

93

**RESOLUCION de 4 de diciembre de 1980, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio López-Gil Fernández, en nombre y representación de la Entidad mercantil «Astilleros Construcciones, S. A.», contra la negativa del Registrador mercantil de Vigo a inscribir una escritura de constitución de hipoteca.**

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio López-Gil Fernández, en nombre y representación de la Entidad mercantil «Astilleros Construcciones, S. A.», contra la negativa de V. S. a inscribir una escritura de constitución de hipoteca;

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de Vigo don Joaquín Serrano Valverde, el día 17 de septiembre de 1979, la Compañía mercantil «Naviera Transoceánica, S. A.», si bien supeditada su eficacia al cumplimiento de la condición suspensiva de que se produzca el impago en sus respectivos vencimientos de dos de los efectos librados; y que se haría constar el cumplimiento del evento condicionante mediante acta notarial en que se acredite la tenencia de dos o más letras vencidas.

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro Mercantil fue calificada con la siguiente nota: «Registro Mercantil, Sección de Buques, Vigo. Presentado nuevamente en esta oficina a las doce horas del día 1 del corriente mes, asiento número 724, diario 15. No admitida la inscripción del precedente documento porque siendo constitutiva la inscripción de hipoteca no puede pretenderse tal inscripción y que quede inexistente, aunque sea de momento la hipoteca. No se toma anotación preventiva dado el carácter de insubsanable del defecto observado, la cual por otra parte, no fue solicitada. Vigo, 7 de julio de 1980»;

Resultando que don Antonio López-Gil Fernández, en representación de «Astilleros Construcciones, S. A.», interpuesto recurso contra la anterior calificación y alegó: Que, en contra de lo señalado en la nota, no es posible calificar de inexistente la situación precedente al cumplimiento de la condición suspensiva, durante cuyo período ya ha nacido una situación de pendencia; que este tipo de situaciones ha sido admitido, al amparo del artículo 142 de la Ley Hipotecaria, bajo el género de hipotecas de seguridad o de máximo, a través de las cuales se garantiza la efectividad de una obligación cuya existencia es meramente probable o cuya cuantía está por determinar; que la situación objeto del presente recurso es análoga a la de la hipoteca de máximo en la que la cuantía vendrá determinada por la suma de los efectos impagados y de los que falten por vencer y que no desplegará su eficacia hasta que se produzca el impago de dos de las cambiales; que, en consecuencia, queda determinado el hecho que dará lugar al nacimiento de esa eficacia y el modo de fijar la cuantía de la deuda; que respecto al modo de fijar el valor garantizado con la hipoteca de máximo son de citar la. Resoluciones de 21 de marzo de 1917, 28 de febrero de 1928 y 30 de abril de 1934; que, asimismo, respecto al tipo de obligaciones asegurables, cita las Resoluciones de 16 de junio de 1936 y la de 5 de febrero de 1945;

Resultando que el Registrador mercantil dictó acuerdo manteniendo la nota de calificación y alegó: que pueden distinguirse diversos tipos de hipoteca por razón de la obligación que garantizan, pero no existe precepto legal que autorice la inscripción de hipoteca sujeta ella misma a condición suspensiva; que si bien se puede constituir una hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a condición suspensiva, no se puede inscribir una hipoteca que no ha de quedar nacida por la inscripción aunque la obligación garantizada sea actual; que las hipotecas a las que el recurrente pretende asimilar, por ejemplo las de máximo, son hipotecas actuales que nacen desde el momento de su inscripción; que el pretender una inscripción de hipoteca, subordinada al cumplimiento de una condición suspensiva, que para mayor contrasentido se hace consistir en el incumplimiento parcial de la obligación asegurada, es desconocer la esencia de la garantía real hipotecaria; que en el caso de que se admitiera actualmente la inscripción en los términos estipulados en la escritura, se produciría una contradicción entre la calificación de suspensión que las partes dan a la condición y la realidad legal de la sujeción inmediata de los bienes desde la inscripción, en cuyo caso el cumplimiento de la obligación principal actuaría a modo de condición resolutoria;

Vistos los artículos 1.875 y 1.876 del Código Civil, 2, 104, 142 a 145 de la Ley Hipotecaria, 14 y 28 de la Ley de Hipoteca Naval de 21 de agosto de 1893;

Considerando que como consecuencia de la liquidación de cuentas por la construcción de una nave y para el pago de la cantidad adeudada se libraron por el deudor un número de letras de cambio con vencimiento en distintas y sucesivas fechas pactándose para garantizar el cumplimiento de la obligación principal la constitución de una hipoteca sobre el buque que se sujetaba en cuanto a su nacimiento al cumplimiento de la condición suspensiva de producirse el impago de dos de las cambiales libradas;

Considerando que por tanto en este recurso se plantea la cuestión de si puede inscribirse en esta fase de pendencia una hipoteca sujeta a la condición suspensiva indicada, es, decir de impago de la obligación principal garantizada;

Considerando que frente a lo alegado por el recurrente, la hipoteca constituida no puede englobarse dentro de las que la doctrina y la jurisprudencia de este Centro califica de hipotecas de seguridad, ya que en éstas: a) o hay una indeterminación

en cuanto al crédito, que se fija después normalmente por procedimiento extra-registral, lo que aquí no sucede en cuanto que la obligación principal aparece plenamente determinada; b) o se trata de garantizar una obligación futura o sujeta a condición suspensiva y en la que el crédito se halla en estado potencial, pudiendo o no nacer, lo que tampoco ocurre en el presente caso en cuanto que la obligación garantizada está simplemente aplazada, pero sin ninguna incertidumbre en cuanto a su existencia; c) ni, por último, tampoco hay indeterminación de ningún acreedor como sucedería en una hipoteca cambiaria, en cuanto que en el caso debatido aparecen identificados los elementos personales de la relación establecida;

Considerando que el examen de la escritura calificada demuestra que se ha pretendido constituir una hipoteca en la que la falta de pago del débito principal actúe como condición suspensiva para el nacimiento de la misma, figura que no cabe admitir, ya que precisamente este incumplimiento de la obligación principal no puede provocar el nacimiento de la hipoteca, sino dada la esencia de este derecho real lo que provoca es su propia efectividad al poner en marcha el «jus distraendi», lo que presupone una hipoteca plenamente constituida, y de ahí que los interesados no puedan en contravención de lo anterior transformar en una «condictio facti» añadida al negocio concluido, lo que no es más que un elemento estructural o «condictio juris» de la existencia del derecho de hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el acuerdo del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunica a V. S. para su conocimiento, el del recurrente y efectos.

Dios guarde a V. S. muchos años.

Madrid, 4 de diciembre de 1980.—El Director general, Francisco Javier Die Lamana.

Sr. Registrador mercantil de Vigo.

## MINISTERIO DE HACIENDA

94

**REAL DECRETO 2828/1980, de 22 de diciembre, por el que se cede gratuitamente a la excelentísima Diputación Provincial de Huelva un inmueble para la promoción y desarrollo del deporte.**

La excelentísima Diputación Provincial de Huelva ha solicitado la cesión gratuita de un inmueble, sito en el término municipal de Huelva, para la promoción y desarrollo del deporte.

Se ha acreditado que el bien cuya cesión se solicita tiene la calificación de patrimonial, figurando inscrito en el Inventario General de Bienes del Estado y que no se juzga previsible su afectación o explotación.

La Ley del Patrimonio del Estado, en su artículo 77, autoriza al Gobierno para ceder a las Corporaciones locales los inmuebles del Patrimonio del Estado por razones de utilidad pública o de interés social.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Hacienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de diciembre de 1980,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se cede gratuitamente a la excelentísima Diputación Provincial de Huelva, para promoción y desarrollo del deporte, y al amparo de los artículos 74 a 77 de la Ley del Patrimonio del Estado, el inmueble que a continuación se describe:

Pabellón polideportivo, denominado «Polígono San Sebastián», tiene una superficie de solar de nueve mil seiscientos diecinueve metros cuadrados y consta de cuatro plantas de ochocientos noventa y ocho metros cuadrados, siendo la superficie cubierta de cinco mil doscientos ochenta metros cuadrados. Está formado por un pabellón cubierto, vestuarios, gradas, dos piscinas de competición y dos pistas cubiertas.

Linda por derecha, izquierda y fondo con la Obra Sindical del Hogar.

Artículo segundo.—Si el bien cedido no fuera destinado al uso previsto en el plazo de un año o dejara de serlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirá al Estado, integrándose en su patrimonio con todas sus pertenencias y accesorios sin derecho a indemnización, teniendo el Estado derecho además a percibir de la Corporación, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos o deterioros del mismo.

Artículo tercero.—Por el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General del Patrimonio del Estado, se adoptarán las determinaciones necesarias para la efectividad del presente Real Decreto.

Dado en Madrid a veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Hacienda,  
JATME GARCÍA ANOVEROS