

El decreto de excepción promulgado en Alemania sobre reducción de intereses en el crédito inmobiliario agrícola ⁽¹⁾

Al amparo de lo establecido en el apartado segundo del artículo 48 de la Constitución alemana de 11 de Agosto de 1919, fué firmado en 27 de Septiembre del pasado año 1932 un Decreto de los calificados de excepción, urgencia o emergencia, encaminado a aliviar en lo posible la situación de la agricultura de aquel país por medio de una reducción, por espacio de dos años, de los intereses de deudas garantidas por derechos reales constituídos sobre fincas dedicadas a explotaciones agrícolas, forestales o de jardinería. En la propia disposición se establece, para las hipotecas que graviten sobre fincas agrícolas, una moratoria hasta primero de Abril del año 1935.

Dice el párrafo primero de dicho Decreto de Urgencia que los intereses de un crédito que esté garantido por medio de una hipoteca constituida sobre una finca dedicada a fines de explotación agrícola, forestal o de jardinería, serán objeto (siempre que hayan de devengarse durante el período comprendido entre el primero de Octubre de 1932 y el 30 de Septiembre de 1934) de una rebaja del dos por ciento, pero sin que, por virtud de esta reducción,

(1) Véase «Oberregierungsrat. Harmening Notverordnung ueber die Zins-erleichterung fuer den landwirtschaftlichen Realkredit.», en *Zeitschrift des Deutschen Notarvereins* (Revista de la Asociación de Notarios Alemanes), Noviembre 1932, páginas 675-684.

lleguen a ser inferiores al cuatro por ciento. Igual norma regirá respecto a la hipoteca.

A continuación establece el indicado párrafo primero la siguiente excepción de carácter general :

«No tendrá lugar la reducción de los intereses cuando el crédito, por razón de su especie, no esté sometido tampoco a rebaja del tipo de interés, a tenor del Decreto dictado para aseguramiento de la economía y de las finanzas y protección de la paz interior, de 8 de Diciembre de 1931, primera parte, capítulo III, Sección primera, y de las disposiciones dictadas para la ejecución del mismo.»

Mas, acto seguido, establece el Decreto objeto de nuestro estudio, a su vez, una excepción a la de carácter general, que queda enunciada : para el supuesto de que dicha exención tuviese su origen en la circunstancia de no ser superior el tipo de interés al seis por ciento, o en la de tratarse de un crédito establecido tan sólo con posterioridad al 9 de Diciembre de 1931.

Termina dicho párrafo con un inciso, en el cual se sienta una nueva excepción al establecer que los intereses de un crédito procedente de la evaluación de una deuda originaria de época anterior al cambio de valoración de la moneda (*Aufwertungsforderung*) sólo serán objeto de rebaja cuando el crédito de semejante origen tenga por esencial finalidad la amortización de una deuda.

Como vemos, el ámbito de la disposición que estudiamos se encuentra limitado a créditos que de alguna forma estén asegurados por hipotecas establecidas sobre fincas dedicadas a explotaciones agrícolas, forestales o de jardinería (*Forderungen die durch eine Hypothek an einem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gaertnerischen Grundstueck gesichert sind*) (1).

La extensión de los dos primeros conceptos, o sea lo que ha de entenderse por finca dedicada a explotación agrícola, ha sido ya objeto de interpretación jurisprudencial, con tanto mayor motivo que los párrafos 582 y siguientes del Código civil alemán emplean términos análogos, y algo semejante acaece con el concepto de la finca dedicada a fines de explotación forestal, que ya aparece enunciado en los párrafos 64 y 164 de la ley de Introducción a dicho Código.

(1) Véase Harmening, art. cit., Rev. cit., pág. 676.

Conforme a los antecedentes expuestos, se entiende por fincas dedicadas a explotaciones agrícolas (*landwirtschaftliche Grundstuecke*) no sólo las dedicadas a cultivos, sino también aquellas otras que se utilizan como terrenos de pasto para ganados o criaderos de peces, incluyendo a los edificios anejos.

Es indiferente, a estos efectos, que la explotación se verifique con perfecta independencia en la misma finca, o que aquélla aparezca como mera auxiliar de la que se efectúe en otros terrenos, aun siendo insignificante o nula la producción alcanzada dentro de los linderos del inmueble en cuestión.

Carece de toda importancia la situación del inmueble, dentro o fuera del perímetro de centros urbanos, no interesando tampoco, a estos efectos, si la persona que figura como dueño o poseedor del inmueble es o no agricultor.

Se estimará que una finca está dedicada a *explotación forestal* cuando esté dedicada de un modo efectivo a la plantación y tala de árboles utilizados por razón de su madera, siempre que tales operaciones se verifiquen conforme a un plan.

Entiéndese por fincas dedicadas a *explotaciones de jardinería* las que aparezcan utilizadas para el cultivo o la obtención de plantas u hortalizas (viveros, cultivos de plantas de adorno o floricultura, huertas).

No es requisito indispensable para la aplicación del Decreto que nos ocupa que la explotación ostente carácter industrial, siendo indiferente la circunstancia de hallarse la finca dedicada de un modo parcial a varios de los géneros de explotación enunciados. Cualquier duda acerca de la naturaleza de la finca para los efectos de la aplicación a la misma del Decreto de 27 de Septiembre de 1932 puede ser aclarada por la vía judicial, a instancia de parte interesada (1).

Igualmente ha de entenderse aplicable la disposición que nos ocupa cuando la hipoteca en cuestión grave conjuntamente una finca a la que, por su naturaleza, le sea ésta aplicable, a tenor de

(1) Tal era, al menos, el estado de cosas en Octubre de 1932, al no haber aparecido aún el correspondiente Reglamento para la ejecución del Decreto de Excepción, objeto de estos comentarios. (Véase Harmening, art. citado, Revista citada, pág. 678.)

las normas expuestas, y otra que, por razón de los fines a que aparezca dedicada, se halle exenta.

Tan sólo en el supuesto de que varias parcelas colindantes, inscritas cada una de ellas en el Registro como finca independiente, pero pertenecientes a un solo dueño todas ellas, estén gravadas solidariamente con una misma hipoteca, entiende Harmening (1) que habrá que atenerse a la naturaleza que en su conjunto ostente la totalidad de pequeñas parcelas, teniendo presente la esencial finalidad de explotación de dicho conjunto, a los efectos del párrafo primero, antes enunciado.

Por lo que respecta a los efectos del Decreto de Urgencia que nos ocupa, establece, en primer lugar, la reducción de los intereses que devenguen los créditos garantizados por hipotecas, es decir, que sólo en tanto se rebajen dichos intereses quedará reducido en cada caso el gravamen hipotecario.

Igual relación de solidaridad entre el crédito y el derecho real de hipoteca establece el párrafo 11 de la disposición que nos ocupa, al disponer, como regla general, que no podrá reclamarse la devolución de los créditos cuyos intereses sean objeto de reducción en virtud de lo dispuesto en la misma, antes de 1.º de Enero del año 1935, no pudiendo tampoco solicitarse la cancelación de hipotecas establecidas en garantía de los mismos antes de dicha fecha.

Quedan, desde luego, exceptuados los créditos e hipotecas, en su caso, que hubieran tenido su origen en la evaluación de una deuda procedente de época anterior al cambio de valoración de la moneda, quedando a salvo también los pactos establecidos, en cada caso, entre acreedor y deudor acerca del vencimiento anticipado de la deuda, así como los derechos reconocidos al acreedor, conforme a los párrafos 1.133 al 1.135 del Código civil alemán (facultad de hacerse pagar con cargo al predio los daños dimanados del peligro de deterioro o retirada de accesorios a los que se extendiera el gravamen hipotecario).

Aparte de estas excepciones, establece el párrafo 12 del propio Decreto de Urgencia la facultad a favor del acreedor de exigir la devolución del crédito cuando el deudor demore más de un mes el pago de los intereses convenidos.

(1) Art. cit, loc. cit., pág. 677.

El párrafo 13 del Decreto en cuestión declara aplicables sus preceptos a las *deudas inmobiliarias (Grundschulden)*, así como a los créditos garantidos por las mismas, debiendo tenerse presente que la *Grundschuld*, deuda netamente inmobiliaria, de naturaleza esencialmente real, no requiere, en modo alguno, la previa existencia de un crédito, pudiendo, por consiguiente, acaecer que la moratoria afecte al canon devengado en virtud de aquélla, sin influir para nada sobre los intereses procedentes de este último.

La hipoteca por virtud de la cual se garantice el derecho a exigir el pago de los intereses, se extinguirá en la misma proporción que se extingan éstos, no habiendo, en este caso, lugar al establecimiento de deuda inmobiliaria alguna en favor del propietario, figura jurídica a la que, por lo demás, suele, como es sabido, mostrarse propicio el Derecho germánico (1).

Es, por último, de interés hacer constar a este respecto que las modificaciones registrales a que da lugar la aplicación de este Decreto de Urgencia serán fehacientes y eficaces lo mismo entre las partes contratantes que con relación a terceros, sin necesidad de anotación ni inscripción en el Registro inmobiliario.

Las alteraciones surgidas por razón de la aplicación de esta Disposición en la cuantía y épocas de vencimiento de los intereses, pueden dar lugar a la rectificación de los correspondientes asientos registrales, a tenor de los preceptos contenidos en la ley de Ordenación registral, reguladores de esta materia.

Quedan, desde luego, exceptuados de la aplicación del Decreto de 27 de Septiembre de 1932 los créditos a corto plazo, es decir, aquellos cuyo vencimiento deba tener lugar en plazo menor de un año, por aplicación del Decreto de 8 de Diciembre de 1931, conforme a los términos del párrafo primero, antes enunciado, del de 27 de Septiembre de 1932. No abarca, sin embargo, esta excepción los créditos con vencimiento más dilatado, próximo a tener lugar al promulgarse esta última disposición, sino tan sólo aquellos cuyo vencimiento natural hubiera de tener lugar en plazo menor de doce meses, a contar del 29 de Septiembre de 1932.

Conforme a las mismas reglas, quedan igualmente exentos de reducción los intereses devengados por créditos establecidos en

(1) Véase Harmening, art. cit., pág. 681.

garantía de deudas con vencimiento en país extranjero, cuestión de hecho sobre la cual habrá de resolver, en caso de duda, el Tribunal de Asuntos Económicos del Reich, cuya competencia se extiende asimismo a resolver acerca de la procedencia o improcedencia de la rebaja de intereses, según el artículo 19 del Decreto de 23 de Diciembre de 1931, estableciéndose para tal supuesto una verdadera jurisdicción especial que aparta, para tales casos, del conocimiento de los Tribunales ordinarios la interpretación del Decreto que nos ocupa.

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.