

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**26087** *Resolución de 19 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 7 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña Begoña Portillo Muñoz, notaria de Ceutí, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Murcia número 7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, a inscribir una escritura de compraventa.

##### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 14 de mayo de 2025 por la notaria de Ceutí, doña Begoña Portillo Muñoz, con el número 542 de protocolo, don J. H. T. y doña M. C. O. G. vendieron a doña L. M. G. la finca registral número 5.079 del Registro de la Propiedad de Murcia número 7.

De la citada escritura, por resultar de interés a la presente resolución, se transcriben los siguientes particulares: «(...) Segunda. El precio de la compraventa asciende a la cantidad de setenta y ocho mil euros (78.000,00 €). El precio ha sido abonado de la forma siguiente: La cantidad de dos mil quinientos euros (2.500,00 €), según acreditan, mediante transferencia bancaria, realizada el día 08/04/25, de la entidad BBVA, cuyo resguardo me entregan por fotocopia e incorporo, del cual resulta el código de la cuenta de cargo (...), cuyo titular es doña (...), y el código de la cuenta de abono (...), cuyo titular es don (...), extremos a los que los comparecientes se remiten. La restante cantidad de setenta y cinco mil quinientos euros (75.500,00 €), según manifiestan pagarán, mediante transferencia bancaria vía OMF, código de la cuenta de cargo (...), cuyo titular es doña (...), y el código de la cuenta de abono (...), cuyo titular es don (...), extremos a los que los comparecientes se remiten».

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 4932/2025.

Asiento: 2208 del Diario 2025, de fecha 14/05/2025.

Notario Autorizante: Doña Begoña Portillo Muñoz.

Lugar de otorgamiento: Ceutí.

N.º de Protocolo: 542/2.025, de 14 de Mayo.

##### Hechos

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

## Fundamentos de Derecho

Prevía calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

El artículo 11 de la Ley Hipotecaria establece que “en la inscripción de los contratos en que hubiere mediado precio o entrega de metálico se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago (...)”. Sobre la forma de pago puede ser confesado, pagado de presente o aplazado, determinándose en este caso el o los plazos.

De los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento resulta el principio hipotecario de especialidad, en cuya virtud debe quedar perfectamente delimitado el negocio objeto de inscripción, con especificación de los interesados y del derecho objeto del mismo y lo extremos esenciales del negocio.

Y de conformidad con el artículo 1256 del Código Civil “la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”, a lo que añade el artículo 1449 que “el señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

A la vista de estos fundamentos, resulta que el precio, como la forma de pago, debe ser cierto, ya determinado o determinable, pero se infringen los artículos 1273 y 1447 del Código Civil cuando no se establecen los criterios para su determinación. Y si quedara al arbitrio de uno de los contratantes, se infringen los artículos 1256 y 1449.

En el presente caso se formaliza una compraventa de finca correspondiente a la demarcación de este Registro, quedando parte del precio aplazado, señalándose al efecto que “manifiestan –los compradores– que pagarán” pero sin indicar un plazo para el pago o bien un hecho o condición que determine su exigibilidad, por lo que queda al arbitrio del comprador. No se estipula por lo tanto, un plazo máximo para el pago del precio, lo que resulta contrario a los artículos 1256, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil y resulta además necesario por exigencias del principio hipotecario de especialidad.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.

Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por el defecto subsanable de no resultar determinado un plazo para el pago de parte del precio de la compraventa.

Contra el presente fallo del registrador (...)

Firmado en Murcia en la fecha que consta en el pie de firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Domingo Rodríguez Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Murcia siete a día trece de junio del dos mil veinticinco».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña Begoña Portillo Muñoz, notaria de Cuetí, interpuso recurso el día 20 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«– Que por la plataforma Signo he recibido el día 13 de junio de 2025 notificación de la calificación negativa efectuada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Murcia n.º7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, respecto de la escritura de compraventa autorizada por la que suscribe, el día 14 de mayo de 2025, número 542 de protocolo.

– Que ha sido subsanado mediante diligencia remitida telemáticamente al registro de la propiedad el día 19 de junio de 2025, no obstante, no estando conforme, con el fin de interponer recurso ante la DGDJYFP, expone:

Hechos:

1. El documento calificado contiene una compraventa en la que el medio de pago del precio pactado, literalmente se expresa así “El precio ha sido abonado de la forma siguiente:

La cantidad de dos mil quinientos euros (2.500,00 €), según acreditan, mediante transferencia bancaria, realizada el día 08/04/25, de la entidad BBVA, cuyo resguardo me entregan por fotocopia e incorporo, del cual resulta el código de la cuenta de cargo (...), cuyo titular es doña (...), y el código de la cuenta de abono (...), cuyo titular es don (...), extremos a los que los comparecientes se remiten.

La restante cantidad de setenta y cinco mil quinientos euros (75.500,00 €), según manifiestan pagarán, mediante transferencia bancaria vía OMF, código de la cuenta de cargo (...), cuyo titular es doña (...), y el código de la cuenta de abono (...), cuyo titular es don (...), extremos a los que los comparecientes se remiten”.

2. Recientemente, es práctica habitual, que el pago de la mayor parte del precio se realice después de la firma de la escritura por ambas partes, vendedor y comprador, mediante transferencia OMF VIA Banco de España de entidad bancaria a entidad bancaria, que no se ordena hasta que no se otorga la escritura de compraventa, por lo que, en el momento de la firma, el pago no se ha realizado al vendedor, y por tanto, no puede manifestar haberlo recibido y el comprador solo puede manifestar que se pagara.

3. El señor Registrador lo califica negativamente en los siguientes términos “quedando parte del precio aplazado, señalándose al efecto que ‘manifiestan –los compradores que pagarán’ pero sin indicar un plazo para el pago o bien un hecho o condición que determine su exigibilidad, por lo que queda al arbitrio del comprador. No se estipula por lo tanto, un plazo máximo para el pago del precio, lo que resulta contrario a los artículos 1256, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil y resulta además necesario por exigencias del principio hipotecario de especialidad”.

Frente a lo expuesto, manifiesto mi disconformidad con la calificación por los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I.–Los preceptos legales en los que fundamenta el señor Registrador su calificación (artículos 1256, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil y artículo 11 de la Ley Hipotecaria) no exigen la necesidad de señalar un plazo para el cumplimiento de las obligaciones, por lo que parece desconocer el Registrador calificador que, las obligaciones para las que no se ha señalado plazo, de conformidad con el artículo 1113 del Código civil “serán exigibles desde luego”. Los preceptos indicados, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil, se refieren a la indeterminación del objeto, y en el presente contrato está perfectamente identificado en el expositivo I, con la descripción literaria, los datos registrales y catastrales del mismo. Tampoco exige el artículo 11 de la Ley Hipotecaria el señalamiento de un plazo en el caso de aplazamiento del pago, solo “la forma que se hubiese hecho o convenido el pago”. Y el artículo 1256 tampoco es aplicable al supuesto contemplado en la escritura, pues no queda al arbitrio de ninguna de las partes ni la validez del contrato ni el cumplimiento, solo que, como el vendedor no ha señalado plazo al comprador para el pago de la parte del precio que falta, el vendedor podrá exigirlo en cualquier momento.

II.–En su virtud,

Solicita que se admita el presente escrito, presentado de forma electrónica, al Sr. Registrador de la Propiedad de Murcia n.º 7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez,

respecto a la calificación negativa a la inscripción de la escritura de compraventa autorizada por la que suscribe, el día 14 de mayo de 2025, número 542 de protocolo, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, para interponer recurso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública».

#### IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En su informe, daba cuenta el registrador: «(...) III.—El 19 de junio tiene entrada por vía telemática diligencia extendida por la Notario autorizante que incorpora justificante del pago del precio de la compraventa, quedando el título inscrito a la vista de la misma el día siguiente, 20 de junio. IV.—Posteriormente, el mismo día 20 de junio tiene entrada por vía telemática escrito de interposición de recurso gubernativo firmado por la Notario autorizante, bajo el número 6394 de 2025, contra la nota de calificación antes transcrita».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 18, 21, 22, 254 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 6 y 7 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 153 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 15 de febrero de 2002, 24 de junio de 2004, 14 de diciembre de 2005, 16 de abril de 2008, 6 de marzo de 2009 y 15 de junio de 2016; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo de 2013, 2 de septiembre de 2016 y 17 de enero y 4 de septiembre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada por la notaria de Ceutí, doña Begoña Portillo Muñoz, el día 14 de mayo de 2025, protocolo número 542, don J. H. T. y doña M. C. O. G. vendieron a doña L. M. G. la finca 5.079 del Registro de la Propiedad de Murcia número 7.

De la citada escritura, por resultar de interés a la presente Resolución, se transcriben los siguientes particulares: «(...) Segunda. El precio de la compraventa asciende a la cantidad de setenta y ocho mil euros (78.000,00 €). El precio ha sido abonado de la forma siguiente: La cantidad de dos mil quinientos euros (2.500,00 €), según acreditan, mediante transferencia bancaria, realizada el día 08/04/25, de la entidad BBVA, cuyo resguardo me entregan por fotocopia e incorporo, del cual resulta el código de la cuenta de cargo (...), cuyo titular es doña (...), y el código de la cuenta de abono (...), cuyo titular es don (...), extremos a los que los comparecientes se remiten. La restante cantidad de setenta y cinco mil quinientos euros (75.500,00 €), según manifiestan pagarán, mediante transferencia bancaria vía OMF, código de la cuenta de cargo (...), cuyo titular es doña (...), y el código de la cuenta de abono (...), cuyo titular es don (...), extremos a los que los comparecientes se remiten».

La calificación deniega la inscripción «por el defecto subsanable de no resultar determinado un plazo para el pago de parte del precio de la compraventa», alegando:

- el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, «sobre la forma de pago puede ser confesado, pagado de presente o aplazado, determinándose en este caso el o los plazos».
- los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de los que resulta el principio hipotecario de especialidad, y en cuya virtud debe quedar perfectamente delimitado el negocio objeto de inscripción; con especificación de los interesados y del derecho objeto del mismo y lo extremos esenciales del negocio.
- el artículo 1256 del Código Civil, «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes», a lo que añade el artículo 1449 que «el señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».
- que «el precio, como la forma de pago, debe ser cierto, ya determinado o determinable, pero se infringen los artículos 1273 y 1447 del Código Civil cuando no se establecen los criterios para su determinación. Y si quedara al arbitrio de uno de los contratantes, se infringen los artículos 1256 y 1449».
- en suma, se formaliza una compraventa de finca quedando parte del precio aplazado, pues se señala (en la escritura) que «manifiestan –los compradores– que pagarán», pero sin indicar un plazo para el pago o bien un hecho o condición que determine su exigibilidad, por lo que queda al arbitrio del comprador. Por tanto, no se estipula un plazo máximo para el pago del precio, lo que resulta contrario a los artículos 1256, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil, y resulta además necesario por exigencias del principio hipotecario de especialidad.

La notaria, previa indicación en el escrito de haber subsanado mediante diligencia remitida telemáticamente al Registro de la Propiedad, al manifestar su disconformidad recurre, alegando:

- que es práctica habitual que el pago de la mayor parte del precio se realice después de la firma de la escritura por ambas partes, vendedor y comprador, mediante transferencia OMF VIA Banco de España, de entidad bancaria a entidad bancaria; que no se ordena hasta que no se otorga la escritura de compraventa, por lo que, en el momento de la firma, el pago no se ha realizado al vendedor y, por tanto, no puede manifestar haberlo recibido y el comprador solo puede manifestar que se pagará.
- «los preceptos legales en los que fundamenta el señor Registrador su calificación (artículos 1256, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil y artículo 11 de la Ley Hipotecaria) no exigen la necesidad de señalar un plazo para el cumplimiento de las obligaciones, por lo que parece desconocer el Registrador calificador que, las obligaciones para las que no se ha señalado plazo, de conformidad con el artículo 1113 del Código civil “serán exigibles desde luego”».
- los preceptos que señala la calificación, artículos 1273, 1447 y 1449 del Código Civil, se refieren a la indeterminación del objeto; «en el presente contrato está perfectamente identificado en el expositivo I, con la descripción literaria, los datos registrales y catastrales del mismo».
- «tampoco exige el artículo 11 de la Ley Hipotecaria el señalamiento de un plazo en el caso de aplazamiento del pago, solo “la forma que se hubiese hecho o convenido el pago”. Y el artículo 1256 tampoco es aplicable al supuesto contemplado en la escritura, pues no queda al arbitrio de ninguna de las partes ni la validez del contrato ni el cumplimiento, solo que, como el vendedor no ha señalado plazo al comprador para el pago de la parte del precio que falta, el vendedor podrá exigirlo en cualquier momento».

2. Así las cosas, en primer lugar y con carácter previo debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido subsanado e inscrito, tal y como indica el registrador en su informe. En tal sentido se ha manifestado ya esta Dirección General (vid. Resolución de 11 de

enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia de la Sala Tercera de 22 de mayo de 2000), según la cual «el objeto del recurso (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por tanto, en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso.

3. Y entrando a analizar en fondo del recurso, la objeción de la nota de calificación se centra, básicamente, en no haberse estipulado en la escritura un plazo máximo para el pago del precio, lo que a juicio del registrador resulta contrario a los artículos 1256, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil, siendo ello necesario –añade– por exigencias del principio hipotecario de especialidad.

Tal objeción (basada en los preceptos sustantivos alegados), a la vista de cómo está formulada y del redactado de la estipulación transcrita (sin duda mejorable) no puede ser mantenida.

Analizaremos para ello dos aspectos que afectan a la cuestión suscitada.

a) en lo tocante a la identificación de los medios de pago, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «(...) sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

A su vez, el artículo 177 del Reglamento Notarial dispone: «(...) En las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, se identificarán, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de acuerdo con las siguientes reglas: (...) 3.<sup>a</sup> En caso de pago por transferencia o domiciliación, los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones».

b) en lo relativo a la calificación registral, y en lo que atañe a los extremos objeto de debate en este recurso, ha de tenerse en cuenta:

– lo que establece el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, «en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley».

En el título calificado, resulta expresada la forma en que el pago se ha hecho (la parte ya abonada del precio); como la que se va a abonar.

– la obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan, no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a



los derechos inscritos»; sino también «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

– caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

4. Así las cosas, en modo alguno puede deducirse del redactado de la escritura (mejorable como se ha dicho ya), que no se haya consignado la forma y medios de pago de una obligación a cargo del comprador (pagar el resto del precio). Dicho lo cual, procede ahora analizar la siguiente cuestión, de índole sustantiva y en la que basa fundamentalmente el registrador su calificación.

Del tenor de la estipulación segunda, antes transcrita, claramente resulta que, de la obligación básica del comprador (pagar el precio), una parte se abonado con anterioridad y otra se tiene que abonar sin solución de continuidad al otorgamiento, pues no otro sentido puede darse a la expresión (no muy depurada): «El precio ha sido abonado de la forma siguiente (...) La restante cantidad de setenta y cinco mil quinientos euros (75.500,00 €), según manifiestan pagarán, mediante transferencia bancaria vía OMF (...)».

Y aquí nos encontramos con un precio cierto (pues sin duda la finca se vende por un precio cierto y determinado), y éste se ha de terminar de pagar sin solución de continuidad a la firma; y en modo alguno cabe concluir que aquí se esté ante una obligación a plazo o condicional; razón por la cual la misma es exigible «desde luego» (artículo 1113 del Código Civil) pues es pura (no a plazo ni condicional).

Tampoco cabe especular –siquiera remotamente– con la aplicación del artículo 1128 del Código Civil («si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los Tribunales fijarán la duración de aquél. También fijarán los Tribunales la duración del plazo cuando éste haya quedado a voluntad del deudor»); pues para nada cabe inferir, del redactado, que la voluntad de las partes sea aplazar el pago del precio que resta abonar; ni que su duración quede al arbitrio del deudor, quien por cierto habría adquirido ya el dominio de la finca al conjugarse título y modo (cfr. artículo 609 del Código Civil). Se habría producido, por tanto, la mutación jurídico-real en su favor; algo que obviamente resulta claramente inscribible.

Y lo dicho por una sencilla razón: el deudor (compradora en este caso) asume la obligación, y ello se deduce de la propia escritura (cfr. artículo 1281 y siguientes del Código Civil) que ha de pagar acto seguido a la firma, ordenando una transferencia que, por lógica se ha de poner en marcha una vez autorizada la escritura. Son precisamente – y sin duda– las reglas de interpretación contenidas en los artículos 1281 y siguientes del Código Civil las que avalan esta conclusión. En especial, el párrafo segundo del primero («si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas»); y el tenor del artículo 1282: «Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato».

5. Y si el precio es cierto, en modo alguno cabe invocar el artículo 1447 del Código Civil, pues como decimos, aquel está inequívocamente determinado, y en modo alguno pueden objetarse la ausencia de criterios para su determinación. Por no hablar de la inadecuada invocación (en la nota) del artículo 1256 del Código Civil, que en modo alguno puede traerse aquí a colación, toda vez que el deudor ha quedado obligado a pagar (los contratos tienen fuerza de ley entre las partes); y asume que lo ha a hacer de inmediato, ordenando la transferencia, con lo que el contrato (su validez, cumplimiento y efectos), no queda a su arbitrio y ha de cumplirlo «desde luego», abonando la parte que queda abonar (no aplazar) del precio.

Recta interpretación, pues, del artículo 1256, de la que son ilustrativas estas afirmaciones de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2016, por entero ajenas y extrañas de la aplicación que la nota pretende dar al citado artículo: «(...) Es jurisprudencia reiterada de esta Sala que el artículo 1256 CC, al ser excesivamente genérico, es inidóneo para sostener por sí mismo un motivo de casación (...) Ante la gravedad de las consecuencias que cabría extraer de una interpretación puramente literal de dicho artículo ("La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes"), se ha sostenido autorizadamente, a la luz del comentario de García Goyena a su precedente, el artículo 979 del Proyecto del 1851 sin paralelo en la codificación decimonónica, que se trataría de una generalización poco meditada, para los contratos, de la regla del artículo 1115.I CC –nulidad de la obligación contraída bajo una condición puramente potestativa–, procedente de textos del Digesto referidos a las obligaciones nacidas de stipulatio (por consiguiente, con un solo acreedor y un solo deudor). No expresaría, así, sino el principio lógico de que, en frase del propio García Goyena, "quedar, y no quedar obligado, son cosas incompatibles".

En cualquier caso, con seguridad no puede darse al artículo 1256 CC un significado normativo distinto del que naturalmente se desprende del artículo 1091 del mismo Código: si "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, y deben cumplirse a tenor de los mismos", no puede uno de los contratantes desvincularse o desligarse del contrato por su sola voluntad; pero, claro es, salvo que otra cosa se haya pactado válidamente ( arts. 1255 CC y 25.1 LCSP ) en el contrato mismo de que se trate. Cabalmente por ello, las Sentencias de esta Sala 1222/1995, de 9 de enero (Rec. 2800/1991), 1259/2007, de 30 de noviembre (Rec. 4502/2000), 85/2010, de 19 de febrero (Rec. 2129/2005) y 217/2011, de 31 de marzo (Rec. 807/2007) han declarado que no cabe dar al artículo 1256 CC el significado de prohibir la inclusión en el contrato mismo de un pacto que otorgue a uno de los contratantes un derecho potestativo de desistimiento o denuncia unilateral».

6. En suma y partiendo de que los medios de pago están correctamente identificados; que el precio es cierto y determinado; que la obligación es pura, y no condicional o a término; y que en modo alguno se constata, ni aprecia, pacto que deje al arbitrio del comprador desligarse del contrato celebrado (que ha de cumplir sin excusas), no cabe sostener esta afirmación base de la calificación negativa: «(...) sin indicar un plazo para el pago o bien un hecho o condición que determine su exigibilidad, por lo que queda al arbitrio del comprador. No se estipula por lo tanto, un plazo máximo para el pago del precio, lo que resulta contrario a los artículos 1256, 1273, 1447 y 1449 del Código Civil y resulta además necesario por exigencias del principio hipotecario de especialidad».

Razón por la cual la calificación ha de ser revocada.

Ahora bien, este Centro Directivo también estima que la redacción de la estipulación que ha motivado este recurso no colma las exigencias de una buena redacción documental. En efecto, la práctica diaria constata la generalización del medio de pago por transferencia ordenada sin solución de continuidad al otorgamiento y autorización de la escritura (sea, o no, a través del Banco de España); y las no infrecuentes situaciones incómodas, e incluso conflictivas, que tal circunstancia genera entre las partes.

Y es aquí es donde corresponde jugar un rol protagonista a un profesional y jurista tan cualificado como el notario, a fin de que refleje, en la escritura, cuantas cautelas puedan venir exigidas –en general y en cada caso particular– a fin de proporcionar la mayor tranquilidad y confianza a las partes. Sin duda, y para tal finalidad, la legislación proporciona suficientes mecanismos cautelares inter partes para salvaguardar sus respectivos intereses, hasta que el pago por transferencia quede correctamente ultimado al recibirlo acreedor (condición suspensiva, cláusula salvo buen fin...).

Y todas ellas han de merecer el adecuado reflejo documental por parte del notario; que será diferente en cada caso concreto (muy variada es la propia realidad contractual) en aras de quedar, de este modo, perfectamente salvaguardados los legítimos intereses de las partes. Con una redacción que ha de cumplir, imperiosa y escrupulosamente, con



los dictados de un precepto capital para la función notarial y que siempre ha de servir de guía al notario en su ejercicio profesional: el artículo 148 del Reglamento Notarial, a cuyo tenor (de especial alcance el párrafo final): «Los instrumentos públicos deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 19 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.