

Resolución de 12 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 15 a inscribir la modificación de la superficie de un elemento integrante de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal

(BOE de 28 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Rectificación de la superficie construida de un elemento integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, con base catastral sin simultánea inscripción de la representación gráfica.

A partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de **rectificaciones descriptivas** y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero **sin simultánea inscripción de la representación gráfica** de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– el supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero **con simultánea inscripción de la representación geográfica** de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de **cualquier naturaleza** (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) **y además obtener la inscripción de la representación geográfica** de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público -registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es

justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos mencionados.

En el recurso interpuesto por don X. P. C., en nombre y representación de doña C. D. A., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 15, doña Isabel González García, a inscribir la modificación de la superficie de un elemento integrante de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante instancia privada datada el día 26 de julio de 2024, firmada electrónicamente el día 29 de julio por don X. P. C., en nombre y representación de doña C. D. A., se solicitaba la rectificación de superficie de la finca registral número 6.309, elemento integrante de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, que de una superficie inscrita de 157,36 metros cuadrados pasaría a la superior de 165 metros cuadrados –aparte de la superficie correspondiente a elementos comunes– que era la que constaba en el Catastro Inmobiliario como atribuida a la parcela con la que guardaba correspondencia, todo ello de conformidad con el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, por no exceder la diferencia de superficie más de un 5 % respecto de la que constaba inscrita, añadiendo el título presentado que no se precisaba para tal rectificación la tramitación de procedimiento alguno y sin que fuera de aplicación al presente caso lo establecido en el artículo 201.1.e) de la misma Ley Hipotecaria.

II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral.

Asiento/Diario: 1135 2024.

4649.

Presentante: P. C., X.

Instancia privada.

Fecha documento: 26/07/2024.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos y fundamentos jurídicos.

En una instancia de fecha 26/07/2024, don X. P. C. dice actuar en nombre y representación de doña C. D. A., titular de la finca 2/6309 de este Registro que es la entidad n.º 3, vivienda en

la planta primera o principal, puerta primera, de la casa en (...) de Barcelona, y en su nombre solicita la rectificación de la cabida de su entidad (principal primera) de acuerdo a los datos catastrales y en base al artículo 201.3 b) de la Ley Hipotecaria.

Se adjunta un escrito de doña C. D. A. en el que autoriza al señor Palomares a realizar diversas gestiones y fotocopias de los DD.NN.II. de ambos. No se aporta escritura de poder ni las firmas están legitimadas.

Según consta en el Registro, la superficie construida de la entidad es de 157,36 metros cuadrados y, según resulta de la certificación catastral acompañada, la superficie es de 165 metros cuadrados, constando también 16 metros cuadrados de elementos comunes.

La rectificación de superficie a que se refiere el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es en relación a la cabida de las parcelas y, aunque el apartado 3 del artículo no diga específicamente que tal rectificación no puede aplicarse a elementos integrantes de un régimen de propiedad horizontal (como sí dice el apartado 1 del artículo 201 LH) el mismo se refiere a parcelas y la finca 2/6309 no lo es.

En todo caso, para la rectificación de la superficie de un elemento privativo integrado en una propiedad horizontal, el expediente del artículo 201 no es la vía correcta, sino que, dado que se modifica un elemento dentro del edificio, que afecta a éste, y por ende a su título constitutivo, será necesario el previo acuerdo de la junta de la comunidad de propietarios, la que autorice esa modificación para que pueda acceder al Registro, tal y como se le advirtió al presentante antes de presentar la documentación, la modificación de la superficie de un elemento privativo integrado en un régimen de propiedad horizontal precisa la modificación del título constitutivo del mismo en escritura pública y con los requisitos de la normativa hipotecaria. Artículo 553-26 2.a) del Código Civil de Cataluña y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fechas 20 de diciembre de 2016 y 19 de julio de 2018.

