

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**10625** *Resolución de 13 de enero 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 Telde, por la que se suspende la rectificación de superficie de un elemento privativo de una propiedad horizontal solicitada mediante instancia.*

En el recurso interpuesto por don E. C. S. H. y doña M. J. D. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Telde, don Rafael Robledo González, por la que se suspende la rectificación de superficie de un elemento privativo de una propiedad horizontal solicitada mediante instancia.

#### Hechos

I

Mediante instancia con firma legitimada notarialmente el día 30 de julio de 2025, los cónyuges don E. C. S. H. y doña M. J. D. P. solicitaban la rectificación del error de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca registral número 56.291 del Registro de la Propiedad de Telde, que era un departamento –elemento privativo, de los que formaban parte integrante de un total edificio dividido en régimen de propiedad horizontal–, donde decía que ocupaba una extensión superficial de 12,34 metros cuadrados, debía decir que ocupaba una extensión superficial de 18,69 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Telde, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento presentado en este Registro a las diez horas y trece minutos del día 04/08/2025, asiento 4207 del Diario 2025; y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, tras examinar los antecedentes del Registro, no se practica operación alguna en cuanto al mismo, al figurar inscrita la finca objeto, en el momento de la rectificación de cabida a nombre de la entidad Fábrica de Edificios Canarios, SA –Fecsa–, no siendo por tanto titulares registrales de dicha finca 56291 don E. C. S. H. y doña M. J. D. P., conforme a los artículos 1.3 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de

algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Robledo González registrador/a titular de Registro de la propiedad de Telde a día nueve de septiembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. C. S. H. y doña M. J. D. P interpusieron recurso el día 13 de octubre de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaban lo siguiente:

«– Vulneración del principio de legalidad registral: La finca objeto de la presente litis fue adquirida por los dicentes, en virtud de contrato de compraventa, en fecha 2 de julio de 1997, a tenor de lo cual y a partir de la meritada fecha la finca no era propiedad de la mercantil Fabrica de Edificios Canarios SA por lo que en ningún caso se encontrarían legitimados para realizar disposición alguna sobre la misma, con inclusión de actividad registral alguna, por lo que la rectificación reseñada en el epígrafe precedente de fecha 18 de enero de 1999 (en virtud de escritura pública otorgada ante el Ilustre Notario don José Antonio Carbonell Crespi) de fecha 12 de noviembre de 1998 carece de legitimidad jurídica alguna, por lo que la modificación de cabida realizada con posterioridad con minusvaloración de superficie en seis metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados (6,45 metros cuadrados) deviniere nula de todo derecho a todos los efectos.

– Incorrecta interpretación de la norma: La normativa existente a tal efecto, en primero lugar incidir en que aunque la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro correspondiente el altamente recomendada, sobre todo en aras a la seguridad jurídica de los mismos, por lo que en ningún caso la ausencia de inscripción registral invalida un acto jurídico de compraventa legalmente perfeccionado y acreditado.»

### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 16 de octubre de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 38, 40, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 8 de enero, 13 de enero, 12 de septiembre y 20 de diciembre de 2016 y 24 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio y 22 de octubre de 2020, 6 de octubre de 2021, 6 de noviembre de 2023, 25 de abril, 28 de mayo, 11 de julio y 2 de octubre de 2024 y 12 de febrero y 5 y 12 de mayo de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto una solicitud de rectificación de superficie de la finca registral 56.291 –elemento independiente de un edificio dividido horizontalmente–, por entender los recurrentes que se ha cometido un error en base a un documento privado de compraventa.

Son hechos relevantes para el presente caso los siguientes:

– la finca registral 56.291 es una plaza de garaje perteneciente a un edificio en régimen de propiedad horizontal y que se describe en la inscripción 1.<sup>a</sup> con el número uno-treinta y tres, con una cuota de 0,40%, con una superficie de 18,69 metros cuadrados más 1,55 metros cuadrados correspondientes a un trastero anexo, según resulta del título constitutivo, escritura otorgada por la entidad promotora «Fábrica de Edificios Canarias, SA» el día 30 de enero de 1997.

– que, posteriormente, la misma entidad promotora rectificó la descripción de la finca para asignarle la superficie de 12,34 metros cuadrados, manteniendo su cuota y suprimiendo el trastero anexo, obedeciendo la modificación a haber destinado a zonas comunes esos metros reducidos, según resulta de una escritura otorgada el día 12 de noviembre de 1998, que causó la inscripción 3.<sup>a</sup> de fecha 18 de enero de 1999.

– que el día 5 de marzo de 2001 fue practicada la inscripción 4.<sup>a</sup> de dominio a favor de los recurrentes, en virtud de escritura de compra a la entidad promotora, otorgada el día 17 de diciembre de 1998, figurando en dicha inscripción la misma descripción que consta en la inscripción 3.<sup>a</sup>

– los recurrentes aportan fotocopia de un documento privado de compraventa de la plaza de garaje suscrito el día 2 de julio de 1997 entre la entidad promotora y ellos. Dicho documento no se elevó a público ni tuvo acceso al Registro de la Propiedad.

El registrador de la Propiedad califica negativamente por entender que la inscripción practicada está bajo la salvaguardia de los tribunales y la rectificación debe realizarse por los cauces previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

2. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en su primer apartado dispone: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Como consecuencia de ello, el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Por ello, la rectificación del Registro, como señala el registrador en su nota de calificación, debe realizarse por los cauces previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, al disponer:

«La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto

sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

La rectificación, en consecuencia, exige el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento seguido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

3. Tratándose de un elemento de propiedad horizontal, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que de la nueva redacción que la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha dado al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, número 1, apartado e), se desprende que, a partir de la entrada en vigor de la nueva norma, la rectificación de la descripción de elementos privativos de una propiedad horizontal deriva en la rectificación del título constitutivo de ésta. Así se reconoce, por ejemplo, en las Resoluciones de 8 y 13 de enero y 20 de diciembre de 2016.

En efecto, este respecto, el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria nos dice que «no podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal», sino que en tal caso «será necesaria la rectificación del título original».

Ello es así porque conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, la superficie de cada elemento privativo es uno de los datos tomados en consideración por el título constitutivo para fijar la cuota correspondiente a cada elemento privativo en el régimen de propiedad horizontal, en el cual régimen, además, todo espacio o superficie que no esté expresamente contemplada como integrante de un elemento privativo ha de considerarse como elemento común.

En efecto, según su artículo 5, «el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes (...) En cualquier modificación

del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución».

4. Este Centro Directivo ha admitido que la rectificación de pequeñas superficies en la descripción de elementos privativos pueda realizarse también por vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

Como señalara la Resolución de 12 de febrero de 2025, «el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en su apartado 1 regula el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas con simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada -ya sea catastral o alternativa-, cuya tramitación está presidida por la tramitación del procedimiento previsto en la norma ante el notario competente en el que se notificarán a los titulares colindantes, excluyéndose expresamente de su ámbito de aplicación en su letra e) los supuestos de rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal.

En su apartado 2, el precepto permite la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente alguno, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente.

Y su apartado 3, como supuesto diferenciado de los anteriores, permite la rectificación de la extensión superficial de la finca, en aquellos supuestos de diferencias de cabida no superiores al 10% acreditados mediante certificación catastral descriptiva y gráfica o al 5% respecto de la que consta inscrita, sin necesidad de tramitación del expediente y sin que el precepto limite su aplicación al concepto de finca a una porción de terreno independiente delimitada por una línea poligonal cerrada, constituyendo el supuesto normal de apertura del folio registral (cfr. Resolución de 23 de abril de 2005).

La regulación, como un supuesto independiente y diferenciado de los anteriores, de los supuestos contemplados en el apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria no permite hacer extensivas las excepciones contempladas en su apartado 1 a estos supuestos de meras rectificaciones superficiales que no conllevan la inscripción simultánea de la representación gráfica georreferenciada de la finca, permitiendo así la práctica de las mismas siempre que estén suficientemente acreditadas y cumpliendo los requisitos impuestos por la propia legislación hipotecaria y por la legislación específica que en cada caso resulte aplicable».

5. Ahora bien, las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal para las modificaciones de los títulos constitutivos se imponen, no solo respecto de la posible modificación de las cuotas, sino también en la protección de la extensión de los elementos comunes, de manera que todo lo que no esté especificado en el título constitutivo como privativo lo será común por defecto, de modo que cualquier alteración de la superficie en favor de un elemento privativo podría serlo con merma de la extensión superficial de los elementos comunes.

En la reciente Resolución de 18 de abril de 2023, este Centro Directivo, en un supuesto semejante al presente, afirmó lo siguiente: «Respecto del fondo de la cuestión planteada, se solicita la inscripción de la rectificación de la superficie de uno de los elementos privativos que integran el edificio en régimen de propiedad horizontal, que pasa de tener (...) metros cuadrados. Pero esa ampliación de superficie no implica una ampliación de obra, que requiera acreditar los requisitos –especialmente urbanísticos– de la misma, sino que simplemente es la rectificación de un dato registral erróneo, que debe sustituirse por el que, en su momento, se debió registrar. Y dicha rectificación ha sido otorgada por el propietario del elemento privativo objeto de aquélla con el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios. Por ello, alterándose la descripción registral del edificio sólo en cuanto a la superficie de uno de los elementos privativos, que, según afirman los otorgantes de la escritura calificada, fue la que debió constar al declararse la obra nueva, el recurso debe ser estimado, por estar acreditada la descripción resultante

en cuanto al dato de la superficie de elemento privativo en cuestión (ha quedado acreditado, por certificaciones emitidas por el arquitecto técnico compareciente y por certificación catastral descriptiva y gráfica, que, desde el momento de la construcción del edificio, el referido elemento privativo tiene la superficie que ahora se expresa). Además, la referida rectificación cuenta con la aprobación de la junta de propietarios por unanimidad (siquiera sea presunta, ex artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal), también en lo relativo a su reflejo en la inscripción de la declaración de obra nueva del edificio, como ha quedado expuesto». En el supuesto de esa Resolución, a diferencia del presente, la modificación de superficie había sido autorizada y aprobada por la comunidad de propietarios.

En conclusión y conforme a la doctrina consolidada de esta Dirección General debe confirmarse que toda modificación de elementos de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido.

6. En el presente expediente, los titulares de un elemento independiente de una propiedad horizontal solicitan la rectificación de la superficie de la finca registral 56.291 en base a una instancia privada acompañada de un documento privado de compraventa.

Por tanto, si en el otorgamiento del título constitutivo se hubiera padecido algún error en la medición o superficie asignada a algún elemento privativo, que es la hipótesis que sostienen los recurrentes, la rectificación de tal error requiere la rectificación del propio título constitutivo o acreditar el error con certificación catastral descriptiva y gráfica conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria siempre que la diferencia de superficie no exceda el 10%; pero en cualquier caso se precisará autorización y aprobación por la comunidad de propietarios, por lo cual no es suficiente el consentimiento unilateral del titular de elemento privativo objeto de la rectificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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