentario, la disposición transitoria cuarta del citado Real Decreto 195/2017, titulada «Traslado de fincas» ordenó 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 (...)».

Si fuera éste el caso que nos ocupa, no sería necesario que el titular de la finca única efectúe voluntariamente agrupación alguna de dos fincas distintas (pues sólo habría una única finca), sino que la unificación de dos folios registrales de la finca única habría de entenderse solicitada tácitamente, y procederse a ella por razones imperativas de organización registral.

4. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, no estamos ante ese primer supuesto contemplado de una única finca registral que se extiende sobre dos términos municipales, sino ante el segundo supuesto de dos fincas registrales distintas, colindantes entre sí, cada una íntegramente situada en un término municipal distinto.

Así resulta con claridad incluso a la vista del título calificado.

Por una parte, porque la citada escritura de declaración de obra nueva expresamente habla de obras nuevas cuya construcción está asentada en dos fincas registrales de dos términos municipales diferentes: El Villar de Arnedo y Pradejón.

En segundo lugar, porque incorpora una nota simple registral de la finca de Pradejón, del Registro de la Propiedad de Calahorra, en la que se aprecia, de su descripción registral resulta claro que es una finca independiente de 22.080,22 metros cuadrados íntegramente situada en el término de Pradejón, y no simplemente la parte de una finca única mayor situada en ese y otro término municipal, pues nada dice de esto último. Como tampoco cumple, de donde cabe inducir que no le era de aplicación, lo que disponía la anterior redacción del artículo 2 del Reglamento Hipotecario acerca de que «se hará la descripción de la totalidad [de la finca] en todos [los términos municipales a que se extienda] especificando la cabida correspondiente a cada Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción».

Tal conclusión resulta también con claridad a la vista del texto del propio escrito de recurso, cuando se afirma literalmente que: «Teniendo en cuenta que se pretende inscribir una obra nueva sita en dos términos municipales cuya competencia es de dos registros diferentes, de conformidad con el artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario se solicita el traslado de una de las fincas con destino al registro donde se ubica la finca de mayor superficie».

Como se aprecia, no se pide el traslado y unificación de dos folios registrales hacia el Registro donde se ubique «la mayor parte de la finca» (única), sino al Registro donde se ubique «la finca de mayor superficie», con lo que se reconoce que se es consciente de no estar ante una finca única con dos folios registrales abiertos conforme a la redacción inicial del artículo 2 del Reglamento Hipotecario que ahora correspondiera unificar tras la reforma de dicho artículo, sino ante dos fincas completamente distintas, aunque colindantes, situada cada una íntegramente en un término municipal (y Registro de la Propiedad) distinto.

5. Siendo ello así, es claro que no procede ningún traslado ni unificación de folios registrales, salvo que el titular voluntariamente otorgara un negocio de agrupación de dos fincas distintas.

Como también es claro que, si voluntariamente no quiere o no conviene a sus intereses formalizar tal agrupación, no es posible inscribir una edificación que se reconoce y declara estar ubicada a caballo entre dos fincas registrales distintas, salvo que (y no es el caso) cada parte de edificación tuviera sustantividad y posibilidad de aprovechamiento y utilización independiente. Y que, si se permitiera la inscripción de la edificación sin agrupar previamente las fincas sobre las que se ubica aquélla, se permitiría que en el futuro una de las fincas pudiera ser transmitida de forma independiente, dejando la edificación en una situación de indefinición jurídica y fáctica consistente en un edificio con dueños distintos sobre suelos distintos sin régimen de propiedad horizontal ni posibilidad de fraccionamiento y aprovechamiento independiente de cada parte de edificación. Y ello sería contrario a las exigencias del principio de especialidad, invocado por la registradora en su calificación negativa, relativo a la necesidad de claridad y precisión en los pronunciamientos registrales.

Y decimos que en el caso que nos ocupa no ocurre que cada parte de edificación tenga sustantividad y posibilidad de aprovechamiento independiente porque como se aprecia en las certificaciones catastrales, la línea divisoria entre ambas fincas (suponiendo que se correspondiera, como afirma el interesado, con la línea divisoria entre los inmuebles catastrales cuyas certificaciones incorpora al título calificado), no separa módulos diferentes y completos de edificación, susceptibles de utilización separada, sino que al menos a alguno de ellos lo «secciona» en diagonal, como se aprecia a continuación:

[se inserta imagen]

En consecuencia, ha de confirmarse el único defecto recurrido de la calificación registral, consistente en que para poder inscribir una edificación que no está

íntegramente incluida en una sola finca registral, sino que ocupa dos fincas registrales distintas, y sin que cada parte de edificación sea susceptible de aprovechamiento y uso independiente, es preciso solicitar la previa agrupación de tales fincas, para cuya inscripción, dado que cada una de las fincas de origen a agrupar se ubica en término y registro diferente, será únicamente competente, en aplicación de la nueva redacción del artículo 2 del Reglamento Hipotecario, el término y Registro donde se ubique la mayor parte de la finca resultante de la agrupación, que en el presente caso es el término de El Villar de Arnedo, del Registro de la Propiedad de Arnedo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 18 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.