

El patrón oro en los créditos hipotecarios

Varias tendencias fundamentalmente opuestas se evidencian hoy en día en materia económicofinanciera. Los más siguen creyendo en la necesidad de la moneda metálica, regulada o no conforme al patrón oro, y la garantía también metálica del billete de Banco. Al objeto de poder aumentar la reserva metálica de los Bancos, ampliando así a éstos el margen de emisión, propugnan autorizados hacendistas la revalorización de la plata. Una tendencia aun más atrevida entiende, empero, que tales garantías son prácticamente ineficaces y que la misma realidad ha puesto de relieve sus graves inconvenientes, bien apreciados en la actual depresión económica mundial (1).

Estas polémicas, a las que la Conferencia Económica Mundial que actualmente se está celebrando presta carácter de actualidad, nos recuerdan que los problemas a que alude el título que encabeza estas líneas no son ya nuevos.

En la memoria de todos está aún la resolución de la Dirección general de los Registros de 15 de Febrero de 1926 (2), que declaró no hallarse extendida con arreglo a las formalidades legales la escritura de constitución de hipoteca en la que se fija en moneda extranjera la responsabilidad para pago del capital, intereses, costas y gastos.

Tratábase, como es sabido, de una subrogación en un crédito constituido en libras esterlinas, existente a favor de la Agencia en España de una casa de Banca extranjera.

Desde el punto de vista del nuevo deudor, parecía natural que,

(1) Véase «Crónica económica», por L. V. Paret, en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, Abril, 1933, páginas 477 a 481.

(2) Véase *Anuario de la Dirección General de los Registros*. Año 1926, página 163 y siguientes.

puesto que se obligaba al pago de un crédito en aquella moneda, ofreciese una garantía hipotecaria, fijando su responsabilidad en noventa mil libras esterlinas, importe del crédito en cuestión, no resultando tan comprensible que señalase otras siete mil libras para atender a las costas, gastos y perjuicios que en su caso se originasen.

En la resolución aparece estudiado el problema a fondo.

Reconoce, desde luego, el primer considerando que en los gravámenes hipotecarios de iguales características que el constituido en la escritura objeto del recurso es necesario distinguir la garantía real que sujeta *erga omnes*, y especialmente frente a los terceros, una parte del valor de las fincas al cumplimiento de las obligaciones contraídas, de los efectos ejecutivos que el mismo título inscribible lleva aparejados por ministerio de la Ley.

Después de establecer la necesidad de un conocimiento exacto del importe del crédito asegurado en forma que evite toda ambigüedad y corresponda a los fundamentales principios de publicidad, especialidad y determinación en que descansa esta parte del sistema inmobiliario español, reconoce (en el tercer considerando) que el permitir la determinación del importe del crédito en moneda extranjera *sin fijar la equivalencia en las especies españolas*, traería consigo las dificultades consiguientes al reconocimiento de fuerza liberatoria a las divisas carentes de curso legal, si se entendía que el pago de la deuda, las consignaciones de los interesados y la venta en pública subasta debieran hacerse con sujeción al artículo 1.170 del Código civil, en la especie pactada (libras esterlinas); y en el caso de que todas estas operaciones hubieran de practicarse en la moneda de plata u oro con curso legal en España, sería patente la indeterminación de la Bolsa y del día a cuya cotización hubiera de estarse para realizar la reducción y de los límites de la responsabilidad, mientras el gravamen subsistiese.

Por último, contiene la resolución interesantes argumentos de carácter procesal.

Para que pueda tramitarse el procedimiento judicial sumario regulado en los artículos 131 y siguientes de la ley Hipotecaria, es indispensable, según palabras del artículo 130, que en la escritura de constitución de hipoteca conste establecido el precio en que los

interesados tasan la finca que sirve de tipo en la subasta, y «al fijar la escritura objeto del recurso tanto la responsabilidad como el precio, en libras esterlinas, o las reputa verdadera mercancía que se cuenta y cotiza, en cuya hipótesis, para hacer la computación a metálico, ha de seguirse un procedimiento análogo al desenvuelto en el artículo 1.436 de la ley de Enjuiciamiento civil, que no tiene paralelo ni cabida en el sumario a que se ha aludido, o por el contrario, conceder a la moneda extranjera una función jurídica que impondría a los Tribunales españoles el deber de estudiar los sistemas monetarios de otros países, las leyes que en los mismos regulan el curso forzoso y la legitimidad de las especies consignadas, con un olvido completo de las características de toda subasta pública y del artículo 12 del Decreto de 19 de Octubre de 1868, que sólo mediante autorización del Gobierno permite la circulación en los dominios españoles de las monedas de oro y plata acuñadas en países extranjeros».

Donde verdaderamente aparece puntualizada la posición del problema es en el último considerando de la resolución examinada, que dice así :

«Considerando que los anteriores razonamientos no se oponen a que las obligaciones aseguradas con hipoteca puedan tener por objeto las más variadas prestaciones *o referirse a las más desconocidas divisas*, así como *tampoco impiden* a los contratantes *el dejar a una futura liquidación o subordinar a especiales condiciones la fijación del importe asegurado*, pero siempre que se determine el máximo de la responsabilidad hipotecaria en moneda que tenga curso legal en el reino y no se pacte el procedimiento judicial sumario para hacer efectivas deudas ilíquidas..»

De este último considerando se infiere claramente que es perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad, conforme a nuestras leyes registrales, la hipoteca constituida en garantía del pago de un crédito en moneda extranjera, siempre que se determine el máximo de la responsabilidad hipotecaria en moneda que tenga curso legal en España y no se pacte el procedimiento judicial sumario.

Queda fuera del ámbito de la resolución, al menos de un modo explícito, la cuestión sobre si es admisible la fijación de la responsabilidad hipotecaria en pesetas oro, extremo que hoy puede

ofrecer mayor interés que el examinado en la resolución de 1926, toda vez que la determinación en libras esterlinas ha perdido su importancia con la desvalorización de dicha moneda.

Parece, no obstante, evidente que al estar establecida la unidad monetaria «peseta oro» para el pago de los derechos de Aduanas (Decreto de 29 de Agosto de 1928 y otras disposiciones) y publicarse periódicamente en la *Gaceta* la equivalencia oficial de la peseta oro con la peseta de curso legal, no puede considerarse ilícita la constitución de hipotecas en garantía de créditos que consten en pesetas oro, calculándose la equivalencia con arreglo a las normas indicadas.

Veamos cómo trata el problema la jurisprudencia extranjera.

Examinada la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo alemán en materia de fijación de la responsabilidad hipotecaria en moneda oro (1), observamos que la sentencia de 27 de Octubre de 1932 declara que la inscripción de una hipoteca por valor de una determinada cantidad en reichsmark, evaluada a razón de 1/2790 kilogramos de oro fino por cada una de dichas unidades monetarias, no es ilícita y puede practicarse.

Establece dicha sentencia que, aun no siendo admisible la inscripción de hipotecas evaluadas en moneda oro (goldmark) para garantizar créditos constituidos en moneda de curso legal (reichsmark), procede interpretar en este caso la intención de los contratantes, siendo evidente que éstos tan sólo perseguían el propósito de conceder a la garantía hipotecaria un valor perdurable que en modo alguno pudiera quedar disminuido por efecto de una eventual depreciación monetaria. Habiendo tenido presente los interesados la equivalencia establecida en la ley sobre valoración de la moneda en dicho país, el 30 de Agosto de 1924, que preceptúa taxativamente el empleo de un kilogramo de oro fino para la acuñación de 279 monedas de diez reichsmark, se evidencia claramente que la intención de los contratantes no podía ser otra que la indicada.

Al fijarse en dicha forma, de un modo indubitable, la extensión de la responsabilidad hipotecaria, aparece por otra parte perfectamente aclarada la situación jurídica de la finca para los titulares

(1) Véase *Zeitschrift des deutschen Notarvereins*, Abril, 1933. Rechtsprechung (jurisprudencia), págs. 241 a 248.

de derechos reales de idéntico o posterior rango hipotecario que graviten o puedan en lo sucesivo gravitar sobre la misma.

Tiene, además, presente dicho fallo que la ley de 23 de Junio de 1923, que introdujo en Alemania la hipoteca de valor perdurable evaluada en oro fino, no ha sido taxativamente derogada, y, por tanto, reconoce la posibilidad jurídica de una *sustitución condicionada* del importe de la responsabilidad hipotecaria establecida en moneda oficial por otro tasado en moneda de valor perdurable.

En cuanto a la *hipoteca llamada del maximum (Hoechstbetrags-hypothek)*, es, en todo caso, admisible y eficaz la evaluación del importe máximo de la responsabilidad hipotecaria en marcos oro, sin necesidad de señalar ley de equivalencia, cualquiera que sea el rango del gravamen en el Registro. Así lo reconoce la sentencia del referido Tribunal Supremo alemán de 30 de Marzo de 1933 (1).

La responsabilidad quedará fijada en tal supuesto en un importe pagadero en moneda de curso legal en aquel país, suficiente a satisfacer el equivalente de la cantidad estipulada en marcos oro, evaluada a razón de 1/2790 kilogramos de oro fino por cada una de estas unidades monetarias.

El aspecto tal vez más interesante de dicha sentencia es la preocupación que denota respecto a la falta de perdurabilidad de la valoración de la moneda y la necesidad de adoptar todo género de precauciones ante un porvenir incierto.

Perdida la paridad oro por la libra esterlina y el dólar, en los países que aún la conservan para sus respectivas monedas prevén la posibilidad de sufrir la misma suerte que Inglaterra y Norteamérica.

Esta incertidumbre, que primero tuvo su repercusión en la contratación mercantil y privada mobiliaria, ha trascendido a la esfera del Registro inmobiliario, donde van hallando acogida, a juzgar por los ejemplos que quedan reseñados, y el citado precedente de nuestra jurisprudencia registral, la resolución de 15 de Febrero de 1926, merece nuestra preferente atención por hallarse en la misma perfectamente estudiado el aspecto doctrinal del problema.

ALFONSO FALKENSTEIN Y HAUSER,

Abogado del Colegio de Madrid.

(1) Véase rev. cit., pág. 247.