

**GARANTÍAS HIPOTECARIAS
EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN ALEMANIA.
Diferencias con España.**

Cuando un inversor español desea adquirir un inmueble en Alemania y necesita financiación, acude por regla general a un Banco, para concluir el correspondiente **contrato de préstamo** y el Banco le exige garantías para el caso de que el comprador no pueda devolver el préstamo.

Mientras que un Banco español la garantía habitual es la hipoteca, en Alemania existe, junto a la hipoteca ("Hypothek"), otro tipo de garantía inmobiliaria, que no existe en España, y que es la utilizada usualmente por los Bancos alemanes: la **garantía inmobiliaria abstracta** ("Grundschuld").

Ambos tipos de garantías inmobiliarias, hipoteca y garantía inmobiliaria abstracta, coinciden en que se inscriben en el Registro de la Propiedad alemán ("Grundbuch"). Ambas dan al Banco el derecho de subastar el inmueble gravado. Sin embargo, en Alemania, apenas se usa la hipoteca, habiéndose generalizado en la práctica el uso de la **garantía inmobiliaria abstracta**.

La **garantía inmobiliaria abstracta** se constituye en escritura pública. Normalmente el Notario utiliza para ello formularios que le facilita el Banco. Por regla general el Notario, al escriturar, aclara el contenido de esos formularios a las partes, dado que son bastante complejos, incluso para germanoparlantes. En caso de compradores de otros países, es aconsejable el apoyo de juristas bilingües, o traductores jurados con formación jurídica, especializados y conocedores de las peculiaridades y diferencias de los respectivos sistemas jurídicos y capaces de explicarlas de forma comprensible a los compradores.

Con frecuencia, en los formularios de garantía inmobiliaria abstracta, que –a diferencia de la hipoteca– no es accesoria del crédito garantizado, no figuran qué deudas se garantizan en cada caso concreto. Esto se recoge en un acuerdo

separado denominado **declaración de finalidad** (“Zweckerklärung”), que no necesita figurar en escritura pública. Ahí se puede prever que se garantice no sólo un préstamo concreto, sino también por ejemplo todas las deudas que tenga ese cliente con el Banco por cualesquiera relaciones comerciales (ejemplo: crédito de disposición en cuenta corriente, otros préstamos).

El **tipo de interés** indicado en el formulario de la garantía inmobiliaria abstracta es normalmente mucho más alto que el del contrato de préstamo. Lo mismo pasa con el importe de gastos previsto. Se refieren en principio al límite máximo hasta el cual se ha cubierto el Banco. Lo que tiene que pagar el comprador, en el caso de devolución normal del préstamo, sin ejecución de la garantía, se deduce del contrato de préstamo y no del formulario de garantía. En el formulario de garantía se incluye por lo general una declaración de sometimiento inmediato a la ejecución forzosa (“Zwangsvollstreckungsunterwerfung”) en relación con el inmueble concreto y con todo el resto del patrimonio. La consecuencia es que el Banco, con su garantía inmobiliaria abstracta, puede ejecutar inmediatamente sin necesidad de un proceso contra el deudor moroso. En la medida en que se haya asumido la responsabilidad personal con un reconocimiento de deuda (“Schuldanerkenntnis”) con sometimiento a la ejecución forzosa, el Banco puede ejecutar también contra otros bienes distintos del inmueble comprado. El Notario ha de instruir sobre todas estas consecuencias, pero dada su trascendencia y complejidad es aconsejable el apoyo jurídico de un Abogado.

En cuanto el préstamo sea devuelto, el Banco está obligado a la cancelación de la garantía inmobiliaria abstracta, prestando su consentimiento al otorgamiento de una autorización de cancelación (“Löschungsbewilligung”).

Beatriz Alfonso-Landgraf

Abogada ■ Asesora Fiscal

Leopoldstr. 87 ■ D-80802 Múnich (Alemania)

T 00 49 89 330 793 76

muc@alfonso-landgraf.eu

www.alfonso-landgraf.eu