

La hipoteca, la deuda territorial y la renta inmobiliaria en Alemania

En Alemania se hace preciso distinguir entre la *hipoteca* y la *deuda territorial*: ésta puede constituirse bajo la forma de *renta inmobiliaria*.

Veamos una y otra a través del Código alemán:

La hipoteca, accesoria siempre de una deuda personal, no deja de existir porque el crédito se extinga; en el interín no se borre la inscripción en que se contenga la hipoteca, esta subsiste. El beneficiario será el propietario del inmueble, y, por lo tanto, la hipoteca se convierte en deuda territorial.

O sea que las hipotecas no cesan porque desaparezca una deuda anterior. Los acreedores posteriores no ascienden de rango por este hecho, ni tampoco pueden, en justicia, lamentarse de ello, ya que al contratar se contentaron con semejante lugar en la hipoteca estimando suficiente la garantía.

El artículo 1.120 del Código civil alemán, determina la extensión de la hipoteca «a los productos y a otras partes constitutivas separadas del inmueble, en cuanto por conveniencia de la separación, y en virtud de los artículos 954 a 957, no hayan pasado a ser propiedad de otra persona distinta del propietario o poseedor a título de propietario del inmueble; se extiende también a los accesorios del inmueble, con excepción de las piezas accesorias cuya propiedad no haya adquirido el propietario del inmueble.» Y el 1.123 añade que «cuando el inmueble está dado en alquiler o renta, la hipoteca se extiende a la renta o alquiler.»

El derecho alemán también admite otra hipoteca ordinaria, la *Buchhypothek* que el acreedor adquiere por la inscripción de su título en el libro territorial. Pero no es esta la hipoteca que pu-

diéramos llamar de derecho usual. En ésta, como dice el Código, «se entregará una carta, cédula hipotecaria.» Sin embargo, la expedición de ésta podrá suprimirse, y de haber sido entregada, el propietario puede, al pagar a su acreedor, exigir la devolución de dicha carta, y de los demás documentos necesarios para la cancelación de la hipoteca en el libro territorial. Y el artículo 1.117 añade: «Cuando no se prescinde de la expedición de la carta, el acreedor no adquiere la hipoteca, sino cuando la carta le ha sido entregada por el propietario del inmueble.» Es la *Briefhypothek*.

El propietario alemán puede, pues, constituir una *Buchhypothek*, o sea la mencionada hipoteca ordinaria, que también es conocida en Bélgica, o una *Briefhypothek*, la cual facilita sobremanera la cesión de los créditos hipotecarios por ser negociable por endoso como un título a la orden. Y además, según el artículo 1.198 de dicho Código civil, una hipoteca puede convertirse en deuda territorial, y una deuda territorial, en hipoteca. No se requiere el consentimiento de los derechohabientes de la misma o inferior categoría.

Como queda dicho, existe también en el derecho alemán la deuda territorial o *Grundschuld*, que se caracteriza por no ser accesorio de una deuda personal, como la hipoteca, si no que existe aun sin crédito, por el sólo hecho de su inscripción en el libro territorial. El juez territorial puede expedirle letras que negociará cuando le convenga y por el orden que estime conveniente, guardando, si le place, la primera o primeras como más fáciles de negociar. El inmueble, que es el deudor, sólo responde del pago de la deuda. Como quiera que la deuda territorial es una carga territorial, si en caso de expropiación del inmueble no alcanza el valor de éste a pagar a todos los acreedores, no pueden éstos repetir contra los demás bienes del propietario. Muerta la garantía, muerta la deuda.

Esta limitación de la garantía, su, por consecuencia, reducido alcance, la dificultad de determinar el verdadero valor del inmueble y otras causas que surgiere la lectura de lo dicho, han sido la razón de que sea la hipoteca, y no la deuda territorial, la forma ordinaria de acudir al préstamo en la legislación prusiana.

La deuda hipotecaria, hemos dicho más arriba, puede cons-

tituirse bajo la forma de renta territorial. Pero muchos agricultores alemanes se han pronunciado, por afecto al crédito territorial, en el sentido de pedir que la ley no reconociese más forma de gravar el suelo que la renta inmobiliaria, fundándose en que ni la hipoteca ni la deuda territorial son apropiadas a la índole especial de la tierra que no es más que un *Rentenfonds*, o sea un fondo que produce periódicamente cierta renta, y al cual, por tanto, solo se le puede gravar con un pago periódico, no con afeciones exigibles en cualquier momento.

O sea, lo que pedían los discípulos de Rodbertus, es que el propietario quede libre para poder rescatar la renta, y que se impida al acreedor exigir el capital de la renta, a lo que no sería lícito ni conveniente obligar al deudor puesto que su tierra no produce capital, sólo renta obtiene de ella.

