III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24379 *Resolución de 30 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad accidental de Utrera n.º 1 en un supuesto en el cual se pretende inscribir una escritura de contrato de arrendamiento de industria cuyo objeto es la finca y la estación de servicio en ella construida, con todos sus elementos e instalaciones.*

En el recurso interpuesto por la entidad «Disa Península, S.L.U.» contra la calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad accidental de Utrera número 1, don Jesús Julián Urbano Sotomayor, en un supuesto en el cual se pretende inscribir una escritura de contrato de arrendamiento de industria cuyo objeto es la finca y la estación de servicio en ella construida, con todos sus elementos e instalaciones, para la gestión y explotación de la estación de servicio por el arrendatario; el inmueble figura inscrito en el Registro de la Propiedad como «solar», desprovisto de toda construcción, por no haberse procedido a la previa o simultánea inscripción de la declaración de obra nueva concerniente a la estación de servicio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de diciembre de 2025 por la notaria de Dos Hermanas, doña María Enriqueta Zafra Izquierdo, con el número 2.096 de protocolo, se formalizaba el contrato de arrendamiento de industria sobre la finca sita en la Manzana 3 del Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Ordenación, en terrenos de la Carretera (…)

En la referida escritura, las mercantiles «Petrouyá, S.L.» (arrendadora) y «Disa Península, S.L.» (arrendataria) estipulaban que el objeto del arrendamiento era la finca y la estación de servicio en ella construida. La referida edificación, que se describía en el título, manifestando expresamente que su descripción no constituía declaración de obra nueva, constaba de un edificio destinado a tienda y oficinas de 80 metros cuadrados, marquesinas de 165 metros cuadrados, pistas pavimentadas e instalaciones subterráneas de almacenamiento con tanques enterrados de 60 metros cúbicos, e instalaciones para lavado de automóviles que ocupaban una superficie de 150 metros cuadrados y otra zona destinada a limpieza interior de vehículos y aspirado que ocupaba 70 metros cuadrados, y no había sido objeto de declaración de obra nueva ni constaba en el historial de la finca registral la cual, como se ha dicho, constaba descrita como solar desprovisto de toda construcción.

En el otorgamiento de la escritura comparecía además de las dos sociedades mercantiles antes señaladas, una tercera sociedad denominada «Explotación Estación de Servicio, S.A.», representada mediante mandatario verbal, con el fin de asumir facultades ligadas a la gestión y explotación posterior del negocio. No constaba acreditado que por parte de esta entidad «gestora» se hubiera procedido a la ratificación de esta escritura.

cve: BOE-A-2026-24379
Verificable en https://www.boe.es

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Utrera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación, de fecha 16 de marzo de 2026, aclarando nota de previa de fecha 5 de marzo de 2026:

«Hechos.

Esta calificación, se expide como aclaración de la anterior Calificación de fecha cinco de marzo de dos mil veintiséis.

En el referido documento de contrato de arrendamiento de industria, que las partes los consideran excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La entidad Petrouyá S.L. arrienda, a la entidad Disa Península SLU, una estación de servicio edificada sobre la finca 36.678 de Utrera, sin que la presente escritura constituya una declaración de obra nueva, no constando dicha edificación en el Registro.

Se establece en la escritura que la entidad Disa Península Iberica SLU, podrá por sí misma o a través de la entidad Explotación Estación de Servicio S.A. o la empresa que ésta designe, llevar a cabo la explotación del negocio o industria.

La arrendataria está representada por don J. M. G. O., como mandatario verbal. Constado la Ratificación de don I. A. B. F., como representante de Disa Península SLU, no acreditándose la Ratificación en cuanto a la entidad Explotación Estación de Servicio S.A.

Fundamentos de Derecho.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro.

La DG ha mantenido esta postura en diversas Resoluciones, que por citar algunas: Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras, para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario)

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el objeto del negocio jurídico (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005).

El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral.

Aunque el documento presentado a inscripción se trata de un arrendamiento industrial, traemos a colación una regulación legal muy cercana que incide en la necesidad de descripción de la finca objeto de arrendamiento como es el artículo 3 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, que regula la descripción de la finca arrendada exigiendo que se haga constar «incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta. Se consignarán también los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correspondiente que tuviere asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario. 2. Si la finca arrendada

cve: BOE-A-2026-24379
Verificable en https://www.boe.es

no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda.»

No podemos confundir con el arrendamiento industrial con la inscripción del derecho real de hipoteca, principalmente por la diferente naturaleza entre ambos derechos y secundariamente por la existencia de una regulación específica como es el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, que hasta día de hoy no se ha admitido la extensión de este supuesto a otro distinto como el que nos ocupa, por primar el principio de especialidad así como el de tracto sucesivo.

Considerando lo dispuesto en los art. 20, de la Ley Hipotecaria que dice: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos".

Considerando Que el Artículo 51 párrafo 9c del Reglamento Hipotecario establece: "se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente".

Considerando los principios de especialidad y determinación, así como a la claridad e integridad de los asientos registrales.

Acuerdo

Por todo lo expuesto, y teniendo lo reseñado en los hechos y fundamentos de derecho el carácter de subsanable, se suspende la inscripción por el defecto anteriormente apuntado.

De conformidad con el artículo 323 del [sic] la Reglamento Hipotecario, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente desde la fecha de la notificación de la presente calificación.

De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Julián Urbano Sotomayor registrador/a accidental de Utrera n.º 1 a día dieciséis de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad accidental de Sanlúcar La Mayor número 1, don Jaime García Capitán, quien emitió nota de calificación el día 20 de abril de 2026, por la cual resolvió confirmar la calificación inicial, exclusivamente en cuanto al defecto 1, relativo a la falta de declaración de la obra nueva de la edificación, sin decir absolutamente nada ni pronunciarse sobre el defecto 2, que se refería a la necesidad de ratificación por parte de la entidad «gestora» designada.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, la entidad «Disa Península, S.L.U.» interpuso recurso el día 20 de mayo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

Fundamentos de hecho y de Derecho.

I. Existe una plena coincidencia entre la descripción registral de la finca objeto del negocio jurídico y la descripción que aparece en el título cuya inscripción se pretende, de forma que no existiría una ruptura del tracto sucesivo, sin que la descripción de la

cve: BOE-A-2026-24379
Verificable en https://www.boe.es

Estación de Servicio que no es objeto de declaración de obra nueva y posterior inscripción pueda considerarse que altera la descripción de la finca en la que se dice edificada, hasta el punto de hacer dudar de su identificación.

II. Los razonamientos contenidos en la Resolución de la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 2017 sí son susceptibles de aplicarse por analogía al caso que nos ocupa. Si bien en ella se trata de la constitución de una hipoteca sobre una finca con una edificación no declarada, la doctrina considera que la inscripción de la obra nueva, sin perjuicio de su conveniencia, no constituye un requisito previo y obligatorio para la inscripción del derecho principal. El reflejo registral de las construcciones sigue siendo un acto de carácter voluntario para las partes.

III. El arrendamiento de industria integra tanto elementos materiales como elementos no inscribibles, tales como el fondo de comercio o las licencias. Siendo, por tanto, la solución mayoritariamente aceptada por los registradores la inscripción parcial del arrendamiento de industria únicamente sobre los elementos previamente inscritos en el Registro de la Propiedad (el solar), de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, aportándose en prueba de ello notas de calificación estimatorias de los Registros de la Propiedad de Montoro (2023), Molina de Segura (2025) y Málaga número 15 (2020) donde se procedió de este modo. Esta inscripción parcial no infringe el principio de especialidad dado que el derecho inscrito se encuentra perfectamente determinado. Por todo lo alegado, solicita que se revoque la nota de calificación referida, ordenando la inscripción del título.

V

El registrador de la Propiedad accidental de Utrera número 1 procedió a la notificación a la notaria autorizante del título calificado a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió su preceptivo informe, confirmando su nota de calificación, salvo en lo atinente al defecto 2, puesto que entendía que, al no haberlo confirmado el sustituto, este defecto había sido revocado, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 9, 18, 19 bis y 20 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio y 13 de septiembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio, 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 11 y 17 julio y 4 de septiembre de 2025.

1. En el presente expediente se debate, como objeto primordial, si es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad una escritura de arrendamiento de industria, cuyo objeto es la explotación de una estación de servicio, en la que las partes manifiestan que sobre la finca inscrita se halla edificada dicha estación de servicio, sin hacer declaración de obra nueva, y constando en el folio registral descrita la finca como solar desprovisto de toda obra o edificación.

2. El registrador exige la previa o simultánea declaración e inscripción de la obra nueva de la estación de servicio, por aplicación de los principios de especialidad, determinación y tracto sucesivo material, suspendiendo adicionalmente el despacho por un defecto formal de representación ante la falta de ratificación de una tercera empresa explotadora interviniente.

3. Instado el procedimiento de calificación sustitutoria del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el registrador sustituto emitió nota limitándose de forma estricta a confirmar el defecto de la obra nueva, omitiendo cualquier tipo de pronunciamiento respecto del defecto representativo de la empresa «gestora».

cve: BOE-A-2026-24379
Verificable en https://www.boe.es

Este Centro Directivo debe recordar la necesidad de observar un riguroso criterio técnico en el ejercicio de la función calificadora sustitutoria. La intervención del registrador sustituto no constituye un trámite de mera adhesión formal a la nota de origen; por el contrario, la seguridad jurídica y la proscripción de la indefensión procedimental exigen que dicho registrador examine y califique con plena independencia todos y cada uno de los defectos denunciados, exponiendo sus propios fundamentos de derecho. En este caso, este Centro Directivo entiende que la intervención de la «tercera» empresa mencionada, «Explotación Estación de Servicio, S.A.», que comparece a través de mandatario verbal y cuya ratificación no se ha acreditado, se circunscribe a un pacto obligacional de gestión del negocio y resulta, por tanto, ajena a la esfera inmobiliaria registral. Consta acreditado plenamente el consentimiento de arrendador, propietario de la finca, y arrendatario, así que este pacto de gestión por tercero carece de trascendencia real inmobiliaria, sin perjuicio que debiera ser revocado de forma expresa por el sustituto sin ser aceptable una simple omisión del mismo.

4. La mercantil recurrente alega que la no constancia registral de la gasolinera no obstaculiza la identificación precisa de la finca inscrita, apuntando que la inscripción de la obra nueva es un acto de carácter voluntario. Argumenta una supuesta analogía con un caso en que se admitió la constitución de hipoteca sobre finca con obra no inscrita (vid. Resolución de 14 de junio de 2017); solicitando subsidiariamente la inscripción parcial del contrato ciñendo el asiento registral exclusivamente al inmueble, tal y como consta inscrito, en base a lo que admite el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Por último, alega la inscripción de documentos similares en diferentes Registros de la Propiedad.

5. Como declaramos en la Resolución de 13 de septiembre de 2017, «el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –"ex novo"– de todo el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016)». Y conforme a la doctrina de la Resolución de 4 de junio de 2024, esta doctrina no supone un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico para la revisión de las decisiones de los registradores, como el recurso gubernativo, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación. Por ello, la alegación del recurrente sobre la inscripción del documento calificado en otros registros no puede ser atendido.

6. El principio de especialidad y determinación configurado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario impone de forma imperativa la obligación de describir de forma precisa e indubitada los bienes inmuebles objeto de inscripción, y del mismo se desprende que el Registro no puede publicar un derecho de uso sobre realidades físicas ocultas registralmente.

7. Carece de fundamento la analogía pretendida por el recurrente respecto a la Resolución de 14 de junio de 2017 en materia de hipotecas, toda vez que la posibilidad de inscribir una hipoteca sobre una finca en la que existen edificaciones no declaradas descansa exclusivamente en las normas de la propia garantía, por las que ésta se extiende automáticamente a todo lo edificado, con independencia de su reflejo registral. Por el contrario, en el arrendamiento de industria no existe ninguna previsión legal equivalente de extensión. El arrendamiento cuya inscripción se insta constituye un

cve: BOE-A-2026-24379
Verificable en https://www.boe.es

derecho de uso directo cuyo objeto específico y principal reside precisamente en la edificación de la estación de servicio y sus instalaciones.

8. Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo para los supuestos de arrendamiento con discordancia descriptiva, tales como la Resolución de 4 de septiembre de 2025, en materia de asignación de número de registro de alquiler; en dicho supuesto se determinó que la falta de declaración de la obra nueva de una vivienda impedía la inscripción del arrendamiento, por evidente quiebra del principio de especialidad; así que en el presente expediente, con mayor razón, debe mantenerse dicho criterio en un arrendamiento de industria cuyo soporte físico es una estación de servicio. Permitir el acceso al Registro de un derecho de uso sobre tan sólo el suelo, que es uno de los elementos integrantes de la explotación industrial sin reflejar en el asiento la existencia de la estación de servicio, atentaría de forma directa contra la claridad, integridad y fe pública de la institución registral.

9. La pretensión de la recurrente de aplicar una «inscripción parcial» que «expurgue» del título toda mención a la estación de servicio para limitar el asiento al solar inscrito debe ser igualmente desestimada de forma categórica. El objeto del Registro de la Propiedad es la publicidad de situaciones jurídicas con trascendencia real (artículo 2 de la Ley Hipotecaria), lo que exige una perfecta correlación entre el derecho que se publica y la base física que le sirve de soporte bajo el principio de especialidad (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). En el documento calificado, las partes no han diseñado un derecho de uso sobre un solar, sino que consta expresamente en el «otorgan primero» de la escritura que el objeto del negocio jurídico es, de forma indisociable, «la finca y la estación de servicio en ella construida», especificando que el arriendo incluye el uso y disfrute de todos los elementos muebles e inmuebles e instalaciones con la finalidad de que la arrendataria explote la actividad «en régimen de empresa organizada e independiente». Por tanto, todas las estipulaciones pivotan de forma clara sobre una industria en funcionamiento y no sobre un inmueble desgajado de la explotación. Acceder al expurgo solicitado implicaría desnaturalizar el consentimiento prestado, obligando al Registro a publicar una realidad jurídica mutilada y radicalmente distinta de la pactada. Por tanto, resulta inviable la inscripción parcial pretendida, de modo que la previa declaración de obra nueva y su inscripción constituyen requisitos insoslayables para dotar de trascendencia real a este arrendamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, en cuanto al defecto objeto de recurso.

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, 30 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24379
Verificable en https://www.boe.es