

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4467 *Resolución de 6 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 30, por la que suspende la inscripción de una escritura sujeta a condición suspensiva.*

En el recurso interpuesto por don V. M. L., en nombre y representación de «Silva Direct, S.L.», contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 30, doña Ana María Jambrina García, por la que suspende la inscripción de una escritura sujeta a condición suspensiva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de enero de 2025 ante el notario de Barcelona, don Borja Criado Malagarriga, con el número 178 de protocolo, doña M. M. T. vendía, con una serie de condiciones suspensivas, a «Silva Direct, S.L.» la finca registral número 1.487 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 30, vivienda piso sin anejos.

Para el adecuado entendimiento del objeto de esta resolución, en la escritura calificada se estipulaba lo siguiente:

«Primero. Compraventa.

Doña M. M. T vende y transmite a la mercanti¹ “Silva Direct, S.L.”, que compra y adquiere, en caso de que se cumplan las condiciones suspensivas (...) estableciéndose que la entrega de la posesión de la finca se realizará una vez cumplidas las condiciones suspensivas, en concreto las relativas al pago de determinadas cantidades.

Segundo. Precio.

1. Precio y medios de pago. El precio de la venta se fija en la cantidad do ciento setenta y cinco mil euros (175.000,00 €), que se abona como se indica a continuación:

A) Pago inicial:

El comprador abona dieciocho mil euros (18.000 €); en este acto mediante transferencias bancarias, justificante de las cuales se adjunta copia, otorgándose carta de pago por dicha cantidad.

B) Pagos mensuales:

A partir del 20 de febrero de 2025, el comprador abonará 3.000 € mensuales cada día 20 durante 11 meses consecutivos, hasta completar la cantidad de 33.000 euros, finalizando en diciembre de 2025, mensualidades en la que vence, el régimen vigente de protección oficial a la cuenta titularidad de la vendedora número (...)

C) Pago desistimiento opción de compra:

A partir del día 30 de mayo de 2025, el comprador abonará la cantidad de 60.000 € para proceder a la cancelación formal de la opción de compra que consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

D) Pago hipoteca preexistente a favor de Banco Santander, asumiendo la compradora el pago del importe vigente 20 de enero del 2026, mediante subrogación tácita de la misma, se retiene dicha cantidad por parte de la compradora y asume el pago mensual de la correspondiente cuota, liberando a la vendedora de ello:

El comprador se subrogará tácitamente en la hipoteca vigente por un importe de 45.000, a partir del 20 de enero de 2026. En caso de ser inferior, la cantidad restante hasta completar los 45.000 € serán abonados junto con el pago a formalizar el mes de enero del 2026, pago final que se describe a continuación.

E) Pago final:

El comprador abonará la cantidad restante de diecinueve mil euros (19.000 €), que será entregada directamente a la parte vendedora a su número de cuenta indicado, completando así el precio total de la compraventa.

Para el cálculo de este importe se tendrán en cuenta los gastos necesarios para formalizar el desistimiento de la opción de compra, así como el importe efectivamente adeudado son respecto a las hipotecas que gravan la finca, los pagos mensuales que la vendedora haya recibido durante el año 2025, dichas cantidades deberán ser acreditada mediante los correspondientes certificados de deuda, y con la aportación de los justificantes de las transferencias donde deberá constar tanto el número de Cuenta origen como el de destino, así como el concepto (CV vivienda c/ [...]).

Dejo unida a esta escritura, asimismo, certificación catastral de valor de referencia de la finca/objeto de esta escritura, de la cual resulta que dicho valor de referencia es superior al de compra de la misma (...)

2. Condición suspensiva.

La presente escritura de compraventa queda sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, dentro del plazo máximo comprendido entre la firma de la presente escritura y el 20 de enero del 2026, inclusive:

1.º Que la parte compradora complete el pago de las 11 cuotas por importe de 3.000 € establecidas en la forma de pago.

2.º Que la parte vendedora entregue a la parte compradora documento acreditativo de la cancelación económica de las hipotecas (aquellas que constan a favor de Caixabank) que gravan la finca, a excepción de la que corresponde a la entidad Banco Santander, a la que se subrogará tácitamente la parte compradora por un importe máximo de 15.000,00 €.

3.º Que la parte vendedora aporte certificado de deuda que acredite fehacientemente que se encuentra al corriente de pago con la comunidad de propietarios tanto de cuotas ordinarias como extraordinarias, así como Impuesto de Bienes Inmuebles

4.º Que transcurra el plazo de vencimiento del régimen de Vivienda de Protección Oficial (VPO) vigente, es decir, diciembre de 2025 y el comprador pueda adquirir la finca sin limitaciones.

5.º Que se inscriba correctamente el desistimiento de la opción de compra vigente: La opción de compra deberá ser formalmente cancelada, mediante el pago correspondiente, según se detalla en la forma de pago.

Todos los gastos relativos a la cancelación de la opción de compra corren por cuenta de la parte vendedora.

6.º Que la Parte Compradora obtenga la siguiente documentación: certificado de eficiencia energética.

7.º A la recepción por parte de la compradora de la documentación prevista en el artículo 15.3 del decreto 61/2015 de 3 de mayo sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas sobre inspección técnica del edificio, si bien la parte compradora podrá renunciar a dicho requisito, asumiendo las consecuencias derivadas de ello.

La presente transmisión se realiza bajo las condiciones suspensivas aquí expresadas, de tal forma que dicha venta quedará sin efecto por la falta del cumplimiento de las aludidas condiciones al plazo estipulado, salvo que la parte beneficiaria del cumplimiento de la o las condiciones suspensivas renuncie expresamente al cumplimiento de ésta/s.

No obstante, pactan los otorgantes que para que surta sus efectos las condiciones suspensivas pendientes de cumplimiento, será necesario que la parte beneficiada de su cumplimiento requiera de forma fehaciente el cumplimiento a la parte obligada mediante acta notarial, en el domicilio reseñado en la comparecencia, concediéndole un nuevo plazo de cuarenta y cinco días, transcurrido el cual, si no se hubiese satisfecho el cumplimiento de esta, la presente escritura se entenderá ineficaz, salvo que la parte beneficiaria de la condición suspensiva que no se haya cumplido renuncie a su cumplimiento, pudiendo ser consecuencia la parte afectada solicitar la cancelación de la inscripción oportuna en el Registro de la Propiedad.

3. Cumplimiento y/o incumplimiento de la condición suspensiva.

Transcurridos el plazo estipulado anteriormente el cual finaliza el próximo 20 de enero de 2026, en relación con los supuestos 2, 3, 6 y 7, la parte compradora podrá renunciar a su cumplimiento, quedando sin efecto la condición suspensiva y procediendo a la consolidación de la escritura de compraventa.

De no acreditarse certificado de corriente de pago de la comunidad de propietarios e IBI y de no obtenerse la cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética dentro del plazo previsto, la parte compradora podrá optar por realizar los trámites oportunos por sí misma con el fin de obtener la documentación necesaria a fin de dar cumplimiento a lo aquí establecido previa acreditación de las cantidades resultantes o iniciar cuantas acciones y trámites sean oportunos a fin de cumplir con dichos extremos.

Será suficiente para acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas previamente la recepción por parte del notario autorizante de la documentación antes referenciada c, en su caso, la renuncia por parte del comprador a obtenerla de mano del vendedor.

En tal caso, las partes tanto vendedora como compradora, apoderan de forma expresa a los representantes de la parte compradora o bien sus apoderados, a realizar los oportunos trámites notariales, administrativos, registrales o procesales a fin de obtener la consolidación de la presente escritura dando lugar a la plena vigencia de esta, momento en el cual se devengarán las obligaciones fiscales (plusvalía municipal y liquidación de ITP).

En cuanto a la acreditación de cada una de las condiciones suspensivas, se acreditará el cumplimiento o la renuncia a este por el beneficiario de dicha condición mediante diligencia extendida por mí, el suscrito Notario, en la que se hará constar en caso de ser necesario la documentación que me lo acredita.

Para el caso en que dicha condición suspensiva resulte incumplida por la parte vendedora, y así se lo solicite la compradora, la parte vendedora tendrá cuarenta y cinco días naturales, a contar desde el día de 21 de enero de 2026 para restituir a la parte compradora las cantidades por ella percibidas hasta esa fecha. Se acreditará la restitución de dicha cantidad a la parte compradora mediante la entrega del correspondiente justificante de la transferencia efectuada por la parte vendedora al efecto, en el que constarán las cuentas que se indicarán en el requerimiento que a tal efecto se realice.

Para acreditar al cumplimiento de las condiciones suspensivas pactadas en esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente podrá efectuarse de forma

unilateral por alguna de las dos partes siempre que se acredite que se ha sido entregada toda la documentación a que se refieren las condiciones suspensivas y se justifiquen los pagos mediante acta notarial, en la cual se protocolizarán los justificantes de dichas transferencias.

Si la parte compradora no puede cumplir el pago por estar cerrada la cuenta de la vendedora, mediante consignación notarial se encenderá cumplida la condición suspensiva y se cancelará del Registro esta condición, aunque solo firmará una parte la consignación o carta de pago.

Las partes hacen mención expresa de que la subrogación tácita en la obligación de pago de la hipoteca que a favor de Banco Santander permanece vigente, no constituye una condición suspensiva y que no se incluye en las obligaciones de pago acordadas para ser cumplidas antes del 15 de enero del 2026».

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 30, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ana María Jambrina García, Registradora de la Propiedad titular del Registro número 30 de Barcelona, previa calificación del precedente documento conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, extendiendo nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha Ley, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Primero: A las 9 horas y 15 minutos del pasado 4 de junio de 2025 y con el número de asiento 742 del diario del 2025, don C. J. presenta escritura otorgada el 21 de enero de 2025 ante el Notario de Barcelona, don Borja Criado Malagarriga, protocolo 178/2025, por la que, doña M. M. T. vende, con una serie de condiciones suspensivas, a "Silva Direct, S.L." la finca 1487, vivienda piso sin anejos, entidad (...) El mismo día 4 de junio de 2025, don C. J. retira el documento y el 16 de julio de 2024 lo devuelve para practicar su correspondiente calificación e inscripción.

Segundo: El pago del precio consiste en una transferencia bancaria en el acto del otorgamiento de 18.000,00 euros, pagos mensuales de 3.000,00 euros durante 11 meses, 60.000,00 euros el 30 de mayo de 2025, la asunción del pago de una hipoteca preexistente del "Banco Santander, S.A." y un pago final de 19.000,00 euros.

Si bien el cálculo de este último importe se realizará teniendo en cuenta los gastos necesarios para formalizar el desestimiento de la opción de compra, así como el importe efectivamente adeudado con respecto a las hipotecas que gravan la finca y los pagos mensuales que la vendedora haya recibido.

El precio no queda perfectamente determinado sino al arbitrio de una de las partes, contraviniendo el artículo 1256 del Código Civil.

Asimismo, el pago de cantidades periódicas no encaja en el negocio jurídico de una compraventa, sino más bien en un contrato de financiación.

Fundamentos de Derecho

Primero: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo: El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o

puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Tercero: El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto: El artículo 10 de la Ley Hipotecaria exige una correcta determinación del precio así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago. Lo anterior no es más que una especificación del principio de especialidad que exige una correcta determinación de los elementos esenciales del derecho inscrito.

Quinto: El artículo 1256 del Código Civil establece que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Resolución / Decisión

En consecuencia, suspendo la inscripción solicitada porque existen indicios razonables para entender que en esta escritura se contravienen las normativas de protección a los consumidores en la concesión de préstamos en garantía inmobiliaria (Ley 5/2019 de 15 de marzo). En esta línea, se pronuncian las resoluciones de la DGSJ y FD de 9 de enero de 2024, 30 de julio de 2024, 9 de septiembre de 2024 y 13 de noviembre de 2024, entre otras.

Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. artículo 323 de la Ley Hipotecaria).

No se ha practicado la anotación que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada.

Notificación: autoridad e interesado

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada.

Prórroga de la vigencia del asiento

Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de 60 días.

Contra la presente calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Jambrina García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 30 a día veinticinco de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. M. L., en nombre y representación de «Silva Direct, S.L.», interpuso recurso el día 6 de agosto de 2025 alegando lo siguiente:

«Hechos y Fundamentos

Esta parte procederá a exponer los motivos por los cuales considera que la calificación registral desfavorable carece de sustento legal, y con ello, se demostrará que los reparos formulados por el registrador son improcedentes.

En la Resolución Nro. 30 del 25 de julio del año 2.025, el registrador manifiesta que el precio no queda perfectamente determinado sino al arbitrio de una de las partes, citando simplemente el artículo 1256 del Código Civil, y que el pago de las cantidades periódicas no encaja en el negocio jurídico de una compraventa, sino más bien de un contrato de financiación, sin fundamentarlo debidamente.

El registrador decidió suspender la inscripción solicitada porque consideró que existen indicios razonables para entender que dicha escritura contraviene las normativas de protección a los consumidores en la concesión de préstamos en garantía inmobiliaria.

Sin embargo, el documento calificado constituye, inequívocamente, un contrato de compraventa sometido a una condición suspensiva, y no un contrato de préstamo con garantía inmobiliaria, como erróneamente interpreta el registrador en la parte resolutive de su calificación registral.

El contrato de compraventa con condiciones suspensivas es un tipo de figura jurídica permitida por nuestra normativa, conforme lo podrán notar en los artículos 1445 y artículo 1114 del Código Civil. En este último se establece claramente que: "Queda sujeto a la condición suspensiva el cumplimiento de la obligación que dependa de un acontecimiento futuro e incierto...". Es decir, es perfectamente válida la configuración de un acuerdo de compraventa cuyo perfeccionamiento o eficacia esté condicionado al cumplimiento de determinados hechos futuros, como: 1. El pago inicial de los 18.000 euros y que la parte compradora complete el pago en 11 cuotas por importe de 33000 euros (que hasta el día de la fecha está siendo cumplimentado); 2. La Cancelación económica de hipotecas que gravan la finca como la de Caixabank, a excepción del Banco Santander, en la que el Comprador manifestó en el propio acuerdo que se subrogará en dicho préstamo cuando el importe máximo fuera de 45.000 euros; 3. Que, la parte vendedora aporte el certificado de deuda que acredite el pago de la comunidad de propietarios e impuestos de bienes inmuebles; 4. Que, transcurra el plazo de vencimiento del régimen de VPO vigente, es decir, de diciembre del año 2025, en el que el comprador pueda adquirir la finca sin limitaciones; 5. Que se inscriba el desistimiento de la opción de compra, que cuya inscripción sobre la finca se encontraba a favor de otras personas, circunstancia ésta que ha sido cumplimentada por la vendedora y debidamente inscrito en los Registros; 6. La obtención de la cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética; 7. Otras documentaciones previstas en el artículo 15.3 del Decreto 67/2015.

El artículo 1282 del Código Civil establece que "Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato". En este sentido cabe mencionar que existen ya hechos parcialmente cumplimentados por ambas partes, en el que claramente se refleja la intención de cumplimiento y por ende de celebración contractual. Dichos actos consisten en el pago parcial del precio de compraventa por parte de la compradora, las cancelaciones económicas de las hipotecas como la de CaixaBank y el desistimiento de la opción de compra, cuyas obligaciones recaían sobre la parte vendedora.

En resumidas cuentas, ambas partes actualmente se encuentran ejecutando los pasos previos para configurar el cumplimiento de la compraventa del inmueble en cuestión, por lo que en ningún caso podría configurarse como un hecho que atente contra los derechos de los consumidores financieros como pretende atribuir el registrador.

El registrador dijo que en su resolución que existen indicios razonables para entender que en esta escritura se contravienen las normativas de protección a los consumidores en la concesión de préstamos en garantía inmobiliaria. Pero en ninguna parte de los fundamentos de hecho ni de derecho explica por qué dicho protocolo supuestamente atenta contra el derecho de los consumidores en la concesión de préstamos con garantía inmobiliaria, puesto que en ningún momento se configura en el contrato una operación de financiación ni se pacta remuneración por aplazamiento del pago. No existen intereses pactados, ni cláusulas que constituyan una obligación crediticia adicional por parte del adquirente. Tampoco se ha constituido garantía hipotecaria alguna.

La posibilidad de fraccionar el precio en pagos mensuales sin que ello convierta la operación en un contrato de préstamo está admitida por la normativa civil, y no existe disposición alguna que impida que el precio de una compraventa se satisfaga en plazos, menos aún cuando las cantidades a ser pagadas (11 pagos) están claros y determinados

y en caso de impago de una de las cuotas, la parte vendedora tiene las vías legales correspondientes para pagar el pago pendiente o solicitar la resolución del contrato.

El propio artículo 1255 del Código Civil dispone claramente que “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.”

Un contrato privado de esta categoría no atenta bajo modo alguno los derechos de las partes, ni el orden público, ni la moral, ni las leyes, ya que ha sido celebrada con el pleno consentimiento y conocimiento de los términos por parte de estas. En resumidas cuentas, no existe disposición legal infringida, ni pacto contrario a derecho. Por tanto, no resulta conforme a Derecho que el registrador pretenda calificar de forma distinta la naturaleza jurídica del contrato y con ello suspender el registro, cuando la voluntad de las partes ha sido clara y expresamente manifestada, sin vicios, y dentro de los márgenes legales.

Cabe advertir que la calificación negativa incurre en una falta de motivación suficiente, al limitarse a transcribir en el penúltimo párrafo de la relación de los hechos el contenido de un precepto legal como el artículo 1256 del Código Civil sin desarrollar su aplicabilidad concreta al caso. Lo mismo en los fundamentos de derecho, el registrador simplemente se limitó en transcribir los artículos de la Ley Hipotecaria y del Reglamento Hipotecario, sin siquiera traducir en términos claros y simples el por qué la escritura que se pretende escribir atenta contra las normativas legales citadas por el registrador en su resolución del 16 de julio del año 2025.

Como ha establecido reiteradamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la motivación del registrador debe ser clara, concreta y fundada en Derecho, no bastando una simple mención genérica de preceptos legales sin correlación directa con los hechos y documentos calificados (vid. resoluciones de la DGSJFP, entre otras, de 23 de mayo de 2019 y 14 de octubre de 2021).

En conclusión, el Registrador ha calificado erróneamente la naturaleza del contrato de compraventa con condición suspensiva, interpretándola como si fuese un préstamo hipotecario. Consideramos que esta valoración extralimita sus facultades, ya que el contenido de la escritura es inequívoco.

Los siguientes puntos aclaran los elementos y la calificación jurídica del acto y la voluntad de las partes:

- La obligación del pago aplazado recae sobre la empresa compradora, no sobre el vendedor, lo cual constituye el objeto de la condición suspensiva. No se observa ningún indicio que sugiera una vulneración de los derechos del consumidor. Una empresa no es sujeto de derechos del consumidor.

- El comprador se subrogará al préstamo hipotecario en el momento de la consolidación de la venta, lo cual se acreditará con el certificado de saldo deudor que reflejará el importe exacto pendiente de pago.

- Se ha tenido en cuenta el pronto vencimiento de la calificación de VPO de la finca, para evitar la dilación de más de 9 meses que supone la obtención del visado para el precontrato que permita la venta.

- La compradora es una empresa con actividad y promoción inmobiliaria, no una entidad financiera, por lo que este acto no se rige por la normativa de protección de consumidores».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el informe manifestaba que, notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no había recibido ninguna alegación. Igualmente, manifestaba que se allanaba en cuanto al segundo defecto y mantenía el primero relativo a la indeterminación del precio.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1273 y 1447 del Código Civil; 621-5 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2018.

1. La presente resolución tiene por objeto una escritura de compraventa sujeta a condición suspensiva.

De los dos defectos puestos inicialmente en la nota de calificación, la registradora, en su informe, únicamente mantiene el primero relativo a que el precio no está determinado.

La parte compradora, resumidamente, y en referencia al único defecto mantenido por la registradora, manifiesta «(...) que existen ya hechos parcialmente cumplimentados por ambas partes, en el que claramente se refleja la intención de cumplimiento y por ende de celebración contractual. Dichos actos consisten en el pago parcial del precio de compraventa por parte de la compradora, las cancelaciones económicas de las hipotecas como la de CaixaBank y el desistimiento de la opción de compra, cuyas obligaciones recaían sobre la parte vendedora».

En la resolución de este recurso debe tenerse en cuenta la redacción contenida en la escritura según resulta de los Hechos anteriormente expuestos.

De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. Con carácter general nuestro Código Civil, en su artículo 1273, en relación con el objeto de las obligaciones, determina que «el objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes».

Más específicamente, en relación con el contrato de compraventa, el artículo 1447 del Código Civil dispone que «para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta, o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada. Si ésta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato».

En el supuesto contemplado en el presente expediente, la estipulación segunda, en su apartado 1, dispone: «Precio y medios de pago.—El precio de la venta se fija en la cantidad de ciento setenta y cinco mil euros (175.000,00 €), que se abona como se indica a continuación (...)», y a continuación se expresa el modo de realizarse el pago, resumidamente: 18.000 euros en el acto inicial; 33.000 euros mediante 11 pagos mensuales de 3.000 euros; 60.000 euros por el desistimiento del derecho de opción; 45.000 euros a partir del 20 de enero de 2026, por la subrogación en el préstamo hipotecario, previéndose que en caso de ser inferior, la cantidad restante hasta completar los 45.000 euros serán abonados junto con el pago a formalizar el mes de enero del 2026, pago final que se describe a continuación, lo que constituye una disposición a favor de la parte vendedora; «Pago final: El comprador abonará la cantidad restante de diecinueve mil euros (19.000 €), que será entregada directamente a la parte vendedora a su número de cuenta indicado, completando así el precio total de la compraventa. Para el cálculo de este importe se tendrán en cuenta los gastos necesarios para formalizar el desistimiento de la opción de compra, así como el importe efectivamente adeudado son respecto a las hipotecas que gravan la finca, los pagos mensuales que la vendedora haya recibido durante el año 2025, dichas cantidades deberán ser acreditada mediante los correspondientes certificados de deuda, y con la aportación de los justificantes de las transferencias donde deberá constar tanto el número de Cuenta origen como el de destino, así como el concepto (CV vivienda c/ [...])». La suma de todos estos importes es coincidente con el precio pactado de 175.000 euros, por lo que debe afirmarse que el precio sí está determinado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 6 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.