

**Resolución de 12 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.**

*(BOE de 4 de abril de 2025)*

**Registro de la Propiedad. Escritura de compraventa. Precio compuesto por un importe fijo y otro importe determinable, que se fijará en una enajenación futura.**

El Código Civil exige con gran rigor la determinación del precio, de manera que lo relaciona con la **perfección del contrato**, lo que exige un acuerdo sobre ese dato como elemento esencial del contrato. De ahí que no quepa entender perfeccionado el contrato si las partes remiten para su fijación a un acuerdo posterior, a diferencia de otros contratos, como el de obra, en el que no es precisa esa determinación inicial. El derecho comparado admite más supuestos de perfección sin determinación total del precio, de acuerdo con la práctica comercial internacional.

Las **modalidades de determinación** que admite el Código civil son tasadas: fijación del precio por referencia a una cosa cierta, en la que se admite la fijación por referencia al coste más el margen de ganancia del vendedor; señalamiento del precio al arbitrio de una persona determinada, que no forzosamente debe ser un árbitro sujeto a la Ley de Arbitraje, ya que no dirime una cuestión litigiosa; y por referencia a la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles por señalamiento a la que tuvieran en determinado día, Bolsa o mercado, con tal de que sea cierto.

En el supuesto concreto, referido al **arbitrio de una persona determinada**, el Código Civil dispone que el señalamiento del precio no puede nunca dejarse al arbitrio de una de las partes, ni aun fijando criterios objetivos. La jurisprudencia ha perfilado la posibilidad de la determinación del precio por procedimientos objetivos, así como la figura del árbitro tercero en la fijación y determinación del precio en la compraventa, concluyendo que no deben existir objeciones cuando las partes han establecido procedimientos objetivos sobre la forma de llevar a cabo la fijación del precio, normas limitadoras del mismo, y más aún, cuando la determinación del precio se ha dejado «al arbitrio de una persona determinada» ajena a las partes del contrato.

En el recurso interpuesto por don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, notario de Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

**Hechos**

## I

Mediante escritura autorizada el día 15 de febrero de 2024 por el notario de Madrid, don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, se otorgaba por una de las copropietarias la compraventa de su tercera parte indivisa de una vivienda a favor de los otros dos copropietarios. Interesa a los efectos de este expediente que el precio se componía de un importe fijo -precio fijo- y un importe determinable que se calcularía y pagaría cuando se realizase una enajenación futura –precio determinable—. A esos efectos, se pactaba en la cláusula sexta que el precio determinable lo sería de la siguiente forma: se partiría del valor de la tercera parte indivisa en la enajenación futura, fuera por compraventa o lo fuera por procedimiento judicial de disolución de condominio; del valor de enajenación futuro se restarían los costes, gastos e impuestos actualizados que soportasen los compradores de ahora, que se detallarían pormenorizadamente; la actualización de cada coste lo sería con el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Consumo desde el día en que los compradores pagasen el coste soportado hasta la fecha en que se recibiera el cobro del precio determinable; se detallaban pormenorizadamente los costes soportados. Y «en el caso de que la Enajenación futura no se lleve a cabo en un plazo de diez años desde la Venta actual, Doña I. L. B. [vendedora actual] y los Compradores podrán decidir de mutuo acuerdo la ampliación de dicho plazo; de no alcanzarse dicho acuerdo, los Compradores solicitarán una tasación de la Vivienda a la tasadora que estimen conveniente; la tercera parte del valor de la tasación tendrá la consideración y todos los efectos de Valor de enajenación futuro que servirá de base para la determinación del Precio determinable en la forma descrita con anterioridad. En caso de discrepancia en cuanto a la determinación del precio con arreglo a los criterios previamente establecidos, dicho precio será determinado por la Fundación Signum y en su defecto por árbitro designado por el Colegio Notarial de Madrid».

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada el 15/02/2024 por el Notario de Madrid Don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, número de protocolo 381/2024, –en unión de testimonios de diligencias de fechas treinta de mayo de dos mil veinticuatro y veinticinco de noviembre de dos mil veinticuatro—. Dicho documento causó el día 15/02/2024 el asiento de presentación número 417 del diario 132. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento: Se comunica que al no haberse subsanado en su totalidad la nota de calificación de fecha veinticinco de octubre de dos mil veinticuatro, permanece la misma en cuanto a los siguientes Hechos y Fundamentos: Hechos: No consta determinado ni resulta determinable la parte del precio relativo a la venta actual señalada como determinable en la Cláusula sexta de la escritura, ya que según la misma está constituido por un valor que se determinará cuando se lleve a cabo la enajenación futura de la vivienda. Señala por su parte el número 6 de la Cláusula sexta de la escritura que si se enajena la finca en virtud de una venta el precio se decidirá en el futuro por quienes sean propietarios. Fundamentos de Derecho: Artículos 1445 a 1447 y 1273 del Código Civil y Sentencia de 30 de marzo de 1970 según la cual el requisito del precio cierto queda cumplido siempre que no requiera nuevo convenio. No se proroga con esta fecha el asiento de presentación al estarlo ya en virtud de la calificación de referencia. Madrid,

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Stampa y Piñeiro registrador/ a titular de Madrid 29 a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, notario de Madrid, interpuso recurso el día 13 de enero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. El artículo 1447 del Código Civil que para que el precio se tenga por cierto, basta que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada, como en este caso es la Fundación Signum y en su defecto, quien designe el Colegio Notarial de Madrid. No obsta a este criterio el que el precio futuro de la compraventa se decida por quienes permanecen en el proindiviso porque los mismos están interesados en obtener el mayor precio posible, siendo sus intereses concurrentes o paralelos a los del comunero que ahora transmite su participación.

2. La Sentencia de 30 de marzo de 1970 se refería a un caso en que era imposible determinar el precio puesto que ello requería un nuevo acuerdo entre los contratantes, lo que hace que falte un elemento esencial en la compraventa, pero en este caso, sin perjuicio de que, en la determinación de la cantidad a compensar en el futuro exista un nuevo acuerdo, se establece como criterio de determinación última, la de un tercero, lo que evita el nuevo señalamiento entre las partes.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 27 de enero de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1256, 1445, 1447, y 1449 del Código Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1986, 15 de marzo de 1988, 21 de marzo de 1989, 1 de junio de 1992 y 22 y 30 de marzo de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 1991 y 13 de enero de 1999.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

– mediante escritura de fecha 15 de febrero de 2024, se otorga por una de las copropietarias la compraventa de su tercera parte indivisa de una vivienda a favor de los otros dos copropietarios.

– el precio se compone de un importe fijo –precio fijo– y un importe determinable que se calculará y pagará cuando se realice una enajenación futura –precio determinable–. A esos efectos, se pacta en la cláusula sexta que el precio determinable lo será de la siguiente forma: se parte del valor de la tercera parte indivisa en la enajenación futura, sea por compraventa o lo sea por procedimiento judicial de disolución de condominio; del valor de enajenación futuro se restarán los costes, gastos e impuestos actualizados que soporten los compradores de ahora, que se detallan pormenorizadamente; la actualización de cada coste lo será con el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Consumo desde el día en que los compradores pagan el coste soportado hasta la fecha en que se reciba el cobro del precio determinable; se detallan pormenorizadamente los costes soportados.

– se pacta que «en el caso de que la Enajenación futura no se lleve a cabo en un plazo de diez años desde la Venta actual, Doña I. L. B. [vendedora actual] y los Compradores podrán decidir de mutuo acuerdo la ampliación de dicho plazo; de no alcanzar dicho acuerdo, los Compradores solicitarán una tasación de la Vivienda a la tasadora que estimen conveniente; la tercera parte del valor de la tasación tendrá la consideración y todos los efectos de Valor de enajenación futuro que servirá de base para la determinación del Precio determinable en la forma descrita con anterioridad. En caso de discrepancia en cuanto a la determinación del precio con arreglo a los criterios previamente establecidos, dicho precio será determinado por la Fundación Signum y en su defecto por árbitro designado por el Colegio Notarial de Madrid».

El registrador señala que no consta determinado ni resulta determinable la parte del precio relativo a la venta actual señalada como determinable en la cláusula sexta de la escritura, ya que según la misma está constituido por un valor que se determinará cuando se lleve a cabo la enajenación futura de la vivienda.

