

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4616 *Resolución de 3 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de una inscripción practicada, solicitada en virtud de escritura pública de rectificación, en cuanto a la participación adquirida por los compradores por falta de comparecencia de los vendedores y por no acompañarse el título rectificado.*

En el recurso interpuesto por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Chiclana de la Frontera número 2, doña Amparo Fernández Solís, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de una inscripción practicada, solicitada en virtud de escritura pública de rectificación, en cuanto a la participación adquirida por los compradores por falta de comparecencia de los vendedores y por no acompañarse el título rectificado.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 4 de junio de 2025 ante el notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba, con el número 1.090 de protocolo, los compradores, don A. F. P. B. y doña B. G. R., rectificaban la escritura otorgada el día 21 de marzo de 2025 ante el citado notario con el número de 546 protocolo en cuanto la proporción en que adquirirían la titularidad de la finca registral número 77.753 del término municipal de Chiclana de la Frontera. Dicha finca se adquirió en usufructo vitalicio conjunto y sucesivo por ambos comparecientes y en nuda propiedad por la segunda compareciente, si bien en la escritura que se rectificaba se decía que ambos compradores adquirirían por mitades indivisas, pues esta proporción no se ajustaba a lo querido por ellos ni a la procedencia del dinero empleado en la adquisición, dinero que procedía de la venta de la anterior vivienda habitual de los mismos que les pertenecía a ambos en usufructo conjunto y sucesivo, y a la segunda compareciente en nuda propiedad. Por tanto, sostenían que en tal proporción fue, vendida ingresándose el dinero proporcionalmente en sus respectivas cuentas. Así constaba en la escritura de venta de dicha vivienda otorgada el 21 de marzo de 2025 con el número 546 de protocolo.

II

Presentada el día 25 de junio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la escritura otorgada en Cádiz el día 4 de junio de 2025 ante el Notario don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, número 1090/2025 de protocolo.

Hechos

Primero. Con fecha veinticinco de junio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3558 del Diario 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado

documento, en virtud del cual Don A. J. F. P. B. y Doña B. G. R. rectifican el protocolo del 595/2025 e indican que la finca registral número 77.753 del municipio de Chiclana de la Frontera, al sitio de Urbanización (...) se adquirió de la siguiente forma: don A. J. F. P. B. y doña B. G. R. adquieren el usufructo vitalicio conjunto y sucesivo de la finca objeto de la misma y doña B. G. R. la nuda propiedad.

Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide su inscripción:

1.º) No consta en la escritura de rectificación, la comparecencia de los vendedores a los efectos de rectificar la escritura de compraventa en la que intervinieron, al tratarse de un error de concepto que implica la alteración del verdadero sentido de la inscripción realizada.

2.º) Falta la presentación del título que se rectifica, es decir la escritura de compraventa otorgada el día 21 de marzo de 2025, ante el notario don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, con el número 549 de protocolo.

Fundamentos de Derecho.

I. La fundamentación jurídica del primero de los defectos apreciado [sic], reside en los artículos 217, 218 y 219 de la Ley Hipotecaria. En concreto el artículo 217 dispone: "Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene".

Por su parte el artículo 218 de la L.H., establece: "El Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá enjuicio ordinario."

Por otro lado, el artículo 219 de dicha Ley, prevé: "Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial."

II. La justificación jurídica del defecto apuntado en el punto segundo del hecho segundo se encuentra en la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que dice: "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán ser consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los Reglamentos".

En este sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 20 de Mayo de 1.993, que exige la presentación conjunta del título rectificador y del rectificado, como título complejo que sirve de base a la rectificación.

Parte dispositiva.

Por lo que, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Fernández Solís registrador/a interino/a de Registro de Propiedad de Chiclana n.º 2 a día quince de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 4 de agosto de 2025 mediante escrito y en base en las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho

En la escritura calificada, unos cónyuges, sujetos a régimen de separación de bienes, rectifican una escritura previa en la que habían comprado una finca por mitad, acordando ahora que la compra lo es por ambos, del usufructo conjunto y sucesivo y por uno de ellos, de la nuda propiedad. La escritura justifica la rectificación del error en base a la procedencia del precio, producto de la venta el mismo día de otorgamiento de la escritura rectificada de una finca. Que los otorgantes titulaban en la misma forma resultante de la rectificación (usufructo conjunto y sucesivo-único nudo propietario).

La nota considera que el error padecido es un error de concepto cometido en la inscripción y que debe, por ello, ser rectificado con el consentimiento de los vendedores.

Sin embargo, no se trata aquí de un error padecido por la registradora por haber inscrito el título alterando su verdadero sentido (art. 216 LH y, por todas, Res. DGRN de 17 de septiembre de 2012), sino de un error padecido por las partes en el negocio (art. 1266 CC) y, por lo tanto, en el título (artículo 153, in fine, del Reglamento Notarial).

La cuestión reside en determinar quién debe rectificar ese error. Frente a la opinión de la registradora, debe sostenerse que sólo quienes lo han padecido, los compradores, si es que, como es el caso, la rectificación no afecta a la esfera jurídica de los vendedores.

La distinción entre derecho obligacional y derecho real entre la compraventa título para la transmisión del derecho real (art. 1445 CC y 609 del CC) como en vertiente obligacional y la vertiente real del contrato, obliga a resolver la cuestión en el sentido apuntado.

De este modo, puede decirse que el error padecido no lo ha sido en elemento alguno del contrato (art. 1261 CC) incluido, en particular, las partes del mismo, sino en la construcción del derecho real transmitido. Con la rectificación, no se ha operado una novación subjetiva, ni una cesión del contrato, que deba ser consentida por los vendedores. Los compradores siguen siendo los mismos, antes copropietarios, ahora cusufructuarios y nudo propietario. Esta modificación en la vertiente real del contrato no tiene incidencia alguna para la parte vendedora, que sigue sujeta a las obligaciones de entrega y saneamiento (art. 1461 CC) frente a, mancomunadamente a ambos compradores (art. 1137 del CC).

Como la rectificación no afecta a los vendedores, éstos no pueden ser compelidos a consentirla. La nota, aunque no lo dice, da por supuesto lo contrario: que los compradores están investidos del derecho a exigir de los vendedores que consientan la rectificación; que tienen acción para demandarles si no lo hicieran y que la autoridad judicial puede suplir esa voluntad de los vendedores (art. 708 LEC). Nada de esto es cierto: la neutralidad de la rectificación en la vertiente obligacional del contrato determina la falta de legitimación pasiva de la parte vendedora.

La tesis de la nota, por último, dista mucho de ser inocua para los compradores: de ser cierta, como alternativa al pleito y para deshacer los efectos del error, quedarían obligados a modificar la vertiente real del contrato por otras vías (ej.: extinción de condominio con retención del usufructo conjunto y sucesivo y adjudicación de la nuda propiedad a un comunero en dación en pago del crédito al reembolso frente al otro por pago a tercero), con los consiguientes efectos civiles y tributarios, que no tienen el deber jurídico de soportar y que se han preocupado de evitar, justificando, en extenso, en la

escritura calificada la inexistencia de simulación, la evidencia del error padecido la urgencia de su rectificación y la correlativa exención en el impuesto (art. 45. I. B. 13 Reglamento ITPAJD y Consultas Vinculantes de la Dirección General de Tributos VI 663-15, V. 1653-17 y V2065-13).

Por lo expuesto, se solicita que se tenga por admitido el recurso, en unión de copia autorizada de la escritura calificada y copia de la nota de calificación y, en su virtud, se revoque ésta».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1091, 1258, 1259, 1261, 1266, 1450, 1462, del Código Civil; 1, 18, 32, 38, 216, 217, 218, y 219 de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Albacete de 7 de marzo de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1998, 12 de agosto de 2011, 30 de mayo de 2014, 15 de noviembre de 2016, 27 de julio de 2017 y 27 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de febrero de 2020, 3 de junio de 2021, 22 de abril de 2022 y 5 de febrero de 2024.

1. En el presente expediente se presenta en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2 escritura de rectificación de otra por la que los compradores de una finca ya titulada e inscrita modifican unilateralmente la proporción en la que adquieren la registral 77.753 del término de Chiclana de la Frontera, sin la comparecencia de los vendedores.

2. La registradora de la Propiedad del Registro de Chiclana número 2 suspende la inscripción porque califica dicha rectificación como un error de concepto que requiere también la intervención de los vendedores en el título rectificatorio, así como porque no se acompaña el título rectificado.

3. El notario autorizante de la escritura calificada interpone recurso frente al primero de los defectos señalados por la registradora en su nota de calificación, alegando que no es un error de concepto, sino que es un error padecido por las partes del artículo 1266 del Código Civil, cometido en el título y que no requiere intervención de los vendedores, pues no afecta a los elementos del contrato ni hay para ellos repercusión práctica alguna.

4. Para resolver el presente recurso debemos determinar si es ajustada a Derecho la calificación que formula la registradora de la rectificación que se titula en la escritura calificada como un error de concepto, que merece la aplicación de los artículos 216 a 219 de la Ley Hipotecaria.

5. La legislación hipotecaria considera de error de concepto cuando una inscripción en el Registro de la Propiedad altera el verdadero sentido del título o documento que se inscribió, haciendo que su contenido sea distinto al original. Así el artículo 216 de la Ley Hipotecaria dispone: «Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido». En el presente caso se varía indudablemente su verdadero sentido no por error del registrador al practicar el asiento, sino por la defectuosa manifestación de la voluntad de los compradores al titular el negocio. Por ello, su corrección requiere un procedimiento más formal que la rectificación de los errores materiales, exigiendo el artículo 217 de la Ley Hipotecaria «acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Por interesados necesariamente hemos de entender todos los otorgantes del título del que deriva la inexactitud, aunque

ésta solo proceda de alguna parte. En cuanto a la forma de rectificarlo, el artículo 219 dispone de la Ley Hipotecaria que: «Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial».

6. En el presente caso, el asiento registral practicado, que ahora se pretende rectificar, refleja fielmente el contenido del título otorgado en su día y que ahora se rectifica. La alteración del verdadero sentido de la inscripción no deriva del asiento, sino de la inexactitud cometida en el título que en su día accedió al archivo tabular. Por tanto, debemos concluir que no nos encontramos ante un error de concepto, puesto que al otorgarse la escritura pública de compraventa se produjo una divergencia entre la voluntad interna y la declarada de los adquirentes en el contrato, puesto que prestaron su consentimiento para adquirir por mitades indivisas cuando su voluntad real era la de adquirir los dos en usufructo conjunto y sucesivo y uno solo de ellos la nuda propiedad. Es decir, la inexactitud no encuentra su origen en el asiento registral, sino en el título que provocó el mismo, pues fueron los compradores cometieron un error al expresar su voluntad en el momento de la perfección del contrato de compraventa. En consecuencia, no nos encontramos ante un supuesto de error previsto en el artículo 1266 del Código Civil al no concurrir error sobre la sustancia del contrato, pues los vendedores quieren vender el pleno dominio y los compradores comprar, ni sobre la persona o un simple error de cuenta. Por ello, no resulta aplicable, como entiende el notario, el artículo 153 del Reglamento Notarial al no otorgar una diligencia de subsanación, o un acta, como previene este artículo, sino una nueva escritura consciente de que el error en el consentimiento prestado por los compradores es sustancial, por alterar el concepto por el que se adquiere el objeto.

7. Del anterior relato fáctico resulta, por tanto, una divergencia entre la exteriorización de la voluntad, mediante su declaración, y la voluntad interna. La voluntad querida era, según los propios compradores, adquirir el usufructo de la finca con carácter conjunto y sucesivo por los dos cónyuges compradores y la nuda propiedad por uno solo de ellos y la declarada es que adquirieron por mitades indivisas. La rectificación de esa declaración de voluntad no puede ampararse en el régimen de modificación unilateral del artículo 153 del Reglamento Notarial, mediante diligencia o acta, sino que debe consentirse por todos los otorgantes en una nueva escritura rectificativa. Y ello por afectar a un elemento esencial, cual es la declaración de la voluntad que implica la prestación del consentimiento, el cual no era para adquirir una mitad indivisa, sino un usufructo conjunto y sucesivo para ambos compradores y la nuda propiedad del 100% de la finca para uno solo de ellos. En tal sentido, la resolución de esta Dirección General de 3 de junio de 2021 declaró que no se puede rectificar una escritura pública de compraventa para modificar la titularidad, como ocurre en el presente caso, sin la intervención del vendedor original, pues «cualquier alteración de su contenido contractual requiere para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron partes», como se desprende de los artículos 1091, 1258 y 1259 del Código Civil.

8. Este criterio también ha sido mantenido en consolidada jurisprudencia. Así, la sentencia de 7 de marzo de 2017, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Albacete, referente a la modificación del objeto de una compraventa a través de una escritura de rectificación declaró que «no cabe realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara». Esta sentencia es, por sí sola suficiente para desvirtuar la alegación del notario recurrente cuando declara: «La distinción entre derecho obligacional y derecho real entre la compraventa título para la transmisión del derecho real (art. 1445 CC y 609 del CC) como en vertiente obligacional y la vertiente real del contrato, obliga a resolver la cuestión en el sentido apuntado. De este modo, puede decirse que el error padecido no lo ha sido en elemento alguno del contrato (art. 1261 CC) incluido, en

particular, las partes del mismo, sino en la construcción del derecho real transmitido. Con la rectificación, no se ha operado una novación subjetiva, ni una cesión del contrato, que deba ser consentida por los vendedores. Los compradores siguen siendo los mismos, antes copropietarios, ahora cusufructuarios y nudo propietario. Esta modificación en la vertiente real del contrato no tiene incidencia alguna para la parte vendedora, que sigue sujeta a las obligaciones de entrega y saneamiento (art. 1461 CC) frente a, mancomunadamente a ambos compradores (art. 1137 del CC)».

Frente a dicha consideración, la sentencia citada desestima la demanda al entender que en la escritura rectificada se produjo una transmisión de dominio de una finca, identificándose perfectamente la misma y el precio, que se confiesa entregado (artículo 1450 del Código Civil), equivaliendo el otorgamiento de la escritura pública a la entrega (artículo 1462 del Código Civil), y sin que se aprecie error, al menos excusable. La sentencia citada basa su decisión, además, en dos Resoluciones de esta Dirección General: la de 12 de agosto de 2011, según la cual «cuando en virtud de la escritura que se pretende rectificar se produjo ya una verdadera transmisión dominical, inscrita y protegida por la presunción del art. 38 de la Ley Hipotecaria, no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un error del título o de la inscripción, cuando no se trata ni de uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento de los otorgantes»; y la de 30 de mayo de 2014, según la cual, «en cuanto alteraría las reglas generales de formalización de los contratos e inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales en ellos formalizados no cabe realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara».

9. En conclusión, resulta de aplicación plena al presente supuesto el principio general, reconocido por la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005, y por esta Dirección General, por el cual tal rectificación de un título inscrito requiere la intervención de todos los que lo otorgaron. Así lo entendieron las Resoluciones de 16 de febrero de 1998 y 27 de febrero de 2018 al declarar que la obligatoriedad de los pactos contractuales implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte, consentimiento que, al menos a efectos registrales, ha de constar de forma expresa y auténtica. Tal doctrina es reiterada por la Resolución de 14 de febrero de 2020 que declaró que todo negocio bilateral, si adolece de algún error cuya evidencia no sea probada de manera absolutamente indubitada, requiere ser rectificado por todas las partes afectadas y, si quien propone la rectificación no obtiene todos los consentimientos precisos para ello, se encuentra legitimado para ejercitar las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, en el sentido de requerir el consentimiento de los vendedores en el título calificado para poder inscribir en la forma solicitada por los compradores.

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