Los defectos se estiman subsanables.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La anterior calificación registral negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel González García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Barcelona 15 a día dieciséis de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, X. P. C., en nombre y representación de doña C. D. A., interpuso recurso el día 26 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que el pasado día 24/10/2024 se le notificó a mi representada la calificación registral negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 15 de Barcelona en relación con la solicitud de rectificación de la superficie de la finca registral n.º 6.309 (...).

Que, no estimando conforme a Derecho dicha calificación registral negativa, mediante el presente escrito formulo contra ella, en tiempo y forma, el presente recurso, con base en las siguientes alegaciones.

I. C. D. A. es titular de la finca registral (...) n.º 6309 (Tomo/Libro/Folio: 86/86/183) inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 15 de Barcelona, que se corresponde con la parcela catastral 9732721DF2893B0003BG (...).

II. Como puede observarse, consta inscrita en el Registro de la Propiedad, en relación con la mencionada finca registral, una superficie construida de ciento cincuenta y siete metros treinta

y seis decímetros cuadrados ($157,36 \text{ m}^2$), mientras que en el Catastro Inmobiliario consta que la parcela con la que la mencionada finca registral se corresponde tiene una superficie construida de ciento sesenta y cinco metros cuadrados ($165,00 \text{ m}^2$) –aparte de la superficie correspondiente a los elementos comunes–, que es la superficie real de la vivienda.

III. Siendo interés de mi representada que se rectificase la superficie construida que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, a fin de que coincidiese con la superficie real de la misma, que es exactamente la que consta en el Catastro Inmobiliario, mediante escrito presentado en fecha 26/7/2024, se solicitó ante el Registro de la Propiedad n.º 15 de Barcelona dicha rectificación, con base en lo dispuesto en el artículo 201, apartado 3, letra b) de la Ley hipotecaria, toda vez que la diferencia entre la superficie real, que es la que consta en el Catastro Inmobiliario ($165,00 \text{ m}^2$), no excede del cinco por ciento (5 %) de la cabida que consta inscrita en el Registro de la Propiedad ($157,36 \%$), puesto que la diferencia es de $7,64 \text{ m}^2$, que equivale al 4,86 % de dicha cabida inscrita.

IV. En fecha 16/10/2024 el Registro de la Propiedad n.º 15 emitió una calificación negativa con base en las siguientes consideraciones:

La rectificación de superficie a que se refiere el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es en relación a la cabida de las parcelas y, aunque el apartado 3 del artículo no diga específicamente que tal rectificación no puede aplicarse a elementos integrantes de un régimen de propiedad horizontal (como sí dice el apartado 1 del artículo 201 LH) el mismo se refiere a parcelas y la finca 2/6309 no lo es.

En todo caso, para la rectificación de la superficie de un elemento privativo integrado en una propiedad horizontal, el expediente del artículo 201 no es la vía correcta, sino que, dado que se modifica un elemento dentro del edificio, que afecta a éste, y por ende a su título constitutivo, será necesario el previo acuerdo de la junta de la comunidad de propietarios, la que autorice esa modificación para que pueda acceder al Registro, tal y como se le advirtió al presentante antes de presentar la documentación, la modificación de la superficie de un elemento privativo integrado en un régimen de propiedad horizontal precisa la modificación del título constitutivo del mismo en escritura pública y con los requisitos de la normativa hipotecaria. Artículo 553-26 2.a) del Código Civil de Cataluña y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fechas 20 de diciembre de 2016 y 19 de julio de 2018.

V. Cabe señalar, en primer lugar, que la calificación registral negativa objeto de impugnación invoca dos Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que parten de supuestos de hecho que no resulta equiparables al que nos ocupa, puesto que uno de ellos se refiere a la rectificación de la superficie de un elemento privativo integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal en el que se da una diferencia entre la superficie inscrita (20 m^2) y la superficie real (24 m^2), superior al 16 % –supuesto de hecho expresamente excluido por la Ley hipotecaria-artículo 201.1.e) de la tramitación del expediente de rectificación– y el otro se refiere a la solicitud de modificación de los linderos de una plaza de garaje.