El notario recurrente alega lo siguiente: que para que el precio se tenga por cierto, basta que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada, como en este caso es la Fundación Signum y en su defecto, quien designe el Colegio Notarial de Madrid; que todos los otorgantes están interesados en obtener el mayor precio posible, siendo sus intereses concurrentes o paralelos a los del comunero que ahora transmite su participación; que para la determinación de la cantidad a compensar en el futuro, se establece como criterio de determinación última, la de un tercero, lo que evita el nuevo señalamiento entre las partes.

2. El artículo 1447 del Código Civil establece lo siguiente: «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 esta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato».

El Código Civil exige con gran rigor la determinación del precio, de manera que lo relaciona con la perfección del contrato, lo que exige un acuerdo sobre ese dato como elemento esencial del contrato (artículo 1262 del Código Civil). De ahí que no quepa entender perfeccionado el contrato si las partes remiten para su fijación a un acuerdo posterior, a diferencia de otros contratos, como el de obra, en el que no es precisa esa determinación inicial. La rigidez del Código Civil contrasta con las tendencias modernas del derecho comparado, en las que se admiten más supuestos de perfección sin determinación total del precio, de acuerdo con la práctica comercial internacional. Las modalidades de determinación que admite el Código civil son tasadas: fijación del precio por referencia a una cosa cierta (artículo 1447), en la que doctrina y jurisprudencia han admitido la fijación por referencia al coste más el margen de ganancia del vendedor; señalamiento del precio al arbitrio de una persona determinada (artículo 1447), que no forzosamente debe ser un árbitro sujeto a la Ley de Arbitraje, ya que su función no es dirimir una cuestión litigiosa; y por referencia a la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles por señalamiento a la que tuvieran en determinado día, Bolsa o mercado, con tal de que sea cierto.

En el supuesto concreto, referido al arbitrio de una persona determinada, el Código Civil, en coherencia con el artículo 1256, dispone que «el señalamiento del precio no podrá dejarse nunca al arbitrio de uno de los contratantes» (artículo 1449 del Código Civil). Lo que significa que el precio no puede ser señalado por una de las partes aun fijando criterios objetivos.

3. La jurisprudencia ha perfilado la posibilidad de la determinación del precio por procedimientos objetivos, así como la figura del árbitro tercero en la fijación y determinación del precio en la compraventa.

En cuanto a la obligación de someterse a los procedimientos pactados, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1986, ha afirmado que «(...) para la determinación del precio en la compraventa cuando así lo convinieren los contratantes a modo de negocio per relationem, desemboca en una decisión de obligado cumplimiento para comprador y vendedor». Y la Sentencia de 21 de marzo de 1989 es concluyente: «(...) existencia de un contrato de compraventa de un precio cierto, que, aunque no determinado, era susceptible de serlo por el procedimiento objetivo establecido en el clausulado del contrato (...)».

En cuanto a procedimientos objetivos, se recoge en numerosas Sentencias del Alto Tribunal, tales como la de 15 de marzo de 1988, dice que «indudablemente posibilita que pueda someterse su determinación, como en este caso ha sucedido, a índice fijado por el Instituto Nacional de Estadística al coste de la vida con proyección a parte del precio aplazado en su pago, ya que este sometimiento, en definitiva, no otro caso supone que referirlo a cosa cierta, al serlo el mencionado índice de coste de vida, fijado por dicho Instituto Nacional de Estadística, y supeditarlo en su señalamiento a tal persona jurídica, cual autoriza el expresado artículo 1447 del Código Civil, toda vez, que, según tiene declarado esta sala en sentencia de 28 de marzo de 1981, la fijación por un tercero del precio que en realidad corresponda, por sometimiento a ello del comprador y vendedor, genera precio cierto, pues que, como proclama la también sentencia de esta Sala de 17 de febrero de 1972, la exigencia de señalamiento de precio cierto, que considera el precitado art. 1445 del referido Código civil, no implica que se precise cuantitativamente en el momento de la celebración del contrato, sino que basta que se pueda determinar sin necesidad de un nuevo convenio». Y la Sentencia de 1 de junio de 1992 que pone de relieve que «(...) ha de negarse que la determinación del precio –ni su revisión– se dejará al arbitrio de la vendedora, pues lo cierto es que se señaló con una referencia objetiva a un módulo

oficial y a su actualización, lo cual no infringe el artículo 1449 (SS de 1 de febrero de 1992 recaída también en un recurso análogo al que nos ocupa) por cuanto aquel no depende, obviamente, de la voluntad de los contratantes».