Se discutió bastante esta idea en el seno de la Comisión encargada de la segunda lectura del proyecto de Código civil, oponiéndose los que creían que no se debía negar en absoluto al acreedor rentista el derecho a exigir el capital de la renta. Sin embargo, la mayoría de la Comisión—dice la Memoria—“opinó que no cabía resolver con certeza la cuestión de si en la forma propuesta la renta inmobiliaria respondería a las esperanzas concebidas. Pero como los principales interesados insistían y declaraban que precisamente esperaban de la renta inmobiliaria con capital no exigible las mayores ventajas para el crédito de los propietarios rurales, ha habido que organizar la renta territorial conforme a estos deseos, para hacer posible un ensayo leal.”

En su consecuencia, he aquí cómo el Código desarrolla estas ideas:

Artículo 1.199. «La deuda territorial puede constituirse pagando una determinada cantidad de dinero sobre el inmueble en términos periódicos (renta inmobiliaria). Al constituirse la renta territorial debe fijarse la cantidad que haya de pagarse para rescatar la renta: dicha cantidad debe indicarse en el libro territorial.»

Art. 1.201. «El derecho a la redención pertenece al propietario. No se concede al acreedor el derecho a pedir la redención.»

Art. 1.202. «El propietario sólo puede ejercitar el derecho de redención previo aviso. El plazo para el aviso es de seis meses, salvo pacto en contrario. Son admisibles las restricciones al dere-

cho de denuncia siempre que pasados treinta años, el propietario pueda denunciar, observando el plazo de seis meses.» Es lícito pactar, por lo tanto, que el propietario no puede redimir la renta «en los veinte primeros años (Preciad) ; o en los diez siguientes a la constitución de la renta (Baden).

A guisa de complemento de esta materia, veamos cómo el derecho alemán ampara el derecho de los acreedores anteriores por el principio de la *cobertura*, *Deckungsprinzip*.

Se basa esta protección en el reconocimiento del principio inscrito en la ley del Imperio, de que en el caso de que un acreedor persiga la ejecución del inmueble, si la cantidad ofrecida no basta, el inmueble no es adjudicado, y los gastos ocasionados serán de cuenta del ejecutante.

El propietario es siempre único propietario, con la natural limitación de no poder disponer de su inmueble hipotecado sino respetando el derecho con el que se haya ya gravado. Al nuevo acreedor no puede consentirle que ejecute con demérito del primero. Sólo él puede vender ejercitando el derecho de libre disposición. La ley, sin embargo, permite a los acreedores el ejercicio de la acción de expropiación de bienes del deudor para el reintegro de sus créditos ; pero este derecho no puede existir cuando no cabe lograr ese fin, y tal fin no se obtiene más que en el caso de que el precio ofrecido cubra a los acreedores que van antes que el demandante. Con todo ello se dificultan las ventas simuladas de que algunos acreedores se valen para adquirir los bienes de sus deudores.

* * *

Ocurre en España con estas figuras de derecho lo que con la mayor parte del contenido del sistema hipotecario alemán : que se halla aceptado en su parte fundamental, pero sin llevarlo a sus últimas consecuencias. Tal ocurre, por ejemplo, con la hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador que regula el artículo 150 de la ley Hipotecaria.

Ahora que esta hipoteca es muy poco conocida. Puede decirse que solo se utiliza por las grandes empresas y compañías ; el particular ignora su existencia, y el que la conoce teme las dificultades inherentes a falta de regulación. El Estado, un poco al margen

de estas cuestiones, no se preocupa, como acaso debiera, de este acto de indudable interés social, que, de ser aceptado y llevado a límites necesarios de sencillez, proporcionaría al propietario un medio fácil y cómodo de gozar del crédito adecuado a su garantía hipotecaria; instantáneamente podría adquirir medios económicos para atender a todas las necesidades de la vida; lo mismo en el orden familiar que en el industrial y mercantil, si a ellos quisiera llevar su actividad, con lo que aumentaría la riqueza, vendrían a la vida pública fuentes de prosperidad, y se movilizarían capitales de consideración que ahora se estean a la sombra pobre de un rentar mezquino.

Podría empezarse por crear un modo facultativo para valorar las distintas clases de fincas para su afección al pago de las deudas que con su garantía podían contraerse. Un máximum y un mínimo con arreglo a la clase de inmueble, cultivo, situación y otras circunstancias en las rústicas: renta, extensión, pisos, etc., en las urbanas.

Desde luego que esta tarea no es fácil, sobre todo si, como es natural, se ha de distinguir entre valor real y valor productor. Y, sin embargo, es algo básico si se ha de saber qué anualidad puede obligarse a pagar al propietario. Es preciso rechazar el valor real porque depende de circunstancias muy opuestas a la renta anual. Tampoco podrá acudirse a los trabajos catastrales, porque estos, al menos en la región en que trabaja el autor de estas líneas, es la obra más imperfecta y absurda que manos humanas han podido realizar.

