



SAP de Barcelona 17 de junio 2008: no cabe establecer una condición suspensiva del nacimiento de la hipoteca consistente en el impago de la deuda garantizada. Tampoco cabe establecer que la condición consista en el impago, no el día de vencimiento, sino unos días antes.

Nota: En esta sentencia la Audiencia Provincial de Barcelona revoca la del Juzgado de Primera Instancia y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y de Notariado de dos y tres de septiembre de 2005, únicamente en lo relativo a las condiciones señaladas en la letra c) de dos escrituras de hipoteca de tres de agosto de 2004. Del cumplimiento de dichas condiciones (que se configuraban como suspensivas) dependía el incremento de la cantidad garantizada por las hipotecas. Dicho incremento se produciría (de acuerdo con la citada letra c) si "...el tramo correspondiente a los créditos a que se refieren dichas escrituras, no se hubiese amortizado por completo y no se hubiese otorgado escritura de cancelación de la hipoteca antes de las doce horas del día tres de junio de 2008" (dos meses antes de la fecha del vencimiento). La Audiencia considera que no cabe, sin desestructurar la hipoteca, establecer una condición suspensiva de su constitución que consista en el propio impago de la obligación. Ni de la constitución de hipoteca, ni del incremento de la cobertura, pues ambas cosas han de considerarse equivalente a estos efectos, pues ambas entrañan constituir una garantía nueva y adicional. Establece la Audiencia que en el presente caso resulta irrelevante que lo condicionado no sea la constitución de la hipoteca, sino el incremento de la cobertura de hipoteca ya constituida. El efecto es el mismo. Las fincas, en virtud de esa ampliación, pasan a estar sujetas al pago de una cantidad mayor, muy distinta de la pactada inicialmente de forma incondicionada. Se crea, dependiendo de una condición inadmisibles, una hipoteca de contenido económico muy superior al que tenía inicialmente. Y, además, se crea con efectos desde la inscripción inicial, con el mismo rango que la hipoteca constituida incondicionalmente, con lo que se diferencia de los supuestos típicos de ampliación de hipoteca, perfectamente admisibles.

La seguridad jurídica exige que cuando una hipoteca publicada garantice una cantidad concreta, como ocurre en el presente caso, conste expresamente que así es y que lo garantizado es, desde el principio, todo lo que realmente es. Introducir cláusulas del tipo de las referidas pueden inducir a confusión a los terceros que contraten antes de llegar la fecha de cumplimiento de la condición. En definitiva, como señala la Audiencia, la hipoteca que únicamente puede ejecutarse con una cobertura cuantitativamente determinada debe aparecer con esa cobertura de forma incondicionada.

M^a Ángeles Zurilla Cariñana.