III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22859 *Resolución de 16 de julio de 2026, 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 Orihuela n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura por la que se constituye un complejo inmobiliario.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Orihuela número 2, don José Agustín Peña Romero, por la que suspende la inscripción de una escritura por la que se constituye un complejo inmobiliario.

Hechos

I

Se autorizó el día 24 de febrero de 2026 por don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, con el número 511 de protocolo, una escritura de constitución de complejo inmobiliario.

En dicha escritura, los propietarios de una finca descrita como vivienda unifamiliar de tres plantas, con el objeto de individualizar una parcela sobre la que está construyendo otra vivienda, hacían constar que «(…) por la presente se va individualizar dicha parcela mediante la técnica de la segregación y simultánea constitución de complejo inmobiliario conforme al artículo 24.2 a) de la Ley de Propiedad horizontal (…)», por lo que procedían a constituir sobre la finca un complejo inmobiliario, conforme a dicho artículo, con aplicación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y el artículo 396 del Código Civil, salvo lo que respecta al carácter común del suelo y vuelo, surgiendo las siguientes fincas independientes o elementos privativos «(…) teniendo en cuenta que la parcela que se describe a continuación como parcela elemento privativo uno se segrega para simultáneamente constituirla como elemento uno del complejo inmobiliario (…)»:

1. Urbana. Elemento privativo número uno, parcela con una superficie de 571,74 metros cuadrados, cuota del 40,24%.
2. Urbana. Elemento privativo número dos, vivienda unifamiliar sobre solar de 849,07 metros cuadrados, cuota de 59,76%.

Se describían los elementos comunes del complejo: muro divisorio e instalación común (caja general de protección).

Se hacía constar que el régimen del complejo es el del artículo 24.2.a) de la Ley sobre propiedad horizontal, siendo aplicable dicha ley y el artículo 396 del Código Civil, salvo por lo que respecta al carácter común de suelo y vuelo.

Se incorporaba la autorización administrativa para la constitución de complejo inmobiliario privado al amparo del artículo 26.6 de la Ley de Suelo con referencia a la finca registral en los términos siguientes:

«Segundo. Aprobar a los solos efectos de la presente autorización, la configuración del complejo inmobiliario privado con los siguientes elementos comunes:

a) E-01: muro divisorio entre los dos elementos privativos.

b) EC-02: servicio e instalación común consistente en la Caja General de Protección (CGP) (…)

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

Tercero. Aprobar la configuración con los siguientes elementos privativos y cuotas:

a) P1: elemento privativo con superficie de parcela de 571,74 m² y superficie construida de 199,15 m², cuota de 40,24%.
b) P2: elemento privativo con superficie de parcela 849,07 m² y superficie construida 230,15 m² cuota 59,76%.

Cuarto. (…)
Quinto. Hacer constar expresamente que esta autorización se otorga como requisito indispensable para la inscripción registral del régimen, debiendo incorporarse al título correspondiente la autorización administrativa concedida o su testimonio notarial, conforme al art. 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015 (…)».

En el análisis jurídico de la autorización se hacía constar que:

«(…) el inmueble objeto del expediente es una única finca registral de 1.431 m² sobre la que existen dos edificaciones residenciales unifamiliares:

– una vivienda unifamiliar aislada con licencia 118/1993 y,
– una segunda vivienda unifamiliar aislada en construcción al amparo del expediente de licencia 602/2023 (cambio de uso y ampliación de nave existente).

La configuración propuesta no se plantea como división o segregación de la finca registral en fincas autónomas, sino como establecimiento de un régimen de organización unitaria con dos elementos privativos (P1 y P2) y elementos comunes (EC-01 y EC-02) atribuyendo cuotas de participación en lo común. Esta configuración encaja en el concepto legal de complejo inmobiliario a los efectos del art. 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, al distinguirse elementos privativos y elementos comunes con titularidad instrumentas en cuotas.
Concurre asimismo el presupuesto material del art. 24.1 LPH al describirse dos unidades privativas residenciales (dos viviendas unifamiliares) vinculadas a la participación en elementos comunes (muro divisorio y CGP), de modo que la titularidad privativa se acompaña de una cuota sobre elementos comunes, instalaciones o servicios».
A continuación, se donaba el elemento número uno por don M. P. P y doña J. C. R. a su hijo, don J. J. P. C. y éste, junto a su esposa, acordaban su ganancialidad mediante aportación, para después formalizar la declaración de obra en construcción sobre la parcela descrita, incorporando las licencias de obras y el certificado técnico que acreditaba la correspondencia de la descripción de la obra iniciada con el proyecto autorizado.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha del documento: 24/02/2026.
Notario/a: Antonio Botía Valverde.
Localidad: Callosa de Segura.
Protocolo: 511/2026.
Entrada/año: 5230/2026.
Asiento/diario: 2824/2026.

José Agustín Peña Romero, registrador titular del Registro de la Propiedad de Orihuela n.º 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Previo examen y calificación del documento arriba reseñado, he resuelto no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

I. Hechos.

1. De la invalidez de la licencia aportada para el acto pretendido:

Se presenta escritura de “constitución de complejo inmobiliario constituida conforme al Artículo 24.2 de la Ley de propiedad Horizontal y 26.6 de la Ley Estatal del Suelo, donación y atribución de ganancialidad y declaración de obra nueva iniciada o en construcción”.

En la estipulación relativa a la constitución del complejo inmobiliario, se dice que “se va a individualizar dicha parcela mediante la técnica de la segregación y simultánea constitución de complejo inmobiliario, conforme al Artículo 24.2 de la Ley de Propiedad Horizontal pero, en todo caso, con remisión en cuanto a su regulación a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, salvo por lo que respecta al carácter común del suelo y del vuelo”.

Se testimonia en la escritura la licencia para la constitución de un régimen con dos elementos privativos con sus cuotas en dicho complejo y elementos comunes, pero que en ningún caso contempla la segregación de dichos elementos.

De la lectura del documento no se desprende con claridad que tipo de comunidad se trata de organizar, ya se si se elimina el carácter común del suelo y del vuelo, estaríamos ante la constitución una comunidad de dos fincas independientes como propiedad ordinaria, resultantes de una segregación para la que no se tiene licencia. Por el contrario si fueran elementos de una propiedad horizontal, el suelo y el vuelo tendrían el carácter de elementos comunes.

Posteriormente en el documento se vuelve a decir: “(...) se describe a continuación como parcela elemento privativo uno se segrega para simultáneamente constituirla como elemento uno del complejo inmobiliario (...)”, lo que, en virtud de lo ya dicho, aparenta ser contradictorio, y previa segregación para la que no se dispone de la correspondiente licencia administrativa.

Como resumen de lo anterior, a la vista de la licencia aportada, no se puede deducir la autorización para la segregación de dos fincas independientes, con propiedad ordinaria, que forman un complejo inmobiliario, sino la constitución de dos elementos de una propiedad horizontal, por lo que debe aclararse el documento o aportar una nueva licencia.

2. De la inscripción de la base gráfica de la finca.

Se inserta en la escritura un plano con coordenadas que no cumple los requisitos técnicos que se citarán en los fundamentos de derecho. De dicho plano resulta la cabida de la finca que actualmente consta en el Registro, coincidente con las licencias obtenidas.

No se acompaña el pertinente informe de validación gráfica catastral.

No puede obtenerse la base gráfica de la Certificación catastral aportada, dado que la cabida es distinta y no coincidiría con las que aparecen en la licencia.

II. Fundamento de Derecho

El Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dice:

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

El Artículo 47 del Reglamento Hipotecario, dice:

Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matiz, así como la descripción de la

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

El Artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dice “Actuación de los Registradores de la Propiedad. Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesaridad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento”.

El Artículo 10 de la Ley Hipotecaria en su punto 3 dice: “Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: (…) b) Cuanto el acto inscribible consista en la parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una ordenación de los terrenos.

Dicho artículo 10, en su punto 6 dice: “Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán: a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las acciones respectivas. b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral. c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.”

3. La Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de veintiséis de octubre de dos mil quince, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, en el primer párrafo del punto 1 de su apartado quinto dice: “Quinto. Requisitos técnicos del intercambio de información sobre los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica alternativa.

1. Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y grafica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución.”

4. La Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de veintiséis de octubre de dos mil quince, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, en su apartado séptimo dice:

Séptimo, Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad. 1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos. b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda, c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado. 2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la reclinación de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.

b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos, Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 European Terrestral Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

c) Topología, La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros), Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.

d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento giro observados. e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

– Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS),

– Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior,

4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución.

A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.

5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe.

III. Resuelvo:

En su virtud acuerdo suspender la práctica de la inscripción solicitada en base a los Fundamentos de Derecho dichos:

1. por deber aclararse el documento en el sentido de si se pretende la inscripción de un conjunto dos fincas segregadas –para lo que deberá aportar nueva licencia– o de una propiedad horizontal –en la que suelo y vuelo tendrían carácter de elemento común–,

2. por ser necesario aportar el informe de validación gráfica de la finca, para inscribir la base gráfica de la misma.

considerándose tales defectos subsanables.

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

Contra la presente nota del Registrador (…)

Orihuela, a la fecha que consta en el sello electrónico que a continuación se expresa. El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Agustín Peña Romero registrador/a de Registro de Orihuela 2 a día dos de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, interpuso recurso el día 29 abril de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos jurídicos:

Primero. Determinación de la figura jurídica:

Tanto el señor registrador de la propiedad como el notario aquí recurrente somos conforme en entender que nos encontramos ante una licencia municipal para constituir un complejo inmobiliario, creando dos elementos privativos, con determinación de los elementos comunes y de las cuotas en el complejo que especifica la licencia.

Igualmente somos conformes con los preceptos a aplicar a este supuesto como son los artículos 26,6.º de la ley de estatal del suelo y el artículo 24 de la ley de propiedad horizontal.

El problema surge cuando el señor registrador de la propiedad aplica el concepto de "complejo inmobiliario" en tanto que da a entender que sólo cabe hacerlo bajo la fórmula de la propiedad horizontal y, por tanto, con la existencia de un suelo y un vuelo común, opinión que el presente recurrente no comparte en absoluto por las consideraciones que se recogen a continuación.

Creo que debe diferenciarse claramente, por una parte, entre propiedad horizontal, en la que son elementos comunes esenciales (con carácter de "ius cogens") siempre el suelo y el vuelo (artículo 396 del Código Civil), propiedad regulada en la ley de 21 de julio de 1960 en sus artículos 1 a 23, y, por otra parte, los complejos inmobiliarios regulados en el artículo 24 de dicha ley que constituye el Capítulo III de dicha norma y que por definición tiene que ser algo diferente, sin perjuicio de que se le aplique los antes citados artículos 1 a 23 de dicha ley.

Dichos complejos, salvo que se constituyan en una agrupación de comunidad de propietarios conforme a la letra b) del número 2 de dicho artículo 24, conforme a la letra a) de dicho número 2) "quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación", lo que implica dos cosas conforme a un discurso lógico evidente derivado de la propia redacción del precepto: que el complejo inmobiliario no es una propiedad horizontal, pero, al mismo tiempo, que se le aplica dicha normativa lo que implica que las fincas que lo constituyan quedarán sujetas a las mismas limitaciones y autorizaciones que la propiedad horizontal "stricto sensu".

Segundo. El concepto de complejo inmobiliario.

En opinión del aquí recurrente la confusión viene motivada porque la terminología "complejo inmobiliario" es polisémica, ya que tiene un significado diferente en la ley del suelo estatal y en la ley de propiedad horizontal y eso da lugar a problemas como el que motiva el presente recurso.

Señala así el artículo 26,6 "in fine" de la ley estatal del suelo que "a los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos". Podemos así hablar del concepto

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

de “complejo inmobiliario urbanístico”, concepto que incluye tanto a la propiedad horizontal, en la que suelo y vuelo son comunes, como a lo que podemos definir como “complejo inmobiliario privado o civil” al que se refiere el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y en el que el suelo y el vuelo no son comunes.

No se pueden confundir ambas acepciones, sin perjuicio de que a ambas se le aplique la misma normativa, y de hecho esa propia Dirección General ha aclarado de manera reiterada que en una propiedad horizontal el suelo y el vuelo es común y que no pueden confundirse ambos conceptos, propiedad horizontal y complejo inmobiliario, y así en resolución de 20 de septiembre de 2021 ha recalcado como “Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios... El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre et suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre -la que se asienta. Se rige por la ley especial, que en su artículo 2 declara su aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal,

El artículo 24, que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.”

El propio Tribunal Supremo en reciente sentencia de 16 de septiembre de 2025 sobre un complejo inmobiliario privado constituido por 28 parcelas independientes pero con elementos comunes, ante la elevación de una planta por un propietario, lo que teóricamente podía hacer por ser dueño de su parcela al no haber división horizontal, consideró que ello no era posible por aplicarse las normas de la ley de propiedad horizontal y por ello exigirse acuerdo del resto de propietarios de las demás parcelas (parcelas independientes) y eso pese a no existir propiedad horizontal, sentencia que remitiendo a su vez a otra del mismo tribunal de fecha 29 de abril de 2015 reconoce que “junto a los inmuebles en general sujetos al régimen de propiedad horizontal previsto en el artículo 396 CC y desarrollado por la LPH, existen urbanizaciones o conjunto constructivos en los que se incardinan los supuestos denominados de propiedad ‘tumbada’ en la que coexisten dos tipos de propiedades: la propia y exclusiva de cada vivienda o parcela y la de la urbanización en general con sus servicios y cometidos comunitarios,... lo que origina la coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas: la propia y exclusiva de cada parcela y la de su urbanización, cada una con sus propios cometidos, pero hallándose ambas sometidas, a falta de una especifica regulación de la segunda, en cuanto a la construcción y funcionamiento al régimen de la Ley de Propiedad horizontal.”

Señala, finalmente, la citada sentencia de 2025 que “la integración en el conjunto inmobiliario no permite a cada propietario la libre ejecución de cualquier clase de obras cuando, además, perjudican los legítimos intereses de los otros propietarios de la urbanización…”

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

Tercero. La licencia.

Lo cierto, eso no se discute, es que la constitución del complejo inmobiliario exigen licencia urbanística porque lo exige el artículo 26 de la Ley estatal del suelo. Concretamente señala el artículo 26 de la ley estatal en su número 6.º que "la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/ 1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos."

Obsérvese que dicho precepto no exige licencia urbanística para la constitución de todo tipo de complejo inmobiliario sino sólo para aquellos a los que se refiere el artículo 24 de la LPH. Por ello, no es preciso para la constitución de una propiedad horizontal, que es uno de los supuestos de complejo inmobiliario urbanístico a los efectos de dicho precepto de la ley del suelo, pero sí para un complejo inmobiliario civil del citado artículo de la Ley de 21 de julio de 1960, que es lo que tenemos en la presente escritura.

Reiteramos: no puede confundirse el complejo inmobiliario a efectos urbanísticos del artículo 26 de la ley del suelo con el complejo inmobiliario civil del artículo 24 de la LPH que es solo uno de los dos supuestos que recoge el primer concepto, siendo el otro la propiedad horizontal "stricto sensu" regulada en los artículos 1 a 23 de la LPH,

Respecto de la constitución en propiedad horizontal la normativa, tanto estatal como autonómica, no exige licencia administrativa, salvo en terreno rústico (que no es el presente caso) en tanto que el artículo 249 del Decreto legislativo 1/2018 del Consell exige licencia administrativa para la división horizontal en terreno rústico, no en urbano.

Por su parte, el artículo 10, 3.º de la ley de propiedad horizontal exige licencia administrativa para dividir elementos de una propiedad horizontal ya constituida, pero no para constituir una propiedad horizontal antes no existente. Cuestión distinta es que una división horizontal por conllevar derechos de uso exclusivo de superficies no edificadas pueda implicar una parcelación y le sea de aplicación la normativa específica sobre ésta y por ello la necesidad de licencia administrativa, pero dicha cuestión no es el objeto del presente recurso.

Examinando la licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento de Redován comprobamos que en ningún sitio se habla de licencia para constituir división horizontal, hablan do sólo de constituir un complejo Inmobiliario, especifican do cuáles son los elementos comunes y en ningún momento cita entre ellos el suelo y el vuelo.

Exigir, como hace el señor registrador de la propiedad en su nota, constituir la finca en régimen de propiedad horizontal no sólo es contrario a la letra de la licencia que habla de constitución de complejo inmobiliario y no de propiedad horizontal, sino que implica desconocer que junto a los dos supuestos tradicionales como son, por un lado, las propiedades totalmente independientes (con suelo y vuelo propio) y sin más limitaciones que las derivadas de las relaciones de buena vecindad, y, por otro lado, las viviendas en régimen de propiedad horizontal (con suelo y vuelo común y con las limitaciones derivadas de su propia naturaleza y regulación), existe un tercer grupo como son los complejos inmobiliarios privados o civiles en los que el suelo y el vuelo no son comunes (como en el primer caso) pero al que se 'le aplican las limitaciones del segundo recogidas en la ley de propiedad horizontal. Este era el caso de la sentencia del Tribunal

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

Supremo de 16 de septiembre de 2025 antes citada y es el presente caso, Por todo ello, por ejemplo, el propietario de ninguna de las dos viviendas objeto de la escritura por mi autorizada podrá ampliar las mismas sin el consentimiento del otro, como resulta de la Ley de 21 de julio de 1960, pero eso no hace que surja una propiedad horizontal. Igualmente, cualquier modificación de dicho complejo inmobiliario, especialmente creando nuevas fincas, requerirá, salvo en los supuestos de excepción, licencia administrativa como señala la letra del artículo 26,6.º de la Ley Estatal del Suelo (que habla literalmente de autorización administrativa para la "constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal").

La exigencia del señor registrador de que o bien se constituya una propiedad horizontal, lo que ya hemos visto que es improcedente, o bien se pida nueva licencia para la segregación hipotecaria para la constitución como finca nueva de uno de los elementos, que junto con el otro van a constituir el complejo inmobiliario, es improcedente conforme al artículo 26,6.º de la ley del suelo estatal en tanto que si no exige una nueva licencia para constituir el complejo en el caso de que exista licencia de obras, dicho precepto debe entenderse en el sentido de que sólo hace falta una única licencia y por todo ello al igual que si existe licencia de obras no se precisa otra licencia para constituir el complejo, debe entenderse que si existe esta última deben considerarse autorizados los actos previos y necesarios para su constitución, en este caso la segregación como acto previo para crear el complejo inmobiliario. La exigencia de la doble licencia (para constituir el complejo y para segregar) es contraria a la letra del citado precepto y a la lógica en tanto que constituiría en inservible la licencia concedida por el Ayuntamiento para constituir el complejo inmobiliario privado o civil, Además, como resulta de la escritura, existe licencia de obras para la construcción, mediante cambio de uso y ampliación de una nave preexistente, por lo que se cumpliría uno de los supuestos de excepción del citado artículo 26,6.º de la Ley Estatal del Suelo.

Cuarto. Conclusión:

La licencia concedida lo es para constituir un complejo inmobiliario y eso es lo que recoge la escritura que, conforme a la licencia concedida, determina los elementos comunes (entre los que no figuran el suelo y el vuelo) y los elementos privativos, así como las cuotas de dichos elementos en dicho complejo. No exige que haya división horizontal.

El señor registrador no puede exigir licencia de segregación previa por las razones antes expuestas, ni obligar a constituir una propiedad horizontal, sino que debe crear un complejo inmobiliario, figura diferente y que debe tener por ello su reflejo registral propio y diferenciado de una propiedad horizontal.

IV. Expuesto lo anterior, el aquí recurrente

Solicita:

De la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación citada en el encabezamiento, la revoque respecto del defecto objeto del presente recurso y ordene la inscripción de la escritura por mi autorizada el día 24 de febrero de 2026, número 511 de protocolo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 45 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, 13 de mayo de 1987, 4 de marzo de 1993, 4 de diciembre de 2004 y 18 de mayo de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020, 12 de abril de 2023, 20 de marzo de 2024 y 26 de marzo y 19 de mayo de 2025.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura en virtud de la cual los propietarios de una finca descrita como vivienda unifamiliar de tres plantas, con el objeto de individualizar una parcela sobre la que está construyendo otra vivienda, proceden a «individualizar dicha parcela mediante la técnica de la segregación y simultánea constitución de complejo inmobiliario conforme al artículo 24.2 a) de la Ley de Propiedad Horizontal», por lo que proceden a constituir sobre la finca un complejo inmobiliario, conforme a dicho artículo, con aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal y el artículo 396 del Código Civil, salvo lo que respecta al carácter común del suelo y vuelo, definiendo dos fincas independientes o elementos privativos:

1. Urbana. Elemento privativo número uno, parcela con una superficie de 571,74 metros cuadrados, cuota del 40,24%.
2. Urbana. Elemento privativo número dos, vivienda unifamiliar sobre solar de 849,07 metros cuadrados, cuota de 59,76%.

Se describen los elementos comunes del complejo: muro divisorio e instalación común (caja general de protección).

Se incorpora la autorización administrativa para la constitución de complejo inmobiliario privado al amparo del artículo 26.6 de la Ley de Suelo con referencia a la finca registral en los términos siguientes:

«Segundo. Aprobar a los solos efectos de la presente autorización, la configuración del complejo inmobiliario privado con los siguientes elementos comunes:

a) E-01: muro divisorio entre los dos elementos privativos.
b) EC-02: servicio e instalación común consistente en la Caja General de Protección (CGP) (…)

Tercero. Aprobar la configuración con los siguientes elementos privativos y cuotas:

a) P1: elemento privativo con superficie de parcela de 571,74 m² y superficie construida de 199,15 m², cuota de 40,24%.
b) P2: elemento privativo con superficie de parcela 849,07 m² y superficie construida 230,15 m² cuota 59,76%.

Cuarto. (…)

Quinto. Hacer constar expresamente que esta autorización se otorga como requisito indispensable para la inscripción registral del régimen, debiendo incorporarse al título correspondiente la autorización administrativa concedida o su testimonio notarial, conforme al art. 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015 (…)».

A continuación, se formaliza la donación y aportación a gananciales del elemento privativo uno y la declaración de obra en construcción sobre la parcela descrita, incorporando las licencias de obras y el certificado técnico que acredita la correspondencia de la descripción de la obra iniciada con, el proyecto autorizado.

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

En el análisis jurídico de la autorización se hace constar que:

«(…) el inmueble objeto del expediente es una única finca registral de 1.431 m² sobre la que existen dos edificaciones residenciales unifamiliares:

– una vivienda unifamiliar aislada con licencia 118/1993 y,
– una segunda vivienda unifamiliar aislada en construcción al amparo del expediente de licencia 602/2023 (cambio de uso y ampliación de nave existente).

La configuración propuesta no se plantea como división o segregación de la finca registral en fincas autónomas, sino como establecimiento de un régimen de organización unitaria con dos elementos privativos (P1 y P2) y elementos comunes (EC-01 y EC-02) atribuyendo cuotas de participación en lo común. Esta configuración encaja en el concepto legal de complejo inmobiliario a los efectos del art. 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, al distinguirse elementos privativos y elementos comunes con titularidad instrumentas en cuotas.

Concurre asimismo el presupuesto material del art. 24.1 LPH al describirse dos unidades privativas residenciales (dos viviendas unifamiliares) vinculadas a la participación en elementos comunes (muro divisorio y CGP), de modo que la titularidad privativa se acompaña de una cuota sobre elementos comunes, instalaciones o servicios».

El registrador suspende la inscripción por considerar que, en resumen, a la vista de la licencia aportada, no se puede deducir la autorización para la segregación de dos fincas independientes, con propiedad ordinaria, que forman un complejo inmobiliario, sino la constitución de dos elementos de una propiedad horizontal, por lo que debe aclararse el documento o aportar una nueva licencia.

Por su parte, el notario recurrente alega que la licencia concedida lo es para constituir un complejo inmobiliario y eso es lo que recoge la escritura que, conforme a la licencia concedida determina los elementos comunes (entre los que no figuran el suelo y el vuelo) y los elementos privativos, así como las cuotas de dichos elementos en el complejo. No exige que haya división horizontal. Entiende que el registrador no puede exigir licencia de segregación previa por las razones expuestas, ni obligar a constituir una propiedad horizontal, sino que debe crear un complejo inmobiliario, figura diferente y que debe tener por ello su reflejo registral propio y diferenciado de una propiedad horizontal.

En definitiva, en el único de los defectos expresados en la nota objeto de recurso, la cuestión a determinar es si la autorización incorporada a la escritura ampara o no las segregaciones que, a juicio del registrador, se contienen en la misma.

2. La Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, vino a recoger en el Derecho positivo, introduciendo el nuevo artículo 24, la figura del complejo inmobiliario privado que, con diversas denominaciones (urbanizaciones privadas, conjunto inmobiliario, propiedad horizontal tumbada o la propia de complejo inmobiliario) era ya conocida y había sido abordada mucho tiempo atrás por la práctica, la doctrina y la jurisprudencia.

La multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino, al contrario, de reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos, siempre que esta libertad de configuración se mueva dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema, a los límites derivados de la transcendencia erga omnes del estatuto jurídico de los bienes (vid. Resoluciones de 26 de julio de 1987 y 23 de octubre de 1998), así como a las normas urbanísticas que delimitan el derecho de propiedad conforme a su naturaleza estatuaria -cfr. artículo 12 de la Ley de Suelo-.

La realidad práctica muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc.

Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados.

Así, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, al describirlos, exige tan solo dos rasgos definitorios: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad entre los titulares de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes). Y a estos dos rasgos de carácter material se añade otro elemento inmaterial: la organización de la que se dota al complejo.

En definitiva, la ley viene a sancionar lo que ya era habitual en la práctica y la jurisprudencia: aplicar el especial sistema organizativo de la propiedad horizontal, con las necesarias adaptaciones y modificaciones, a realidades edificatorias distintas del edificio clásico.

Más recientemente, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se fijan igualmente los parámetros a que debe atenerse para determinar cuándo una edificación ha de ser considerada como un conjunto inmobiliario privado, no exigiendo ya el destino a vivienda o local a que alude el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal: «A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

De este modo, es indudable, y así se reconoce por la doctrina y ha admitido el Centro Directivo, que es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 26.4, segundo párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: «El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos (vid. Resoluciones de 3 de diciembre de 2009, 21 de enero y 17 de octubre de 2014, 13 de julio de 2015 y 15 de febrero y 22 de mayo de 2018, entre otras).

El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta.

Se rige por la ley especial, que en su artículo 2 declara su aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal.

El artículo 24, que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.

Por eso, como práctica heredada de la situación preexistente a la regulación positiva del complejo, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 21 de diciembre de 2012 señala «la propiedad horizontal tumbada suele englobar dos supuestos distintos: los Complejos Inmobiliarios Privados, que no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 24 de la LPH): están integrados por parcelas independientes (el suelo y el vuelo es privativo), y sólo tienen en común los elementos accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.), vinculados “ob rem”; y la Propiedad Horizontal Tumbada propiamente dicha, que sí que tiene la naturaleza y es una verdadera propiedad horizontal (aunque tumbada, pues los planos de división de las fincas son verticales, y no horizontales), porque todas las fincas mantienen en común el suelo, vuelo y la unidad de la finca».

La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad «ob rem» otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). En la actualidad el artículo 26.6 del mismo texto legal exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas.

Por el contrario, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno toda vez que no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos.

Sin embargo, en línea con las Resoluciones citadas –cfr. Resolución de 20 de julio de 2020–, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

3. Si bien es cierto que la figura del complejo puede admitir diversas configuraciones, dependientes de la norma zonal del planeamiento aplicable, el régimen de propiedad que se configure en la escritura para su acceso al Registro debe ser coherente con el proyecto autorizado en la licencia municipal y con las condiciones impuestas por ésta, lo que deberá calificarse en cada caso concreto.

En principio, cabe afirmar que la conformidad con la ordenación urbanística de esa concreta forma de organización jurídico-privada, y en concreto, si la técnica del complejo

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

corresponde a una determinada tipología edificatoria y parcelaria, se trata de una cuestión cuya decisión corresponde en exclusiva al órgano competente del Ayuntamiento, sin que competa al registrador ni a la Dirección General su revisión.

A estos efectos, debe recordarse que el artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, afirma que «la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18».

Sin embargo, el registrador sí resulta competente para calificar la eventual incongruencia derivada de la categoría por la que se autoriza la construcción y el contenido de la escritura por la que se constituye el complejo inmobiliario, pudiendo requerir que se aclare de forma indubitada la conformidad por parte de la Administración urbanística competente.

Por ejemplo, en la Resolución de 20 de marzo de 2024 se analiza una escritura de constitución de complejo inmobiliario del que resulta una parcelación de seis elementos independientes y uno común, si bien relacionados a través de la técnica del complejo, concluyendo que existe una incongruencia en la decisión administrativa que, en la medida que trasciende a la configuración jurídica de la propiedad, debe estar sujeta a calificación registral.

La Resolución analiza el artículo 4.2.1 del Capítulo 4.2 del Instrumento de Ordenación Provisional aprobado definitivamente a 24 de julio de 2019 de Vigo que diferencia entre los condominios tipo 1 y 2:

– el condominio tipo 1: consecuencia de parcelación «ob rem» en el que se configuran parcelas unifamiliares, con acceso independiente desde lo espacio público, en cada una de las cuales se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común (que será objeto de uso exclusivo).

– el condominio tipo 2: las viviendas en régimen de completo condominio sin parcelación de la finca de origen en el que las viviendas están repartidas en el conjunto y a ellas se accede de forma peatonal o con acceso ocasional de vehículos y comparten los espacios libres como espacios comunes.

En efecto, en el caso de la Resolución resulta incongruente declarar la indivisibilidad de la parcela y autorizar el proyecto de construcción en la categoría de condominio tipo 2 prevista en la norma zonal, en la que no existe parcelación, con la constitución de un complejo inmobiliario del que resultan seis parcelas privativas y otro espacio común vinculado a aquéllas que, de hecho, parece más conforme al condominio tipo 1 antes descrito.

A su vez, con independencia de la configuración amparada en la licencia, resulta incongruente describir partes de suelo de propiedad exclusiva y formalizar la división horizontal «tumbada» de la parcela, aunque esta configuración pueda ser la más adecuada a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas -cfr. Resolución de 19 de mayo de 2025 sobre una escritura de división horizontal sobre un terreno en el que se están construyendo seis viviendas unifamiliares adosadas con jardín-.

En todo caso, con independencia de la diferenciación expuesta a los efectos de apreciar la existencia de parcelación del suelo, debe tenerse presente que dentro de la categoría general del complejo inmobiliario resultan encuadrables muy diversos supuestos concretos, en función de cuál sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes.

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

A todos ellos, con independencia de determinadas peculiaridades, resulta de aplicación ese mismo régimen jurídico esencial, formulado tradicionalmente en el artículo 396 del Código Civil desarrollado en la Ley sobre propiedad horizontal –cfr. artículos 1 y 24–.

Por tanto, un complejo inmobiliario, es un conjunto –complejo– de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, parcelas o subparcelas, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria.

A su vez, dado que la regulación vigente admite expresamente que se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también «parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales», carece de fundamento normativo la exigencia de que se describan «ab initio» las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes –cfr. la Resolución de 11 de julio de 2017 sobre constitución de complejo inmobiliario privado por vía de división horizontal tumbada para compuesta inicialmente por 26 subparcelas independientes destinadas a albergar otras tantas edificaciones de tipología «vivienda unifamiliar agrupada»–.

Debe tenerse en cuenta la diferencia de concepto entre finca como objeto de derecho y parcela a efectos urbanísticos que resulta del artículo 26.1 de la Ley de Suelo:

a) finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

4. En el presente caso se plantea la inscripción de una escritura en virtud de la cual los propietarios de una finca descrita como vivienda unifamiliar de tres plantas, con el objeto de individualizar una parcela sobre la que está construyendo otra vivienda, proceden a «individualizar dicha parcela mediante la técnica de la segregación y simultánea constitución de complejo inmobiliario conforme al artículo 24.2 a) de la Ley de Propiedad Horizontal», por lo que proceden a constituir sobre la finca un complejo inmobiliario, conforme a dicho artículo, con aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal y el artículo 396 del Código Civil, salvo lo que respecta al carácter común del suelo y vuelo, definiendo dos fincas independientes o elementos privativos:

1. Urbana. Elemento privativo número uno, parcela con una superficie de 571,74 metros cuadrados, cuota del 40,24%.

2. Urbana. Elemento privativo número dos, vivienda unifamiliar sobre solar de 849,07 metros cuadrados, cuota de 59,76%.

Se describen los elementos comunes del complejo: muro divisorio e instalación común (caja general de protección).

Se incorpora la autorización administrativa para la constitución de complejo inmobiliario privado al amparo del artículo 26.6 de la Ley de Suelo con referencia a la finca registral en los términos siguientes:

«Segundo. Aprobar a los solos efectos de la presente autorización, la configuración del complejo inmobiliario privado con los siguientes elementos comunes:

a) E-01: muro divisorio entre los dos elementos privativos.

b) EC-02: servicio e instalación común consistente en la Caja General de Protección (CGP) (…)

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

Tercero. Aprobar la configuración con los siguientes elementos privativos y cuotas:

a) P1: elemento privativo con superficie de parcela de 571,74 m² y superficie construida de 199,15 m², cuota de 40,24%.
b) P2: elemento privativo con superficie de parcela 849,07 m² y superficie construida 230,15 m² cuota 59,76%.

Cuarto. (…)
Quinto. Hacer constar expresamente que esta autorización se otorga como requisito indispensable para la inscripción registral del régimen, debiendo incorporarse al título correspondiente la autorización administrativa concedida o su testimonio notarial, conforme al art. 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015 (…)».

En el análisis jurídico de la autorización se hace constar que:

«(…) el inmueble objeto del expediente es una única finca registral de 1.431 m² sobre la que existen dos edificaciones residenciales unifamiliares:

– una vivienda unifamiliar aislada con licencia 118/1993 y,
– una segunda vivienda unifamiliar aislada en construcción al amparo del expediente de licencia 602/2023 (cambio de uso y ampliación de nave existente).

La configuración propuesta no se plantea como división o segregación de la finca registral en fincas autónomas, sino como establecimiento de un régimen de organización unitaria con dos elementos privativos (P1 y P2) y elementos comunes (EC-01 y EC-02) atribuyendo cuotas de participación en lo común. Esta configuración encaja en el concepto legal de complejo inmobiliario a los efectos del art. 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, al distinguirse elementos privativos y elementos comunes con titularidad instrumentas en cuotas.
Concurre asimismo el presupuesto material del art. 24.1 LPH al describirse dos unidades privativas residenciales (dos viviendas unifamiliares) vinculadas a la participación en elementos comunes (muro divisorio y CGP), de modo que la titularidad privativa se acompaña de una cuota sobre elementos comunes, instalaciones o servicios».
Asimismo, se incorpora la licencia de obras y el certificado técnico que acredita la correspondencia de la descripción de la obra iniciada con el proyecto autorizado respecto al elemento privativo número uno.
Atendiendo al contenido de la autorización incorporada, en la que no solo se identifica concretamente la finca registral, sino los distintos elementos privativos y comunes del complejo, en términos coincidentes con los descritos en la escritura calificada, esta Dirección General no puede sino aceptar los argumentos del recurrente y revocar el defecto objeto de recurso.
Con independencia de los términos rituales utilizados en la escritura, en particular, la referencia al concepto hipotecario de segregación, no cabe duda de que lo que se pretende precisamente es la constitución e inscripción del complejo inmobiliario que, como forma de organización unitaria de la propiedad, habilite la configuración independiente de la parcela destinada a la construcción de una vivienda unifamiliar, que es lo requerido por el Ayuntamiento en la autorización incorporada, por cuanto no contempla la división o segregación de la finca en parcelas independientes.
En otras palabras, a tenor de la documentación incorporada, no es que no se acredite la licencia para segregar, sino que la misma resulta inviable dado que el Ayuntamiento impone el régimen del complejo para permitir la configuración como elementos privativos de las dos fincas resultantes y la constitución del mismo ha sido debidamente autorizada con referencia concreta a los elementos que lo integran.
La propia autorización hace constar que «el otorgamiento de la autorización debe vincularse a la concreta configuración presentada en el expediente (elementos privativos, elementos comunes, superficies y cuotas) por ser esos extremos los que delimitan el

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es

alcance del régimen y, por tanto, el objeto del control municipal y el título apto para su inscripción» y en el presente caso puede apreciarse la correspondencia con la configuración resultante del complejo que se constituye en la escritura calificada.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 16 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22859
Verificable en https://www.boe.es