Tendría que ser labor pericial, con todos los medios necesarios que el particular facilitaría con esmero, ya que no se trataba de acción fiscal, sino de algo que podría serle beneficioso, para obtener la renta neta de la finca, o sea lo que queda del producto bruto después de rebajados los gastos de producción.

La renta líquida se podría capitalizar multiplicándola por 20, si se considera que la propiedad territorial da una renta de 5 por 100; por 25, 28, 571 o 33, 333, si se calcula esa renta en 4, 3 1/2 a 3 por 100, y así sucesivamente. A este procedimiento lo designan los alemanes *Ertragtaxe* o *Wertraxe*, porque determina, con mucha aproximación, el valor productor de la finca.

Para mayor garantía, en Alemania algunas *Landschaften* ha-

cen a los peritos directamente responsables de las pérdidas imputables a su peritación.

El propietario, una vez obtenido el límite facultativo, podría inscribirlo en el Registro por nota al margen de la inscripción, con lo cual el tercero, que ya tuviera derechos gravitando sobre el inmueble, no sufriría perjuicio, sus derechos no podrían ser influídos por esta inscripción, y en cambio, dicho acto evitaría que la propiedad pudiera ser hipotecada más allá de dicho límite, pero pudiendo usar de todo él.

Ya conseguido esto, el dueño del inmueble podría crear unos títulos hipotecarios que fueran transmisibles por endoso o al portador, y a los cuales, por una ley general que sería preciso dictar, se les declarase completamente exentos de las causas de nulidad o extinción, trabas que se opondrían a su circulación fácil, declarando de antemano la permanencia de la inscripción de hipoteca, la que no podría extinguirse más que por la cancelación a consecuencia de la recogida de todos los títulos, o del depósito del valor de los que no se presentaren al cobro previos los anuncios oportunos y por un plazo a determinar.

Estos títulos, desde luego talonarios, se presentarían al Registrador, el que confrontando su total valor con el límite facultativo inscrito sobre la finca, y hallándolo igual o menor, extendería una nota marginal o inscripción del contenido del talonario, y en cada una de las hojas de éste pondría diligencia autorizando la circulación de los talones.

Estos títulos podrían sustituirse por los que antes emitían las *Landschaften* alemanas, o sea *Guterpfandbriefe* letras de garantía con afectación hipotecaria especial que eran títulos de crédito a cuya garantía estaba afecta una hipoteca sobre una finca determinada ; de aquí su nombre de letras de garantía : *Pfandbriefe*. En los estatutos de dichas *Landschaften*, los títulos inscritos en el registro hipotecario, se nombraban *Hipothekeninstrumente*, instrumentos hipotecarios.

Estas letras de garantía serían al portador, con lo cual se movilizaría extraordinariamente su circulación. El portador tendría hipoteca sobre la finca indicada en la letra. El propietario prestatario sería deudor personal del portador de la letra ; éste podría reclamar de aquel el pago regular del interés y el reembolso del

capital en los casos que se hubieran prefijado y en la forma y modo que se hubiera establecido por la ley o por la escritura de constitución de la hipoteca del propietario.

Se haría preciso regular con detenimiento y estudio, cuestiones complementarias, tales, entre otras, la del seguro contra incendios y pérdidas de los productos o rentas que entendemos debería ser obligatorio, mejor en asociaciones mutuas y, por tanto, sin prima fija, con las enormes ventajas que ello tiene sobre los hechos en las sociedades anónimas dedicadas a este negocio.

Otra es la amortización del capital, respecto de la que se nos ocurre pensar también en la obligatoriedad, porque de dejarse ello al libre albedrío del deudor, dada nuestra idiosincrasia, fácil sería que siempre se estuvieran parodiando los conocidos versos de Goethe : «Se heredan hipotecas como una enfermedad eterna ; se arrastran de generación en generación».

Lo serio en principio de amortización, lo que debe ser, es la fórmula del alemán Dr. Hecht : «Hay que reconocer universalmente como un principio fundamental, como un dogma económico y práctico, que es un deber no dejar deudas hipotecarias a los herederos ; que cada generación debe amortizar las deudas que haya contraído».

Quedan más cuestiones relativas a las obligaciones y derechos en cada caso de prestamista y prestatario, interés, reembolso del préstamo, consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, acciones contra el inmueble, etc.

Los límites naturalmente cortos de un trabajo de esta índole, no permiten ir más allá de donde hemos llegado, y aun nos queda la presunción de habernos extendido en demasiá.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad.