

JURISPRUDENCIA EXTRANJERA .

SENTENCIAS DICTADAS POR EL TRIBUNAL SUPREMO ALEMAN CUYO CONTENIDO PUEDE OFRECER IN- TERES (1)

I. *Cuando se le entregue al Notario la minuta acerca del contenido de una escritura que haya de autorizar, no debe éste omitir ninguna de las estipulaciones esenciales contenidas en la misma, en especial las que tengan por finalidad el aseguramiento de una de las partes contratantes, a no ser que, instruidos los otorgantes suficientemente de la importancia de la cláusula que trate de suprimirse, hayan manifestado su conformidad con esa omisión.* (Sentencia de 12 de Junio de 1931.)

Tratábase en el litigio que dió lugar a esta sentencia de un contrato de compraventa, con parte del precio aplazado, otorgado ante Notario en 6 de Agosto de 1927 por una mujer casada, propietaria de un pequeño establecimiento mercantil, asistida de su esposo. Este había entregado al Notario una minuta del contrato, en la que se establecía a favor de la vendedora una cláusula de reserva de dominio sobre la cosa objeto del contrato, en garantía de la parte del precio cuyo pago quedaba aplazado.

El Notario, atendiendo a indicaciones del comprador, sustituyó, al redactar la escritura, dicha cláusula de reserva de dominio por la estipulación, corriente en todas partes, de considerarse vencidas todas las cantidades pendientes al dejar de pagar el deudor

(1) Véase Dr. Leo Sternberg: *Rechtsprechung* (Jurisprudencia) en «Zeitschrift des Deutschen Notarvereins» (Revista de la Asociación de Notarios alemanes), Marzo de 1933, págs. 178 y 187 y siguientes.

uno de los plazos y proceder en tal supuesto la ejecución contra el comprador por la totalidad de la deuda.

Al efectuarse la lectura del instrumento público, consta probado en el juicio correspondiente que el marido de la vendedora hizo una indicación al Notario acerca de la carencia de la cláusula de reserva de dominio. Contestó éste que para aseguramiento de los derechos de la vendedora figuraba, en lugar de la cláusula indicada, una estipulación por la que el comprador consentía la ejecución inmediata por la totalidad de la deuda pendiente, al dejarse de pagar un solo plazo.

Con tal respuesta se consideraron suficientemente garantizados la vendedora y su esposo, mas luego, al verse perjudicados por la carencia de una garantía real ante un deudor insolvente, promovieron la correspondiente demanda contra el Notario autorizante.

La sentencia establece que el Notario se hallaba obligado a hacer saber a los otorgantes la diferencia existente entre la garantía real propuesta originariamente por la vendedora en la minuta de contrato que el marido de ésta entregó al Notario, la cual aseguraba a la acreedora contra el riesgo de reventa o de pignoración de la cosa objeto del contrato, y la mera garantía personal que ofrecía la cláusula insertada en la escritura facilitando tan sólo el cobro de la deuda mediante el procedimiento ejecutivo. Tiene presente el fallo, que, tratándose de pequeños comerciantes, en quienes no cabe suponer unos conocimientos jurídicos suficientes para hacerse cargo de las consecuencias de redactarse la escritura en la forma que se hizo, pudo muy bien inducir a error a la vendedora y a su marido el término «aseguramiento» que empleó el Notario autorizante al explicar el contenido del instrumento a la parte interesada que había advertido la carencia de la cláusula de reserva de dominio.

II. *No es inscribible en el Registro Inmobiliario la renuncia a los derechos que puedan emanar de disposiciones legislativas futuras, en virtud de las cuales se rebaje el tipo de interés.* (Sentencia de 10 de Noviembre de 1932.)

Mediante documento notarial cedió cierto propietario sus inmuebles a un hijo suyo, haciéndose cargo este último de las responsabilidades dimanadas de las hipotecas que gravaban las fincas,

concediéndole al padre cedente una renta vitalicia, y obligándose a satisfacer, además, determinada cantidad en metálico, que habría de devengar un interés del 5 por 100 a partir de 1.º de Julio de 1932.

Figuraba en la escritura una cláusula que decía: «El adquirente renuncia expresamente a todo beneficio jurídico que pueda resultar a su favor en virtud de una disposición legislativa futura por virtud del hecho de reducirse el tipo de interés por obra del legislador. Formula esta renuncia movido por la consideración de estar destinados los intereses de dicho capital a servir de medios para el sustento del enajenante y de la esposa de éste» (que venían a ser los padres del adquirente de las fincas).

Añadíase a continuación, a los efectos de la ley Ordenadora del Registro Inmobiliario: «Por consiguiente, constituye hipoteca sobre las mismas fincas adquiridas en garantía de la parte aplazada del precio de la compra y solicita la inscripción en el Registro Inmobiliario de dicha hipoteca con las referidas condiciones referentes al tipo de interés y a la forma de verificarse el pago».

No es inscribible la manifestación de renuncia indicada por faltar desde un principio el derecho o *pretensión jurídica* que en la actualidad ostente el carácter de renunciabile.

A mayor abundamiento, es principio normativo de todo sistema de Registro Inmobiliario que la inscripción en el mismo sólo pueda verificarse al amparo de normas legislativas vigentes, ya que la admisión de inscripciones fundadas en eventuales preceptos de una legislación futura obligaría a la práctica de unas anotaciones preventivas y notas marginales que harían perder al Registro toda firmeza y estabilidad.

Por último, es obligado tener presente la eventualidad de que al dictarse la disposición en cuya virtud se reduzcan los tipos de intereses, preceptúe el propio legislador que se trata de una disposición cuya observancia se considera de orden público, y que por tal motivo se prohíbe y declara nula de pleno derecho toda renuncia a esa rebaja de intereses.

En tal supuesto, la propia disposición prevista declarararía nula la renuncia cuya inscripción, por todos los motivos enunciados, no puede menos de denegarse.

Para poder inscribir la cláusula de constitución de hipoteca por la parte aplazada del precio de la venta sin la renuncia, es requi-

sito ineludible, conforme al párrafo 29 de la ley Ordenadora del Registro Inmobiliario alemán, que conste la manifestación de conformidad de todas las partes interesadas en la inscripción que ha de verificarse, comprendiendo tan sólo las estipulaciones que tienen acceso al Registro.

ALFONSO FALKENSTEIN Y HAUSER,

Abogado del Colegio de Madrid.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital autorizado 100.000.000 de pesetas
Capital desembolsado 51.355.500 —
Reservas 63.026.907,21 —

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximo 25.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes	3	por 100
Tres meses	3 1/2	por 100
Seis meses	4	por 100
Un año	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de CAJAS DE ALQUILER con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 14 y de 16 a 17.

ANA E L E R S

Auxiliar en las oficinas de la Asociación de Registradores de la Propiedad.

Agente de negocios. Habilitación de Clases pasivas. Presentación de toda clase de instancias en la Dirección general de los Registros y en los demás Centros oficiales. Gestiones en los mismos. Certificaciones de penales, últimas voluntades y demás. Fianzas, jubilaciones, viudedades y orfandades. — San Bernardo, 52, segundo derecha. — Teléfono 3906