En cuanto a la designación de un tercero para la determinación del precio, la Sentencia del Alto Tribunal de 22 de marzo de 2010, recapitula esta jurisprudencia: «la determinación del precio por un tercero está admitida explícitamente por el art. 1.447 del Código Civil –“se deje su señalamiento al arbitrio de una persona determinada”–, lo que se configura en la doctrina como un complemento o integración de una relación, o mejor, una realización o sustitución de una concreta actividad negocial. En tercer lugar, debe destacarse que la normativa legal no establece un criterio concreto para la determinación del precio por el tercero. No hay problema cuando nos hallemos ante un “arbitrium merum”, porque, al dejarse la decisión a la libre voluntad o leal saber y entender del arbitrador, su criterio vincula a los interesados. El tema es más complejo cuando se trata de un “arbitrium boni viri”. La mejor doctrina entiende que los artículos 1.447 y 1.690 CC contienen instituciones paralelas y, por consiguiente, es aplicable al supuesto de aquél la norma del segundo relativo a la designación de la parte de cada uno de los socios en las ganancias y pérdidas de la sociedad civil que somete el juicio del tercero, al que se le confía la designación, a “la equidad”».

Por último, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 2010, vuelve a considerar favorablemente esta forma de determinación del precio: «De acuerdo con el análisis que la jurisprudencia y la doctrina han efectuado de esta disposición, debe considerarse que el precio dejado al arbitrio de tercero es una de las formas de fijar este elemento en los contratos de compraventa y no se trata de dejar el contrato al arbitrio de una de las partes, ya que lo que ocurre es que, estando conformes en la celebración del contrato, se deja a un tercero que fije el definitivo precio. Así, por ejemplo, la sentencia de 10 marzo 1986, seguida por la de 29 noviembre 2000, dice que “la fijación del arbitrio de un tercero (‘arbitrador’), contemplada en el art. 1447 CC para la determinación del precio en la compraventa cuando así lo conviniere los contratantes a modo de negocio per relationem, desemboca en una decisión de obligado acatamiento para comprador y vendedor”. Hay que señalar que la doctrina científica ha distinguido las figuras del “arbitrador” y del “árbitro”, porque este último resulta encargado de dirimir una cuestión entre las partes, mientras que el “arbitrador”, desempeña una función por encargo de las partes».

A la vista de esta jurisprudencia, la doctrina ha concluido que no deben existir objeciones cuando las partes han establecido procedimientos objetivos sobre la forma de llevar a cabo la fijación del precio, normas limitadoras del mismo, y más aún, cuando la determinación del precio se ha dejado «al arbitrio de una persona determinada» ajena a las partes del contrato.

4. En el concreto supuesto de este expediente, además de pagar una parte de precio como «determinado», se pacta un procedimiento objetivo para la determinación de la parte de precio «determinable»: se parte del valor de la tercera parte indivisa en la enajenación futura, sea por compraventa o lo sea por procedimiento judicial de disolución de condominio; del valor de enajenación futuro se restarán los costes, gastos e impuestos actualizados que soporten los compradores de ahora, que se detallan pormenorizadamente; la actualización de cada coste lo será con el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Consumo desde el día en que los compradores pagan el coste soportado hasta la fecha en que se reciba el cobro del precio determinable; se detallan pormenorizadamente los costes soportados; se ponen unos límites temporales de 10 años, y en caso de discrepancia, en cuanto a la determinación del precio con arreglo a los criterios previamente establecidos, dicho precio será determinado por la «Fundación Signum» y, en su defecto, por árbitro designado por el Colegio Notarial de Madrid, entidades imparciales y ajenas a las partes contratantes.

En consecuencia, se cumplen todos los parámetros exigidos jurisprudencialmente para la validez del pacto para la determinación de esa parte del precio, y ha de ser estimado el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 12 de marzo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,  
María Ester Pérez Jerez.