

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13135** *Resolución de 18 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de A Pobra de Trives a inscribir una escritura de rectificación de otra de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, Notario de Celanova, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de A Pobra de Trives, don Cayetano Prada González, a inscribir una escritura de rectificación de otra de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 19 de febrero de 2015 por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, Notario de Celanova, con el número 474 de protocolo, los otorgantes aceptaron la herencia de don C. R. P., y rectificaron la escritura pública autorizada el día 7 de septiembre de 2002 por el Notario de A Coruña, don Ernesto Alonso Rivera, con el número 2.022 de protocolo, por la que el citado causante vendió a los ahora herederos suyos (y otorgantes de la citada escritura de rectificación) cuatro fincas.

En la escritura de aceptación de herencia y rectificación se expresaba lo siguiente:

«(...) b) Rectificación. Las personas comparecientes, según intervienen, como únicas interesadas en la herencia del otorgante don C. R. P., y como otorgantes, rectifican la reseñada escritura 2.022/2002, en el sentido de que el objeto de la misma no son solo las cuatro fincas que en ella se decían, sino también las dos fincas descritas en el Expositivo c) anterior.

Por lo tanto, en la Estipulación primera de dicha escritura, don C. R. P. vendió a don L., doña B. A. y don J. (de apellidos R. P.) y a doña A. A. y doña G. (de apellidos R. S.) que compraron, por quintas e iguales partes indivisas, no sólo las cuatro fincas descritas en dicha escritura 2022/2002, sino también las dos descritas en la presente escritura.»

##### II

Presentada dicha escritura –junto con otros documentos– en el Registro de la Propiedad de A Pobra de Trives, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Objeto: Calificación Negativa Escritura Pública.

Calificada de acuerdo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento la escritura pública autorizada por el Notario de La Coruña don Ernesto Alonso Rivera, el día 7 de septiembre de 2002 número de protocolo 2022, rectificada por otra autorizada el día 19 de febrero de 2015, por el Notario de Celanova don Ángel Manuel Rodríguez Dapena protocolo 474, que fue presentada el día 3 de diciembre de 2021, causando el asiento 245 del Diario 23, retirada por el presentante a petición del

interesado el día 27 de diciembre de 2021. y reintegrada el día 31 de enero del año en curso, no se han practicado las operaciones solicitadas por los siguientes

#### Hechos:

En la citada escritura 2022/2002 de 7 de septiembre, se otorga la compraventa de una serie de fincas que el vendedor, como único heredero de su esposa doña D. L. S., fallecida el día 20 de junio de 2001, se había adjudicado en virtud de escritura de aceptación de herencia y adjudicación autorizada el 8 de febrero de 2002 por el Notario de la Coruña don Alfonso García López, con número de protocolo 279.

Dicha escritura de herencia se rectificó por otra autorizada el día 19 de febrero de 2015, por el Notario de Celanova don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, protocolo 473, en la que los herederos del vendedor (debidamente acreditada tal circunstancia en virtud de los certificados de defunción, últimas voluntades y testamento) proceden a añadir fincas y rectificar la descripción de otras como parte del inventario de los bienes de la primera causante.

Así pues, el patrimonio relicto del vendedor don C. R. P., fallecido el día 8 de septiembre de 2006, comprendía una serie de fincas que había heredado de su esposa. Algunas de ellas las había vendido en escritura autorizada el 7 de septiembre de 2002 a los que años después, tras su fallecimiento, resultan ser sus únicos herederos, habiéndose inscrito algunas de ellas, en concreto las fincas registrales números 6262 y 6265 de Castro Caldelas, el día 23 de enero de 2003.

Respecto de otras fincas, las que posteriormente sus herederos añaden al inventario de la primera causante, los propios herederos del vendedor y unilateralmente las añaden también a la compraventa que el mismo había otorgado el día 7 de septiembre de 2002 como parte integrante del negocio jurídico ya otorgado al rectificarse dicha escritura, previa aceptación de la herencia del vendedor, en virtud de otra autorizada el día 19 de febrero de 2015, por el Notario de Celanova don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, protocolo 474.

Así pues, se pretende la inscripción por título de compraventa de unas fincas que, por la sola voluntad de los compradores, se entienden incluidas en la escritura de compraventa primitiva rectificando el título una vez una vez fallecido el otorgante por ser parte del patrimonio relicto del vendedor las fincas ahora transmitidas.

#### Fundamentos de Derecho:

Considerando que en escritura autorizada por el Notario de La Coruña don Ernesto Alonso Rivera, el día 7 de septiembre de 2002, bajo el número 2022 de protocolo, se venden una serie de fincas que pertenecían al transmitente por escritura de aceptación de herencia y adjudicación que como único heredero se adjudicó el día 8 de febrero de 2002.

Considerando que inequívocamente consta el consentimiento de transmitir, por título de compraventa, las fincas enumeradas y descritas en la meritada escritura otorgada el día 7 de septiembre de 2002, habiéndolas adquirido el vendedor por título de herencia.

Considerando que el vendedor había aceptado la herencia por la que se adjudicó las fincas vendidas (artículo 998 y ss. del Código civil).

Considerando que la aceptación de la herencia retrotrae sus efectos al fallecimiento del causante (artículo 989 del Código civil) por lo que al haberlas heredado por fallecimiento acaecido el día 20 de junio de 2001 y haber fallecido el transmitente/vendedor el día 8 de septiembre de 2006, dichos bienes ya formaban parte del patrimonio relicto de los compradores al haber aceptado la herencia por lo que no parece razonable adquirir por título de compraventa bienes que ya pertenecen por ser herederos del transmitente.

Considerando que, la compraventa es un negocio jurídico consensual y bilateral por el que una de las partes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar un precio cierto (artículo 1445 y ss. del Código civil).

Considerando que para la validez de los contratos es preciso que haya consentimiento, objeto y causa (artículo 1261 del Código civil).

Considerando que el consentimiento prestado por error invalida el contrato y que hay error cuando recae sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato (artículo 165 y 1266 del Código civil) siendo un vicio de la voluntad cuando es esencial y determinante de la voluntad de una de las partes.

Considerando que el objeto de todo contrato debe ser una cosa cierta y determinada teniendo esa cualidad cuando pueda ser determinado sin necesidad de un nuevo acuerdo entre las partes contratantes (artículo 1273 del Código civil y sentencia del Tribunal Supremo de 13 de abril de 2010 y 29 de marzo de 2012).

Considerando por tanto que, se modifica unilateralmente el objeto de un contrato de compraventa y que dichas fincas vendidas pertenecían a los compradores por el efecto de que la aceptación de la herencia se retrotrae al tiempo del fallecimiento del causante.

Por todo lo cual resuelvo suspender lo solicitado por los anteriores hechos y fundamentos de derecho.

Contra esta calificación (...)

Puebla de Trives, a 21 de febrero de 2022 (firma ilegible) Fdo. Cayetano Prada González, Registrador de la Propiedad interino de Puebla de Trives.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta correspondió a la Registradora de la Propiedad de O Carballino-Ribadavia, doña Victoria Pérez de la Cruz Martínez, quien emitió calificación el día 28 de marzo de 2022, en la que confirmaba la calificación del Registrador de la Propiedad interino de A Pobra de Trives en los siguientes términos:

«(...) De dicha documentación resulta que don C. sólo se adjudicó en vida la parcela tercera, posteriormente vendida y que no pueden entenderse incluidas en dicha compraventa las otras dos parcelas (...), sino que tales fincas pertenecen a los que promueven la inscripción en virtud del título de herencia de don C., y no de compraventa, quien a su vez las heredó de su esposa.»

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, Notario de Celanova, interpuso recurso el día 27 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. Limitación del objeto del recurso. Dado que el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador (326 LH), no pueden ser objeto del mismo otras cuestiones. Y así, por ejemplo, no pueden ser objeto del mismo la posibilidad de rectificar las escrituras por los otorgantes o sus herederos (pues el propio Registrador la admite, a salvo en el supuesto que se dirá), la falta de expresión de la causa (que no se plantea), la falta de consentimiento de algún posible interesado (que tampoco se plantea), etc.

Las fincas objeto de la escritura calificada no constan inscritas en el Registro de la Propiedad, por lo que la cuestión es de derecho civil puro y de derecho notarial, sin que ello prejuzgue nada sobre qué sucedería si estuvieran inscritas.

No es relevante a estos efectos la repercusión fiscal de dicha escritura de rectificación, siendo bastante con señalar la coherencia del apartado régimen fiscal con la causa de la misma y con constatar que la Administración tributaria tiene conocimiento pleno de la misma.

No se plantea la cuestión –a mi juicio, evidente– de que excede de las facultades del Registrador –y del Notario– no sólo enjuiciar la verdad de lo declarado (entendida la verdad como la adecuación de lo que se dice con lo que es), sino la veracidad de lo

declarado (entendida la veracidad como la intención de la persona de ajustarse en su declaración a lo que ella cree que es), y ello con independencia de la mayor o menor relación que pueda darse entre los otorgantes.

Por todo lo dicho, no se reputa necesario reproducir la doctrina del Centro Directivo sobre la rectificación de escrituras y otros supuestos relacionados (tales como la elevación a público de contratos privados, el reconocimiento de dominio por causa de fiducia,...).

En síntesis, en el presente caso nos hallamos ante una escritura de rectificación por error en el objeto (que es un supuesto ordinario, máxime tratándose de fincas rústicas, muchas veces de poco valor e imprecisa descripción, y en muchas ocasiones desconocidas por los interesados), con expresa y extensa consignación de la causa de la misma (“en la rectificadora se sufrió error en cuanto al objeto de la escritura, que se decía ser sólo las cuatro fincas...”) y que ha sido otorgada por todos los otorgantes y/o sus herederos (“... como únicos interesados en la herencia deferida por el otorgante..., y como otorgantes,...”), y de la que no deriva ningún perjuicio para ninguna persona que no haya prestado su consentimiento. En cualquier caso, se reitera, ninguno de estos defectos ha sido alegado por el Registrador.

El Registrador admite la rectificación de la escritura de adjudicación de herencia por el consentimiento de los herederos del otorgante, pero no admite la rectificación de la de compraventa por la supuesta “unilateralidad” de la rectificación al ser los compradores los herederos del vendedor.

II. El defecto señalado.–Es decir, todo el problema radica en que en el presente caso los compradores son los herederos del vendedor. Entonces, según la tesis del Registrador, una escritura de compraventa puede ser rectificadora por los otorgantes vivos y/o por los herederos de los otorgantes fallecidos, salvo el caso en que los herederos de una de las partes del contrato sean a su vez las personas que ocupaban la otra parte en el contrato. Pero cabe preguntarse: ¿cuál es el fundamento de esta tesis?, ¿en este caso nunca podría rectificarse la escritura?, ¿en este caso tendrían que acudir siempre a la vía judicial?, ¿a quién demandarían?,... Es evidente que esta tesis no tiene fundamento jurídico alguno (en rigor, ni el Registrador sustituido ni la Registradora sustituida aportan fundamento de derecho alguno en el que se base esta afirmación). Nos recuerda la Instrucción de la DG de 3 de junio de 2021 que lo que la ley no prohíbe expresamente ha de estimarse permitido, y, salvo grave error del recurrente, la ley no prohíbe expresamente la rectificación cuando concurre tal circunstancia.

Sin perjuicio de que según lo ya dicho el defecto expuesto por el Registrador debería ser revocado, cabe señalar, sólo a mayor abundamiento, que, desde un punto de vista técnico-jurídico, la rectificación no es unilateral, pues los otorgantes de la rectificación lo hacen en su doble “condición” de otorgantes vivos y de herederos del otorgante fallecido. En una escritura de elevación a público de un contrato privado (verbal o escrito) se diría que los otorgantes ratifican su consentimiento y que ratifican el consentimiento de su causante. La posibilidad de rectificar o de ratificar una escritura no se extingue en modo alguno por el fallecimiento de la persona, y dicha rectificación o ratificación han de otorgarla los herederos de esa persona (*vid.*, por todas, Resolución de 16 de noviembre de 2000). Los otorgantes, por lo que respecta al vendedor fallecido, intervienen en el concepto de “sucesores *mortis causa*” del mismo (*vid.* artículo 20 LH). Por la aceptación pura y simple de la herencia se opera “el principio de la continuación por el heredero de la personalidad del causante o, más bien, como sucesor en un *nomen iuris*,...” (STS 25 junio 1946). A través de todos los herederos “subsiste la personalidad patrimonial del causante” (STS 17 junio 1971).

Por último, la afirmación del Registrador de que las fincas pertenecen a los compradores por título de herencia es totalmente errónea, y ello sin necesidad de acudir a la escritura 474 (en cuya titulación se explica con total claridad). En efecto, de la escritura de rectificación de la de adjudicación de herencia (esto es, de la 473, que rectifica la 279) sólo resulta que el día 8 de febrero de 2002 el difunto se adjudicó las dichas fincas por herencia de su premuerta esposa, nada más. De la escritura 474 resulta que el difunto vendió dichas fincas el día 7 de septiembre de 2002, pero aunque

no existiere la escritura 474 nunca se podría decir sobre la base de la escritura 473 quién fue el dueño de las fincas desde el día 8 de febrero de 2002.»

V

Mediante escrito, de fecha 4 de mayo de 2022, el Registrador de la Propiedad interino de A Pobra de Trives, don Cayetano Prada González, elevó el expediente a esta Dirección General con su preceptivo informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 989, 998, 1261, 1266, 1273, 1274 y siguientes, 1297, 1445 y 1475 del Código Civil; 2, 9, 20 y 34 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1995, 24 de septiembre y 18 de noviembre de 1998, 15 de marzo de 1999, 24 de septiembre de 2003, 6 de julio de 2006, 12 de agosto de 2011, 4 de abril y 28 y 29 de noviembre de 2013, 5 de septiembre de 2016 y 27 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de junio y 16 de julio de 2021.

1. Por la escritura cuya calificación es objeto de impugnación, autorizada el día 19 de febrero de 2015, los otorgantes aceptan la herencia de una persona que, mediante escritura otorgada el día 7 de septiembre de 2002, les vendió cuatro fincas; y en aquella escritura rectifican esta de compraventa en el sentido de que el objeto de la misma no son solo las cuatro fincas que en ella se expresaron, sino también las dos fincas descritas en dicha escritura rectificatoria.

El Registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no es posible la rectificación, por ser unilateral, con ampliación del objeto del negocio jurídico otorgado, y haber aceptado los compradores la herencia, de modo que la aceptación se retrotrae al fallecimiento del causante y, por tanto, dichas fincas son parte del patrimonio relicto de la herencia del causante.

2. Este Centro Directivo ha manifestado (cfr., entre otras, la Resoluciones de 6 de julio de 2006, 12 de agosto de 2011, 28 y 29 de noviembre de 2013, 5 de septiembre de 2016, 27 de febrero de 2018 y 30 de junio y 16 de julio de 2021) que, como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial.

No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por la vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos (y las consecuencias fiscales derivadas de las mismas). En este punto, no es posible dar pautas generales y habrá de atenderse a cada supuesto fáctico.

En definitiva, como ha reiterado este Centro Directivo en Resoluciones anteriores, nada impediría que se dejara sin efecto, o se rectificara, un título inscrito (y lo mismo debe entenderse respecto del título inscribible), con el consentimiento de todos los titulares y con base en el error de consentimiento de los contratantes, sin perjuicio de las consecuencias fiscales que ello conlleve.

Pero lo que no cabe, 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, es pretender realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara, máxime cuando en este caso, como consecuencia de la aceptación de la herencia por parte de los otorgantes de la escritura calificada (cfr. artículo 989 del Código Civil) éstos son

propietarios de las fincas objeto de dicho título desde el fallecimiento del vendedor, según resulta de la escritura de herencia que, como acto propio, no pueden desconocer.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.