En el supuesto de hecho que nos ocupa no se pretende la rectificación de la descripción del inmueble, ni la modificación de sus linderos, sino simplemente un mínimo ajuste de la superficie (inferior al 5 %), que no tienen incidencia alguna en la configuración física de la finca en cuestión, del edificio del que forma parte integrante ni de la parcela en la que dicho edificio se halla construido; como tampoco incide de ninguna manera en la distribución de las cuotas de participación que constan en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y en el Registro de la Propiedad y que también constan, exactamente idénticas, en el Catastro inmobiliario, a pesar de la pequeña diferencia o desajuste entre la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad y la superficie real que refleja el Catastro, seguramente con motivo de una medición mucho más precisa, habida cuenta de la escasa entidad de la diferencia entre las mencionadas superficies.

Por otra parte, si bien es cierto que el artículo 201.1.e) excluye de la tramitación del expediente de rectificación regulado en los apartados a) a d) del mismo precepto 201.1, no es menos cierto que el propio artículo 201, en su apartado 3 establece que no es necesario tramitar

dicho expediente de rectificación –de lo que se infiere que tampoco deben considerarse aplicables las excepciones establecidas en relación con el mismo–, cuando se trata de “constatar” diferencias de cabida de la “finca” inscrita, si la diferencia alegada no excede del 10 % y se acredita mediante certificación catastral descriptiva y gráfica [201.3.a)]; e incluso prevé un supuesto mucho más específico, en el que se permite la rectificación, incluso sin necesidad de acreditación alguna, si la diferencia alegada no excede del 5 % [201.3.b)].

Pues bien, el caso que nos ocupa es precisamente el supuesto de hecho expresamente previsto en la letra b) del artículo 201.3, puesto que la diferencia alegada por mi representada no excede del 5 % de la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, diferencia que, a pesar de que el mencionado precepto no exige explícitamente que se acredite, mi representada acreditó mediante la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

Por lo demás, en cuanto a la consideración contenida en la calificación registral negativa que se impugna, relativa a que “la rectificación de superficie a que se refiere el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es en relación a la cabida de las parcelas (...) y la finca 2/6309 no lo es”, cabe señalar que, según el tenor literal del artículo 201 de la Ley hipotecaria, dicho precepto regula “el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral (...)”; que, en su apartado 2, se establece la posibilidad de realizar “la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente”; y, en su apartado 3, se prevé expresamente que “Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita (...)”, sin hacer distinción (y, por tanto, sin establecer excepciones), entre si se trata o no de “edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal”, como sí distingue, en cambio, el artículo 201, apartado 1, letra e) en relación con el procedimiento específico de rectificación regulado en dicho apartado 1.

En consecuencia, a la Dirección General

Solicito

Que tenga por presentado este escrito y documentos adjuntos, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación registral negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 15 de Barcelona en fecha 16/10/2024 en relación con la solicitud de rectificación de la superficie de la finca registral (...) n.º 6309 (Tomo: 86 Libro: 86 Folio: 183 Inscripción: 4) formulada por mi representada en fecha 26/7/2024 y, en su virtud, dicte resolución por la que acuerde anular y dejar sin efecto la mencionada calificación registral negativa; declare la procedencia de la rectificación solicitada por mi representada y acuerde lo conducente a la inscripción de dicha rectificación.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19 bis, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 5 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 553-26.2.a) y la disposición transitoria sexta de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero y 23 de abril de 2005, 19 de diciembre de 2006, 13 de mayo y 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2014, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 17 de noviembre de 2015 y 28 de marzo y 22 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de abril y 30 de agosto de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de la superficie construida de un elemento integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, con base catastral –aunque sin pretender la simultánea inscripción de la representación gráfica– al amparo de lo

dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, por no existir diferencias superficiales superiores al 5 % respecto de la que consta inscrita.

