

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12250 *Resolución de 3 de febrero 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 San Bartolomé de Tirajana n.º1, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación, por tratarse de fincas registrales, que son elementos privativos de una propiedad horizontal, y no estar esta circunstancia prevista por la Ley.*

En el recurso interpuesto por don P. F. C. B., en nombre y representación de la mercantil «Belcasti Capital, S.L.U.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, doña Aitana Hernández García, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación, por tratarse de fincas registrales, que son elementos privativos de una propiedad horizontal, y no estar esta circunstancia prevista por la Ley.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don P. F. C. B., como representante de la sociedad «Belcasti Capital, S.L.U.», el día 24 de octubre de 2025, se solicitaba la inscripción de la rectificación de la descripción de finca y la inscripción de su georreferenciación alternativa, aportada mediante informe de validación gráfica con códigos seguros de verificación respecto al elemento recepción, al elemento edificio de servicios y al elemento quiosco, bar y piscina, los tres de resultado positivo, al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, respecto de las fincas registrales número 18.971, denominada «Recepción», 18.973, denominada «Edificio de servicios», y 18.975, denominada «Quiosco bar-piscina», del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1. Dichas fincas procedían por división horizontal de la finca matriz 14.285, cuya georreferenciación ya constaba incorporada al folio registral. Se manifestaba que la referencia catastral que se correspondía con la identidad de la finca matriz era 0190801DS4609N0001RB.

II

Presentada el día 24 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, con el asiento de presentación número 3.352 del Diario 2025, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La que suscribe, Aitana Hernández García, registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número uno, hace constar que:

Presentado por vía telemática con fecha 24/10/2025 el precedente documento – instancia de 24/10/.025,– según el número de entrada y asiento del Diario indicados en el encabezamiento, habiéndose suspendido su calificación conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 428 del Reglamento Hipotecario, se ha practicado

ahora su calificación, conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 98 de su Reglamento, resultando el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s:

No procede la inscripción de la representación gráfica de elementos privativos de una división horizontal.

Se pretende la inscripción de la representación gráfica de tres componentes privativos de una división horizontal. Su representación gráfica, solicitada de manera individualizada, no está contemplada en la ley. Solo lo está en los casos de inscripción de una declaración de obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio (art. 202 in fine LH). Para tales casos, como señaló la Resolución-Circular de 3-11-2015, podrá hacerse constar en el folio de cada componente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. (R. 22-7-2016). Doctrina reiterada en R. 19-7-2018, R. 13-3-2019 y R. 6-7-2021.

La R. 6-3-2020 declara que no procede la georreferenciación de los elementos independientes de un edificio en régimen de propiedad horizontal. La R. 23-2-2023 con referencia específica a los componentes de una división horizontal, declara que las “coordenadas de georreferenciación geográfica” de las obras nuevas, de que habla el art. 202 LH, no es propiamente la representación gráfica georreferenciada regulada en los arts. 9 y 199 LH, por lo que en tales casos no sería posible la tramitación de los procedimientos regulados en tales preceptos

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.–

La presente nota de calificación (...)

San Bartolomé de Tirajana, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aitana Hernández García registrador/a titular de Registro San Bartolomé de Tirajana n.º 1 a día treinta y uno de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. F. C. B., en nombre y representación de la mercantil «Belcasti Capital, S.L.U.», interpuso recurso el día 4 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

«I. Antecedentes de hecho

Primero. Con fecha 24 de octubre de 2025, la mercantil Belcasti Capital, S.L., como titular registral de las fincas 18.971, 18.973 y 18.975 del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 1, presentó instancia al amparo del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria solicitando la incorporación de su representación gráfica georreferenciada alternativa (RGG).

A tal efecto, se aportaron archivos GML individualizados e Informes de Validación Gráfica Catastral (IVG) con resultado positivo y código CSV, elaborados por técnico competente, en los que se delimitan con precisión las coordenadas y perímetro de cada finca. En la solicitud se expuso que los tres inmuebles –“Recepción” (finca 18.971), “Edificio de Servicios” (finca 18.973) y “Quiosco bar-piscina” (finca 18.975)– constituyen elementos privativos físicamente individualizados, que ocupan recintos de suelo perfectamente delimitados dentro del complejo (...) sin afectar a zonas comunes ni al resto de elementos de la división horizontal.

El informe técnico de medición confirma que cada construcción se asienta sobre una porción concreta de terreno, identificable cartográficamente y con independencia física y funcional, lo que las hace susceptibles de representación gráfica individualizada, conforme a los artículos 9.b) y 199 LH.

La documentación técnica incorporada acreditaba que las tres construcciones –“Recepción” (finca 18.971), “Edificio de Servicios” (finca 18.973) y “Quiosco bar-piscina”

(finca 18.975)– se hallan materialmente segregadas y delimitadas, conformando recintos de suelo independientes dentro del complejo, cuya naturaleza jurídica se corresponde con una propiedad horizontal tumbada o complejo inmobiliario, resultando procedente su georreferenciación individual en aplicación de los artículos 9.b) y 199 LH, conforme a la doctrina vigente de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Segundo. La registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 1, mediante nota de calificación de fecha 31 de octubre de 2025, acordó suspender la inscripción solicitada, por considerar que no procede la inscripción de la representación gráfica de elementos privativos de una división horizontal.

En su motivación, indica que la Ley Hipotecaria únicamente contempla la constancia de coordenadas en relación con la huella de la edificación dentro del procedimiento de obra nueva, conforme al artículo 202 LH, pero no la inscripción de representaciones gráficas individualizadas de los distintos elementos privativos. Añade que el procedimiento del artículo 199 LH se reserva a las fincas registrales completas, y que la georreferenciación de elementos de una propiedad horizontal carece de encaje legal al no tratarse de parcelas o unidades de suelo autónomas.

Para fundamentar su decisión, cita diversas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre ellas las de 22 de julio de 2016, 19 de julio de 2018, 13 de marzo de 2019, 6 de marzo de 2020, 6 de julio de 2021 y 23 de febrero de 2023, que, a su juicio, reiteran que los elementos privativos de una división horizontal no son susceptibles de representación gráfica registral, limitándose su constancia a las coordenadas de la huella edificada previstas en el artículo 202 LH y en el libro del edificio.

Tercero. No puede compartirse el criterio mantenido en la calificación impugnada.

En el presente caso no se pretende georreferenciar departamentos interiores de un edificio en régimen de propiedad horizontal vertical, sino elementos privativos que constituyen recintos independientes de suelo dentro de un complejo inmobiliario o propiedad horizontal tumbada, cuya individualización física resulta evidente y verificable mediante la documentación técnica aportada.

Cada una de las fincas objeto del expediente –“Recepción”, “Edificio de Servicios” y “Quiosco bar-piscina”– se asienta sobre una porción concreta de terreno perfectamente delimitada, con independencia funcional y constructiva, y sin interferir en las zonas comunes ni alterar el régimen jurídico de la división horizontal matriz.

En consecuencia, la solicitud de inscripción de su representación gráfica georreferenciada individual se ajusta a los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, así como a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que admite dicha posibilidad cuando los elementos privativos son porciones de suelo autónomas, configurando materialmente un complejo inmobiliario y no un mero edificio en altura.

Fundamentos de Derecho

Primero. Procedencia del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo de un mes establecido por el artículo 326, y por quien ostenta legitimación como titular registral y presentante del título calificado. Su tramitación debe efectuarse por conducto del Registro que dictó la nota y resolverse por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Segundo. Alcance de los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 9.b) dispone que “la representación gráfica georreferenciada de la finca podrá incorporarse al folio real como base de la descripción literaria”, mientras que el artículo 199 regula el procedimiento para su incorporación cuando se aporte representación gráfica alternativa a la catastral y sea precisa la notificación a colindantes.

Ambos preceptos permiten la inscripción de la representación gráfica siempre que la finca –o la porción objeto de inscripción– esté físicamente delimitada e identificada sobre el terreno, no quedando limitada su aplicación a fincas matrices, sino a toda unidad susceptible de georreferenciación independiente.

Tal y como dispone la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2.015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictada para la interpretación y aplicación de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2.015,

“La finalidad de la reforma es conseguir la coordinación entre la descripción literaria de la finca registral y la representación gráfica georreferenciada que la complete, de modo que exista una correspondencia entre la realidad física y la realidad registral, garantizando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario”.

Añadiendo en su apartado octavo que: “Los procedimientos de incorporación o rectificación de la representación gráfica podrán extenderse a todas las fincas que sean susceptibles de delimitación geográfica y lista de coordenadas, ya sea en virtud de sus características físicas o por haber sido objeto de operaciones de modificación hipotecaria” (...)

Tercero. Doctrina sobre divisiones horizontales tumbadas o complejos inmobiliarios.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 13 de marzo de 2023 (BOE-A-2.023-8.157, publicada en el BOE n.º 77 de 31 de marzo de 2023*), analizó un supuesto en que, bajo la forma de propiedad horizontal, los elementos privativos consistían en porciones de terreno –no en viviendas o locales dentro de un edificio–, configurando en realidad un complejo inmobiliario compuesto por varias parcelas.

En dicha resolución, la Dirección General reproduce el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria y subraya que la inscripción debe incorporar la representación gráfica georreferenciada de las parcelas resultantes siempre que exista una reordenación del suelo derivada de operaciones como parcelación, división o segregación, pues la georreferenciación es un requisito indispensable para la completa identificación registral de cada finca.

Además, el Centro Directivo distingue expresamente entre la propiedad horizontal vertical –referida a edificaciones superpuestas, en la que los elementos privativos carecen de proyección directa sobre el suelo– y la llamada propiedad horizontal tumbada, en la que los elementos privativos son porciones de suelo materialmente delimitadas.

En este último caso, señala la resolución, la aplicación del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria es preceptiva, afirmando literalmente que:

“Si los elementos privativos resultantes de la división son porciones de suelo, la Ley Hipotecaria exige preceptivamente para su inscripción que se aporte su georreferenciación precisa.” (Fundamento de Derecho tercero, último párrafo).

De este modo, la Dirección General confirma que, cuando los elementos privativos tienen existencia física diferenciada sobre el terreno, como sucede en los complejos inmobiliarios o propiedades horizontales tumbadas, procede la incorporación individualizada de su representación gráfica georreferenciada, bien mediante la aportación de la base gráfica catastral, o, en su defecto, a través del procedimiento del artículo 199 LH con representación gráfica alternativa e informes de validación positivos (...)

Cuarto. Inaplicabilidad de la doctrina citada en la calificación y doctrina aplicable al caso.

Las resoluciones citadas por la Registradora –22 de julio de 2016, 6 de marzo de 2020, 6 de julio de 2021 y 23 de febrero de 2023– resuelven supuestos de propiedad horizontal vertical, en los que los elementos privativos carecen de proyección directa

sobre el terreno y se limitan a volúmenes interiores del edificio, por lo que no resultan aplicables al presente expediente.

En tales casos, la Dirección General se limita a reconocer la posibilidad de reflejar las coordenadas de la huella edificada conforme al artículo 202 LH, sin que ello impida la inscripción de representaciones gráficas de fincas independientes que ocupen porciones de suelo delimitadas.

En cambio, el supuesto aquí planteado se refiere a edificaciones aisladas que ocupan recintos de suelo perfectamente individualizados, dentro de un complejo inmobiliario o propiedad horizontal tumbada, donde cada finca posee independencia física y funcional, sin afectar a zonas comunes ni alterar el régimen jurídico de la comunidad.

La doctrina aplicable es, por tanto, la derivada de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 y de la Resolución de 13 de marzo de 2023 (BOE-A-2.023-8.157), citadas y extractadas en los hechos anteriores, que establecen de forma clara que la finalidad de los procedimientos de georreferenciación es garantizar la correspondencia entre la realidad física y la registral, y que cuando los elementos privativos son porciones de suelo materialmente diferenciadas, procede su representación gráfica individualizada conforme a los artículos 9.b) y 199 LH.

Por todo lo expuesto:

Suplico que, teniendo por presentado este escrito con sus documentos y copias, se sirva admitirlo, y en su virtud revoque íntegramente la nota de calificación de fecha 31 de octubre de 2025, dictada por la registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 1, y declare procedente la inscripción en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica georreferenciada individualizada de las fincas registrales 18.971 (Recepción), 18.973 (Edificio de Servicios) y 18.975 (Quiosco bar-piscina), conforme a los archivos GML y Informes de Validación Gráfica (CSV) aportados, por tratarse de porciones de suelo autónomas susceptibles de georreferenciación independiente según los artículos 9.b) y 199 LH».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 7 de noviembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 2, 10 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26 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; 9, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 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 Sentencias del Tribunal Supremo número 992/2008, de 27 de octubre, y 1254/2025, de 16 de septiembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 2003, 17 de octubre de 2014, 11 de julio de 2017, 22 de marzo de 2018 y 4 de enero, 23 de abril, 3 de junio y 21 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2020, 27 de enero, 20 de septiembre y 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 23 de febrero, 13 de marzo y 7 de septiembre de 2023, 20 y 21 de marzo y 10 de junio de 2024 y 30 de enero y 11 de junio de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción y sus georreferencias alternativas de las fincas registrales 18.971, 18.973 y 18.975 del término de San Bartolomé de Tirajana, que se aportan mediante informe de validación gráfica de resultado positivo, emitido por la Sede Electrónica del

Catastro. Dichas fincas proceden de la división horizontal de la finca matriz 14.285, que consta en la inscripción 2.^a de su folio registral, de fecha 1 de junio de 2000. Se da la circunstancia en el presente caso que la georreferenciación unitaria de toda la finca matriz está inscrita.

2. La registradora, analizado el contenido del Registro, deniega la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria porque las georreferenciaciones aportadas se corresponden con tres elementos privativos de una propiedad horizontal, cuya georreferenciación no está prevista por la legislación hipotecaria, que solo contempla la georreferenciación de la finca matriz, pues en la división horizontal no hay fraccionamiento del suelo, que permanece como elemento común.

3. El recurrente alega que la registradora confunde el supuesto de hecho, puesto que habla la inscripción de la georreferenciación de elementos privativos de una propiedad horizontal tumbada, cuando estamos ante «elementos privativos que constituyen recintos independientes de suelo dentro de un complejo inmobiliario o propiedad horizontal tumbada, cuya individualización física resulta evidente y verificable mediante la documentación técnica aportada», habiendo admitido la Dirección General en la Resolución de 13 de marzo de 2023 la inscripción de los elementos privativos de un complejo inmobiliario o divisiones horizontales tumbadas, cuando los elementos privativos tienen existencia física diferenciada sobre el terreno, ocupan recintos de suelo perfectamente delimitados dentro de un complejo, sin afectar a zonas comunes ni al resto de elementos de la división horizontal, por lo que procede la incorporación individualizada de su representación gráfica georreferenciada. Añade que las Resoluciones alegadas por la registradora se refieren a la propiedad horizontal ordinaria o vertical y no a la tumbada.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, desde un punto de vista procedimental, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada. Esta doctrina también es aplicable al presente caso en el que la registradora entiende que la inscripción separada de elementos privativos de una propiedad horizontal tumbada no es uno de los supuestos contemplados por la Ley.

5. Respecto al fondo del asunto, dos cuestiones distintas se conectan en el presente caso, las cuales han de ser analizadas conjuntamente para dar una solución coherente al supuesto de hecho planteado en el recurso. La primera de ellas es la relativa a si la configuración jurídica de la finca matriz implicada es la de una propiedad horizontal tumbada, como entiende la registradora, o es un supuesto de complejo inmobiliario, como entiende el recurrente. La segunda es la relativa a la posibilidad de georreferenciar elementos privativos de una propiedad horizontal, o de un complejo inmobiliario, cuando los mismos no se desarrollan o ubican sobre el vuelo, sino sobre el suelo. Y las mismas deben ser analizadas conjuntamente, pues la evolución legislativa y doctrinal de la primera, ayuda para resolver el supuesto de hecho del presente caso.

6. En cuanto a la primera de las cuestiones referente a la configuración jurídica de la propiedad inmobiliaria de la finca objeto del presente recurso, desde un punto de vista teórico. la evolución técnica y económica ha determinado la aparición de formas de organización de la propiedad inmobiliaria cada vez más complejas, todas las cuales podemos agrupar en el concepto de horizontalidad, que agrupa sus requisitos comunes: un régimen de propiedad exclusivo y excluyente sobre los elementos privativos, como partes integrantes del inmueble; una cotitularidad indivisible sobre otras partes integrantes, o elementos comunes y un régimen de inherencia con atribución de la titularidad activa sobre los elementos comunes y la titularidad pasiva en las obligaciones de sostenimiento y conservación del inmueble al propietario de los elementos privativos.

7. Dentro de este concepto de horizontalidad podemos incluir el concepto amplio y heterogéneo de los conjuntos o complejos inmobiliarios. En ellos, esta Dirección General ha distinguido tradicionalmente dos categorías bien diferenciadas a la hora de determinar los requisitos urbanísticos exigibles para su inscripción registral. La primera de estas categorías es la del complejo inmobiliario, en sentido estricto, caracterizada por implicar un fraccionamiento del suelo del conjunto en dos o más parcelas a las que se atribuye la condición de elementos privativos. La segunda modalidad es la denominada propiedad horizontal tumbada, en que se mantiene la unidad del suelo elemento común del conjunto. Las principales diferencias entre ellos eran el número de fincas registrales sobre las que se constituía el respectivo régimen y la necesidad o no de autorización administrativa para su constitución. Dichas diferencias han ido relativizándose a lo largo de los años.

8. El complejo inmobiliario privado es aquella forma de organización de la propiedad inmobiliaria en la que los propietarios de fincas jurídicamente independientes, no vinculadas entre sí por lazos de comunidad jurídica disponen, no obstante, por razón de esa propiedad sobre la finca, de servicios comunes que comparten con propietarios de otras fincas igualmente independientes, estableciéndose entre las diferentes fincas independientes una vinculación «ob rem», que se sujetan a la Ley sobre propiedad horizontal (cfr. artículo 2 de esta ley). La Sentencia del Tribunal Supremo número 1254/2025, de 16 de septiembre, se remite a la Carta de Roma (V Congreso Internacional de Derecho Registral de 1982) para caracterizar los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes». Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo número 992/2008, de 27 de octubre, precisa que: «según la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal es la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios».

9. Pero, el artículo 24.1.a) de la Ley sobre propiedad horizontal configura como uno de los requisitos del complejo el «estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales». Es decir, permite que el complejo se asiente sobre parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda o locales, pero también sobre dos o más edificaciones, expresión que puede integrar las que se asientan sobre una sola finca. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 11 de julio de 2017 declaró que, dentro de la categoría general del complejo inmobiliario, resultan encuadrables 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, concluyendo que 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, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria. Por ello, concluye la Resolución de esta Dirección General de 22 de mayo de 2018, reiterada por otras como las de 20 de septiembre de 2021, 7 de septiembre de 2023 y 20 de marzo de 2024, que no cabe duda de que es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, como admite expresamente el artículo 26.6, párrafo segundo, de la Ley de Suelo, no exigiendo este ya el destino a vivienda o local a que alude el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 27 de enero de 2021, cuya doctrina reiteró la de 17 de diciembre de 2024, concluyó: «el hecho diferencial que distingue el complejo inmobiliario de la propiedad horizontal tumbada se encuentra en 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». Por tanto, el número de fincas sobre el que se constituye ya no es requisito diferencial entre el complejo inmobiliario privado y la propiedad horizontal tumbada, puesto que el primero puede constituirse sobre una finca registral. Sin embargo, la propiedad horizontal tumbada no puede constituirse sobre una pluralidad de fincas independientes, conectadas entre sí, pues este es un rasgo esencial definitorio de los complejos inmobiliarios, que implicaba fraccionamiento de las fincas, sujeto a licencia.

10. Así, la división horizontal tumbada, a diferencia de la anterior, es aquella forma de organización de la propiedad inmobiliaria que 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.

El concepto de propiedad horizontal tumbada surge en un contexto normativo en que la legislación aplicable no exigía la licencia de parcelación ni para la constitución de los complejos inmobiliarios ni para la propiedad horizontal, lo que posibilitó el acceso registral de actos jurídicos, que obviaban los pronunciamientos de la ordenación urbanística. Reaccionando frente a esta situación, derivada de la insuficiencia legislativa, la Dirección General, desde la Resolución de 10 de diciembre de 2003 equiparó el régimen registral de los complejos inmobiliarios al de la segregación o división de fincas, requiriendo para su constitución la correspondiente licencia de parcelación, que no exigía a la propiedad horizontal tumbada, donde no existía fraccionamiento alguno.

Dicha doctrina incidió en la evolución legislativa en la materia. Así, la legislación estatal urbanística, la hipotecaria y la de propiedad horizontal no exigían licencia para la constitución o modificación del régimen de propiedad horizontal o de los complejos inmobiliarios ni para su inscripción registral, más allá de lo dispuesto en el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, que exigía nueva licencia para constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que se habían hecho constar en la declaración de obra nueva. Posteriormente, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal, en la redacción dada por la Ley 8/2011, de 28 de abril, introdujo la exigencia de autorización administrativa para la constitución y modificación del complejo inmobiliario. La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, estableció dos excepciones a la regla anterior, con la nueva redacción del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, reiterando dicha regla general, que extiende, por primera vez, a determinados actos de modificación de la propiedad horizontal, como «la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes».

Culminando esta evolución, dispone el vigente artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo: «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 49/1.960, 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.

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».

11. Bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos de organización, como declaró la Resolución de 10 de junio de 2024: la de un complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común, denominándose tumbadas solo en razón de la distribución de sus elementos componentes, que se asientan sobre el suelo y no sobre el vuelo de la finca.

Dentro de esta primera categoría de la propiedad horizontal tumbada como complejo inmobiliario se encuadran las situaciones en que, aun manteniéndose la totalidad del suelo del inmueble en su conjunto como elemento común, se asigna a los elementos privativos el derecho de uso y disfrute exclusivo de determinadas porciones de dicho suelo y aquellas que incorporan otro signo de parcelación. En estos, aun no habiendo parcelación, se rompe la unidad esencial del suelo, considerándose que sufre una división ideal equiparable a la que se produce en el complejo inmobiliario. Por ello, en estos supuestos es igualmente exigible la correspondiente licencia de parcelación o autorización administrativa.

Dentro de la segunda categoría se enmarcan los restantes supuestos de propiedad horizontal tumbada, donde no hay asignación de espacios de uso exclusivo ni otro indicio de parcelación. En estos casos, la Dirección General concluye que no hay división del suelo y no considera exigible licencia de parcelación o autorización alguna.

12. De esta batería normativa, debemos extraer la conclusión de que la intención del legislador, aunque no se formule expresamente, es equiparar el régimen jurídico de los complejos inmobiliarios y de la propiedad horizontal, ordinaria y tumbada en el sentido de entender que están sujetos a autorización administrativa, con excepciones a la regla de la exigibilidad: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del título constitutivo o modificativo del régimen de que se trate sean los mismos que resulten de la licencia de obras correspondiente; b) cuando la modificación del régimen no implique incremento del número de los elementos privativos preexistentes, y c) la posibilidad de inscribir por antigüedad bajo determinadas condiciones, admitida por la Dirección General a partir de la Resolución de 17 de octubre de 2014 y confirmada por otras como la Resolución de 6 de febrero de 2023, mediante la aplicación analógica del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, para las declaraciones de obra nueva. Ello determinó que las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de junio de 2019 y 28 de julio de 2020 extienden a la constitución del régimen de propiedad horizontal ordinaria la exigencia de la autorización administrativa que, antes solo contemplada para determinados actos de modificación del régimen inscrito, que la Resolución de 21 de noviembre de 2019 extiende a la constitución de una propiedad horizontal tumbada. Aplicada esta doctrina al presente caso resulta que, independientemente de que se configure el supuesto como de propiedad horizontal tumbada o como complejo inmobiliario, de la solicitud de inscripción no resulta incremento del número de elementos privativos, por lo que no hay fraccionamiento del solar que implique ser necesaria la autorización administrativa.

13. La circunstancia de no ser necesaria licencia o autorización administrativa de parcelación, no es baladí ni incidental respecto a la posibilidad de solicitar la inscripción de la georreferenciación independiente de elementos privativos de un régimen de propiedad horizontal tumbada o de un complejo inmobiliario. La innecesidad de la licencia implica que, no existiendo reordenación de los terrenos, la georreferenciación no es circunstancia necesaria del asiento. Pero, ello no excluye que pueda ser solicitada la

inscripción de esta, por parte de su titular registral. Partiremos para ello de las descripciones registrales de las fincas registrales respecto de las que se solicita la inscripción de la georreferenciación. Estas se describen de la siguiente forma:

Finca 18.971: «Urbana.–Número ciento setenta y cuatro. Recepción, situada en el conjunto denominado (...) que se halla construido sobre las parcelas 9 y 10, identificadas como B.3.1 y B.3.2 del Plan Parcial (...) del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Tiene una superficie total construida de sesenta y cinco metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados. Consta de planta baja. Linda: de frente o entrando, con espacio libre que le separa de paseo peatonal desde el que se accede a la zona de piscinas; al fondo, con pasillo interior que le separa del acceso al minimercado; a la izquierda, con muro medianero que le separa de patio interior; y a la derecha, con muro medianero que le separa del recinto destinado a administración. Su cuota es de 0,35%. Referencia catastral: 0190801DS4609N0104PE».

Finca 18.973: «Urbana.–Número ciento cinco. Edificio de servicios, situado en el conjunto denominado (...) que se halla construido sobre las parcelas 9 y 10, identificadas como B.3.1 y B.3.2-D del Plan Parcial (...) del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Tiene una superficie total construida sobre rasante de doscientos setenta y ocho metros con setenta y cinco decímetros cuadrados, y de cuatrocientos veintitrés metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados bajo rasante. Consta de planta baja y sótano. En la planta baja se ubican las dependencias destinadas a, administración, minimercado y restaurante. En planta sótano se ubican los almacenes del restaurante y minimercado, el economato, los aseos, las salas de máquinas de dichas dependencias y el aljibe. El edificio de servicios dispone, como zona anexa y con carácter privativo, por su parte de entrada o frontal de una plaza de aparcamientos para ocho unidades y en su linde con la zona interior de la zona de destinada a solarium de la piscina del complejo de un anfiteatro. Linda: de frente o entrando, con vial rodado de acceso; al fondo, con solarium que le separa del bar-piscina; a la izquierda, con paseo peatonal desde el que se accede a la zona de piscinas; y a la derecha, con vial peatonal interior de acceso a los bloques de bungalows VIII y IX. Su cuota es de 1,495%. Referencia Catastral: 0190801DS4609N0105AR».

Finca 18.975: «Urbana.–número ciento seis.–Quiosco bar piscina, situado en el conjunto denominado (...) que se halla construido sobre las parcelas 9 y 10, identificadas como B.3.1- y B.3.2 del Plan Parcial Urbanización (...) del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Tiene una superficie total construida cerrada de veinticinco metros cuadrados. Consta de una sola planta, siendo su forma circular y disponiendo como anexo en todo su perímetro de una terraza en parte apergolada y en parte descubierta con una superficie de doscientos noventa metros cuadrados no computables a efectos urbanísticos. Linda: en todos sus vientos, con zona libre peatonal que le separa de las piscinas y del edificio de servicios. Su cuota es de 0,134%. Referencia catastral: 0190801DS4609N0106ST».

Todas las fincas registrales proceden de la división horizontal de la finca matriz 14.285 practicada en el año 2000, inscripción 2.^a, de fecha 1 de junio de 2000. Ciertamente, como consta en su descripción, las mismas se han construido sobre las parcelas urbanísticas 9 y 10, pero registralmente se configuraron como una sola finca, por lo que no hay fraccionamiento del suelo, que es elemento común. Ello no excluye que podamos encontrarnos ante un complejo inmobiliario sobre una sola finca, que posiblemente fuera la voluntad de quien promovió la construcción y organización del conjunto, dada la descripción y destino de los edificios y servicios, constituidos como elementos privativos.

14. Del título resulta que la descripción de las fincas es coherente con las georreferenciaciones alternativas aportadas de los elementos privativos, pues la finca destinada a recepción mide registralmente 65,34 metros cuadrados, la destinada a edificio de servicios mide 1.912 metros cuadrados, contando con varios componentes, que coinciden y la destinada a quiosco, bar y terraza mide 315 metros cuadrados el

destinado a quiosco, bar y piscina, quedando la finca matriz con una superficie de 19.012 metros cuadrados, donde se ubican todos los elementos privativos residenciales y los elementos comunes del complejo.

15. Del contenido del Registro resulta que la georreferenciación de toda la finca matriz está inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro. Por tanto, dicha georreferenciación, por estar inscrita, está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede ser modificada con el consentimiento de todos los propietarios, cumpliendo los requisitos que para ello exige la Ley sobre propiedad horizontal, o por orden de la autoridad judicial, en virtud de sentencia en la que los titulares de las fincas hayan sido parte, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, ya que la georreferenciación se ha convertido en una circunstancia del asiento. También produce el efecto de la legitimación registral, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria y se presume que la finca existe con la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la georreferenciación inscrita. Y ello porque, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 4 de noviembre de 2021, las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

16. En vista de esta situación, debemos concluir que la posibilidad de inscribir la georreferenciación de estos elementos privativos, dentro de la georreferenciación inscrita de la finca matriz, no es un supuesto de fraccionamiento jurídico del suelo, que sigue siendo común, ni perjudica a la georreferenciación inscrita de la finca matriz. Al contrario, permitir esta posibilidad permite un mejor cumplimiento del principio de especialidad, en cuanto se permitirá la identificación geográfica de los elementos privativos de la propiedad horizontal, cuando estos no se sitúan sobre el vuelo de la rasante de la finca, sino sobre el suelo. Y ello porque la georreferenciación es una técnica que trata de identificar y ubicar las fincas sobre una porción concreta del territorio, como facultad integrada en el derecho de dominio, pero en ningún modo delimitan la geometría y el sustrato jurídico de la finca, lo que corresponde al Derecho Sustantivo y, concretamente a la legislación de ordenación territorial y urbanística.

17. No puede compartir esta Dirección General la equiparación que hace la registradora en su nota de calificación, cuando interpreta como exclusión de la inscripción de la georreferenciación de un elemento privativo de la propiedad horizontal, el hecho de que la misma no esté expresamente contemplada en la legislación hipotecaria, que solo se refiere a esa posibilidad en la inscripción de una declaración de obra nueva.

18. Ciertamente, la Resolución de 23 de febrero de 2023 respecto a los elementos privativos de una división horizontal, entendió que su representación gráfica, solicitada de manera individualizada, no está contemplada en la ley, sino en los casos de inscripción de una declaración de obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio (artículo 202 «in fine» de la Ley Hipotecaria). Tal interpretación hay que referirla a las declaraciones de obra nueva, que se hayan presentado o se presenten a Registro, solicitando su inscripción, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

19. Dicho artículo exige para inscribir una obra nueva que se identifiquen las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, para que el registrador pueda ubicarlas dentro de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Ello ya implica la identificación de una superficie georreferenciada (la de la superficie ocupada por la edificación) dentro de otra mayor (la de la finca). El registrador ha de comprobar, mediante comparación de las geometrías, que la obra nueva se ubica íntegramente dentro del perímetro del suelo de la finca sobre la que se declara, como entendieron las Resoluciones de 4 de enero y 23 de abril de 2019. Ello implica que la georreferenciación de la finca ha de ser inscrita, para poder inscribir la declaración de la

obra nueva sobre ella, como recinto que comprende la superficie de la finca ocupada por la edificación, como aplicación de un elemental principio de tracto sucesivo, que podemos denominar gráfico o geográfico, pudiendo el registrador, incluso, tramitar de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas en la identidad de la finca, conforme a la doctrina de la Resolución de 11 de junio de 2025.

20. Pero, el caso de la inscripción de la declaración de obra nueva está íntimamente conectado con el de la constitución de la propiedad horizontal. Tan es así, que ambos actos suelen coincidir en el mismo título y que la licencia de parcelación no se exige en la posible constitución o modificación de la propiedad horizontal, si no se altera el número de los elementos privativos de la propiedad horizontal. Esa íntima conexión se justifica cuando el último párrafo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria: «Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro». El precepto establece la regla especial de incorporar la geometría del elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, cuando el mismo no se ubica en la rasante de la finca, sino en su vuelo. Y aunque se refiere a solicitudes de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal presentadas desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, nada impide, respecto de las que tuvieron un acceso registral previo anterior, que sus titulares puedan aportar el plano de su elemento privativo, tomado de su libro del edificio y solicitar su incorporación al folio real, para el mejor cumplimiento del principio de especialidad. Y si ello se permite para elementos privativos sobre el vuelo, utilizando la técnica residual del plano o representación gráfica no georreferenciada al no ubicarse sobre el suelo (mientras no se implementen aplicaciones registrales de información geográfica en tres dimensiones), con mayor motivo ha de permitirse a los propietarios de los elementos privativos de un complejo inmobiliario o propiedad horizontal tumbada, que se ubica sobre el suelo, los cuales podrán aportar la representación gráfica georreferenciada alternativa de su elemento privativo (no la catastral, que siempre será la que se corresponda con la finca o fincas matrices) en formato GML, para lo que no necesita siquiera el libro del edificio.

21. No hay ningún precepto que excluya expresamente la posible inscripción de la representación gráfica de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscrito, previamente a la entrada en vigor de la misma. Dicho elemento privativo puede estar situado sobre el vuelo de la rasante de la finca matriz, como en el caso de la propiedad horizontal ordinaria. Por tanto, en el presente caso nada obsta para que el titular registral del elemento privativo solicite que se haga constar «en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica», pero no tomada del proyecto incorporado al libro, por no estar georreferenciada, sino mediante archivo GML, por tener una ubicación sobre una concreta porción de la finca matriz, que no se ve perjudicada por dicha constancia de la georreferenciación particular, dentro de la del conjunto, aunque la declaración de obra nueva se haya inscrito antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Las resoluciones alegadas por la registradora en la nota de calificación excluyen la técnica de la georreferenciación para identificar elementos privativos que no se ubican en la rasante, sino no en el vuelo de la finca matriz. Ello es lógico pues, en el momento actual, no puede georreferenciarse los elementos privativos sobre el vuelo, mientras no se implementen soluciones registrales en tres dimensiones. Pero, ello no excluye que pueda incorporarse al folio real la representación gráfica del elemento privativo, tomada del libro del edificio, como preceptivamente impone el artículo 202 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la obra nueva.

22. Con ello, se da un mejor cumplimiento al principio de especialidad. Esta posibilidad no es novedosa, sino que ya ha sido admitida por la doctrina de la Resolución de 13 de marzo de 2023, invocada por el recurrente. Esta Resolución sienta la siguiente

doctrina: el principio de especialidad registral exige una precisa delimitación del objeto sobre el que recae el derecho inscribible. Y para alcanzar esa precisión se utilizan distintos medios técnicos en función de cuál sea la naturaleza o característica esencial de tal objeto; cuando dicho objeto es una porción de la superficie terrestre, el medio técnico más idóneo para alcanzar dicha precisión es la georreferenciación de sus límites perimetrales. En el caso de la Resolución se entendió que la aportación de la georreferenciación de los elementos privativos era necesaria, puesto que se producía en el supuesto de hecho una reordenación de terrenos que requería la georreferenciación de los elementos privativos resultantes. Pero, es también aplicable a aquellos complejos inmobiliarios o divisiones horizontales tumbadas, inscritos antes de la entrada en vigor de la Ley, donde su georreferenciación no es preceptiva, pero ello no implica que pueda solicitarse y obtenerse su inscripción. De ello, debe concluirse que la legislación hipotecaria si que permite inscribir la georreferenciación de un elemento privativo de un complejo inmobiliario, o una división horizontal tumbada, que se ubique sobre el suelo, cuyo acceso registral es previo a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, mediante solicitud de su titular registral, como operación registral específica, al amparo del artículo 9.b), párrafo segundo, cuando dispone, sin ninguna restricción que: «Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica», sin que la inscripción de esa georreferenciación implique fraccionamiento del terreno, sino tan solo, mejor delimitación de la ubicación del elemento privativo, con el consiguiente refuerzo del principio de especialidad. Las posibles dificultades de nivel técnico no deben impedir esta solución jurídica, sino que deben ser implementadas por el Colegio de Registradores las soluciones que permitan la inscripción de recintos dentro de otro recinto matriz en la aplicación registral homologada a la que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, permitiendo la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales objeto del recurso, dentro del recinto georreferenciado del conjunto de la finca matriz.

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