La registradora suspende la inscripción por entender que la regulación contenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es en relación a la cabida de las parcelas, considerando, en consecuencia, que el apartado 3 del referido precepto no es aplicable a elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal; añade que, en todo caso, para la rectificación de la superficie construida de un elemento privativo, por afectar al título constitutivo de la propiedad horizontal, será necesario el previo acuerdo de la junta de propietarios autorizando tal modificación, que precisará el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

El recurrente señala, en síntesis, que lo solicitado consiste en un mínimo ajuste de la superficie construida, para adecuarlo a la realidad física obrante en el Catastro Inmobiliario, que no tiene incidencia alguna en la configuración física de la finca en cuestión, ni del edificio o de la parcela en que dicho edificio se halla construido, tampoco incide en las cuotas de participación que corresponden a los diversos elementos integrantes del régimen; que aunque el artículo 201.1.e) excluye del ámbito de aplicación del precepto a los elementos independientes de un edificio en régimen de división horizontal, esta excepción no es aplicable a los supuestos regulados en el artículo 201.3, por considerar que si en estos supuestos no es necesario tramitar el expediente de rectificación regulado en el precepto, tampoco deben considerarse aplicables las excepciones establecidas en relación al mismo procedimiento; finalmente, en cuanto a la consideración contenida en la nota de calificación de que la regulación contenida en el artículo 201 debe entenderse referida a parcelas y la finca 6.309 no lo es (por ser un elemento independiente de un edificio en régimen de división horizontal), señala que el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es aplicable a cualquier finca, como resulta de su tenor literal y que el apartado 3 del mismo precepto no hace distinción ni excepción y debe entenderse aplicable a cualquier supuesto.

2. Como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

- los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

- el supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

- y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley

Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público -registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

3. No se solicita en el presente caso, a diferencia del supuesto de hecho contenido en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2016, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de un elemento independiente en un edificio dividido horizontalmente. Conviene recordar que, en tales supuestos, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria al regular el procedimiento para la inscripción de rectificaciones descriptivas, excluye expresamente de su ámbito las relativas a edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal, exigiendo para tales casos, la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

4. En el supuesto de hecho objeto de este expediente únicamente se solicita la rectificación del dato descriptivo referido a la superficie construida, tomado de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, por entender el recurrente la existencia de un error de medición original. A este respecto, como afirma la Resolución de 13 de mayo de 2010 no existe error en aquellos casos en los que el título inscribible se estableció en la misma forma en que está inscrita.

5. Como primer defecto obstativo a la práctica de la inscripción solicitada señala la registradora la inaplicabilidad de la regla contenida en la letra b) del apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria a los elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, por considerar que el precepto en su conjunto se refiere a la cabida de las parcelas, pese a que no se contenga previsión expresa al respecto en el apartado 3 del precepto, a diferencia de lo que ocurre con el apartado 1.

Tal interpretación no puede compartirse. 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 tal como lo entiende la registradora en su calificación, esto es, como 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.

6. En segundo lugar, señala la registradora que para proceder a la nueva descripción del elemento privativo en régimen de propiedad horizontal es necesario acuerdo unánime de la comunidad de propietarios para la modificación del título constitutivo.

En este sentido debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre rectificación de asientos, cuando se afecta a la titularidad registral: «constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho» (vid. Resolución 28 de marzo de 2016).

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 aquella 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 8, 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.

En el presente supuesto, no se completa la modificación con un acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios. Por tanto, para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, según resulta de los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, se exige la unanimidad de todos los propietarios (cfr. Resolución de 30 de agosto de 2023), si bien sólo se exigirá el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de partición para modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario, de conformidad con el artículo 553-26.2.a) del Libro V del Código Civil de Cataluña, que resulta aplicable desde la entrada en vigor del mismo, de conformidad con lo señalado en su disposición transitoria sexta. En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación y desestimarlos en cuanto al segundo.

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, 12 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez.