

al Sr. D. D. Estanislao S. Labat
recuerdo de su amigo

ESTUDIOS

SOBRE EL

BANCO HIPOTECARIO

POR

SANTIAGO ALCORTA



BUENOS AIRES

IMPRESA DE PABLO E. CONI, CALLE DEL PERÚ, N.º 107

1872

3
A.
CA

ESTUDIOS

SOBRE EL

BANCO HIPOTECARIO

POR

SANTIAGO ALCORTA

BUENOS AIRES

Imprenta de Pablo E. Coni, Perú 107

1872

I.

ORÍGEN DE LA INSTITUCION DE BANCOS HIPOTECARIOS — WOLFGANG BUHRING — PRIMEROS ESTABLECIMIENTOS — INTRODUCCION DEL SISTEMA DE AMORTIZACION — SOCIEDADES DE PROPIETARIOS — SOCIEDADES DE CAPITALISTAS — BANCOS DE ESTADO — NUESTRO BANCO.

La práctica de préstamos sobre hipoteca, es decir, dando la tierra por garantía, es de la mayor antigüedad. Desde la Roma Republicana é Imperial se la conoce, y allí era mas general quizá, que la del crédito comercial.

Recien en los tiempos modernos, Law, el famoso banquero Escocés del reinado de Luis XV, tuvo el pensamiento de las asociaciones territoriales, pero, como dice Du Puynode, de una inspiracion de genio, solo hizo salir errores inesplicables, llegando en su sistema, al papel moneda.

Fué á fines del siglo pasado, que se encontró el verdadero sistema de crédito hipotecario, siendo la primera institucion de esta especie, la de Silesia, provincia de Prusia, que se fundó en el año 1770.

Esta provincia habia sufrido mucho durante la guerra de siete años. Los nobles, obligados á numerosos empréstitos, habian hipotecado sus dominios, recibiendo una moneda sin

valor, y aunque, durante esa guerra, encontraban compensacion en los precios excesivos de los productos de sus tierras, al hacerse la paz, cuando estos vinieron á su precio normal, las propiedades quedaron con enormes deudas, dando rentas muy reducidas.

Los nobles se vieron amenazados de persecuciones judiciales, que debian terminar por la expropiacion de sus bienes, y esto hizo que, recurriendo á Federico II, obtuvieran de este, el *Edicto de indulgencia*, en que fué acordado el plazo de tres años, para el pago de las deudas hipotecarias.

Sin embargo, quedando la agricultura privada de crédito, los intereses de 10 p. % anual, y los corretajes de 2 y 3 p. % que tenia que pagarse para obtener dinero, la arruinaron casi completamente. Fué entonces, que un comerciante de Berlin, Wolfgang Bühring, imaginó el sustituir á la garantía individual de cada propietario, la de todos ellos reunidos.

Con este fin, se estableció una agencia intermediaria, á la cual Federico II hizo abrir un crédito de 300,000 escudos de Prusia, para garantir el pago de los intereses, y de las Obligaciones que debia emitir esa agencia, con la garantía de todas las propiedades de los nobles asociados, y cuyo pago, se obligaba á hacer cada seis meses á los tenedores de ellas, por quienes lo fuese solicitado.

Tan sólida garantía, la seguridad del pago puntual de los intereses y de las Obligaciones, en las épocas señaladas, hicieron que los capitalistas prestasen á esa asociacion sus capitales, y así llegaron los propietarios á una situacion próspera, coincidiendo para ello, tres años de buenas cosechas en Silesia, y una grande estimacion de sus productos en Sajonia y en Bohemia, adónde ellas habian sido malas en ese tiempo.

El feliz éxito de este ensayo, hizo que Struensée, ministro de Estado de Prusia, proclamase altamente en 1776, las ventajas de la nueva institucion, y que incitase á toda la Alemania, á fundar establecimientos semejantes al de Silesia.

En los años siguientes, se formaron en diversas partes de la misma Alemania, imitando en todo á la de Silesia, asociaciones de propietarios.

Todos esos establecimientos, análogos al fundado por Bühring, dejaban subsistentes las deudas, como en el antiguo sistema de préstamos hipotecarios; pero no tardó en buscarse su perfeccionamiento, introduciéndose el sistema de amortización.

Esto se realizó primero en el Banco fundado en Zelle, en el Ducado de Luneburgo, bajo el patronato de Jorge III, quien aconsejó hacer dos partes de las anualidades, una para el pago del interés de la deuda, y la otra para el de la amortización, debiendo ser esta capitalizada por interés compuesto, hasta extinguirse la deuda.

Desde la fundación de este Banco, puede decirse que quedaron establecidos los verdaderos principios de los Bancos de Crédito Hipotecario, aunque todavía se conserven algunos en Alemania, funcionando sobre las antiguas bases.

La institución de Silesia, y la mayor parte de las que existen hoy, se han formado por la asociación voluntaria de los propietarios para buscar capitales, constituyendo una persona moral, y emitiendo Obligaciones hipotecarias, garantidas por la masa de las propiedades de los socios.

En este sistema, toda individualidad desaparece; los propietarios solo son deudores para con la caja central, que distribuye los capitales que recibe de los capitalistas, en relación al valor de cada propiedad. En cuanto á la caja, ella sola queda obligada para con los prestamistas.

Los propietarios pagan á la caja central, un interés algo mayor que el que esta abona á los capitalistas, destinándose la diferencia para los gastos de administración.

Otro tipo de esta clase de instituciones, es el de sociedades, no ya de propietarios que solicitan capitales, sino de capitalistas, que, buscando una colocación segura para sus capitales, los ofrecen á los propietarios.

Estas compañías emiten, como las otras, Obligaciones hipotecarias, ó *cédulas*, que las entregan á los propietarios, por los valores que solicitan en préstamo, sobre hipoteca de sus propiedades, encargándose ellos de su negociación ó conversión en moneda. El capital de estas compañías garante á los tenedores de esos papeles el pago exacto de los intereses.

Al primer tipo de estas instituciones, pertenecen las de Prusia, las de Hanover, á excepcion de una, las de Galicia en Austria, de Wurtemberg, de Sajonia, de Mecklemburgo, de Hamburgo, de Bremen, de Dinamarca, las de las provincias rusas del Báltico, y la de Polonia.

Al segundo tipo, corresponden las de Baviera, Hesse-Darmstadt, Berna y Basilea en Suiza, Bélgica y Francia.

Aunque casi todos los establecimientos que hemos mencionado, reciben proteccion de los Gobiernos, y están bajo su vigilancia, hay algunos que han sido fundados y dependen del Estado, como los de Hesse-Cassel, de Hanover, de Westfalia, en Prusia, de Rusia, el último creado en Bélgica, y otros.

El Banco Hipotecario que se ha establecido en Buenos Aires, por la ley de 24 de Noviembre de 1871, es de esta clase, dependiendo del Gobierno por la facultad de nombrar este su Directorio, y del Banco de la Provincia, al cual deben serle presentados sus balances mensuales, y el presupuesto de sus gastos de administracion, para ser sometido este, á la aprobacion de la Legislatura.

El nuevo Banco, no tiene capital propio, sinó el que debe proporcionarle el Banco de la Provincia, al premio usual de su giro, hasta la suma de dos millones de pesos fuertes, cuando le sea necesario, á los objetos determinados en la misma ley.

Por sus privilegios, por las condiciones de sus préstamos, y demas bases de su organizacion, este Banco Hipotecario se asemeja á todos los establecimientos de igual clase, que existen en otras partes del mundo.

Al estudiar esas bases en detalle, tendremos ocasion de hacer comparaciones, demostrando así lo que acabamos de decir.

II.

OBJETO DE ESTA INSTITUCION — ESPLICACION DE SU MODO DE PROCEDER — COMPARACION DE ESTE SISTEMA MODERNO CON EL ANTIGUO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS — SUS VENTAJAS PARA EL PROPIETARIO Y PARA EL CAPITALISTA.

El objeto de esta clase de instituciones, es de procurar capitales para las propiedades raices, á un interés moderado, con la facultad de reembolsarlos á largos plazos, y por medio de entregas diminutas de dinero, que aumentan en manos de ellas, por ese poder misterioso del interés compuesto.

Tales instituciones, responden á la necesidad de dar movimiento á capitales innumerables, haciéndolos servir de prenda para obtener dinero, sin las pesadas condiciones que impone el sistema hipotecario antiguo.

Bajo este sistema antiguo, el propietario, es decir, el que ofrece la garantía mas sólida en sus propiedades urbanas ó rurales, es el peor parado de todos los deudores.

El interés que se cobra al deudor hipotecario, es mas alto que el exigido al comerciante ó al industrial, y los gastos exigidos por el acto del préstamo en los dos casos, son muchos mas fuertes en el primero, que en el segundo.

El capitalista, prestando sobre hipotecas, parece que busca compensarse con un alto interés, de las dificultades de la cobranza de su dinero, por las formalidades y dilaciones que ofrecen la ejecucion y venta judicial del inmueble, en los casos tan comunes, en que el propietario no ha podido entregarle la suma tomada en préstamo.

En ese estado de cosas, tomar dinero sobre hipoteca, es sinónimo de estar ahorcado por falta de recursos, pues pocos se avienen á hacer tal operacion, y solo en casos extremos, considerándose siempre la hipoteca como una plaga.

En nuestra plaza, mientras que el comerciante ó el in-

dustrial, en una época de abundancia de capitales, obtienen estos á un interés de 7, 8 ó 9 por ciento al año, las hipotecas se hacen de 9 á 15 por ciento, siendo el primero de estos tipos, en casos escepcionales.

Es conocido de todos, el triste estado en que se hallan muchos propietarios, con sus bienes consumidos por intereses hasta de 2 por ciento mensual, por contratos que, en un momento de afliccion, les fueron arrancados por esos usureros, que nunca faltan en todas partes.

No sabemos, en nuestro pais, cuántas de las hipotecas terminan por ejecucion y venta de las propiedades, pero en Francia, adonde el año 1842 se hizo una estadística especial, por órden del Gobierno, quedó averiguado, que de 100 contratos de hipoteca, 85 se liquidaban por expropiacion, venta, division de las propiedades, y por ruina de los propietarios.

Entre el sistema antiguo de préstamos sobre hipotecas, y el moderno, por medio de las instituciones que nos proponemos estudiar, existe la misma diferencia, segun dice con razon Cabanillas, que entre lo malo y lo bueno.

En efecto, mientras que por el antiguo, el propietario comprometia infaliblemente su posicion, por el moderno la mejora de tal modo, que es hasta ventajoso deber á un Banco Hipotecario, y segun dice aquel mismo autor, se hace acto de buen padre de familia, porque en la anualidad que se tiene que pagar, entre sus varios elementos, va uno llamado ahorro, economía, ó sacrificios de goces presentes, en beneficio de futuro bienestar.

Vamos á esplicar en lo que consiste el sistema moderno, con las palabras de ese mismo escritor:

« Se forma una Compañía, ó se establece un Banco do-
« tado por el Estado, con un capital suficiente para ga-
« rantizar sus operaciones, y para inspirar confianza al pú-
« blico; un propietario le pide un préstamo, ofreciendo en
« garantía, todo ó parte de los bienes que posee. La Com-
« pañía ó Direccion del Banco, examina el valor de los
« bienes, y los títulos de propiedad. Enterada de estos dos
« puntos, fija en un contrato, la cantidad que puede pres-

«tar, toma inscripcion, llenando los correspondientes requisitos, y entrega al prestado (al que pide el préstamo) la cantidad conveniente *en cédulas hipotecarias, que éste tiene que negociar de su propia cuenta y riesgo.*»

«La superioridad de este sistema, sobre el antiguo de préstamos hipotecarios, es evidente. En primer lugar, permite, que la Compañía ó el Banco, conceda á sus prestados, la facultad de librarse por anualidades, es decir, que el deudor, en lugar de pagar anualmente el interés, y nada mas que el interés, debiendo siempre el capital, paga cada año un poco mas, y al cabo de cierto tiempo, ha satisfecho, casi sin notarlo, el importe de su deuda.»

De esto, pondremos un ejemplo. Por el sistema antiguo, un propietario que ha tomado sobre hipoteca una suma de 40,000 pesos fuertes, á un interés de 9 por ciento al año, con un plazo de 20 años, ha abonado anualmente por interés, 900 fuertes, pero al cabo de los 20 años, debe siempre la misma suma; mientras que, por el nuevo sistema, comprendiendo en el interés del 9 por ciento, el uno de la comision del Banco, solo pagando un 2 p. % mas por amortizacion, es decir, entregando anualmente, 4,400 fuertes, se encuentra que al cabo de 20 años y 117 dias, no debe absolutamente nada.

Mas adelante, esplicaremos como se opera está extincion de la deuda, bastando este ejemplo, para probar las ventajas del nuevo sistema.

Continúa Cabanillas:

«Para el deudor, la facultad de librarse por anualidades, es una facultad preciosa, que lo sustrae á los peligros de un vencimiento inoportuno, y que solo el poder colectivo de una grande compañía, puede proporcionarle.

«Para los capitalistas pequeños y grandes, que colocan sus fondos sobre hipotecas, las ventajas del nuevo sistema, no son ménos evidentes. Tomando cédulas de los Bancos de crédito hipotecario, se eximen de la obligacion de hacerse cargo por sí mismos, del valor de los bienes que garantizan sus préstamos, y de vijilar constantemente la

« conservación de dichos bienes, sobre los que descansa toda su fortuna. Saben, que las obligaciones que toman, no las ha emitido la Compañía ó el Banco, sin completo conocimiento de causa, y en los límites conocidos que fijan sus estatutos. Además, es grande la diferencia, entre estos títulos, divididos en pequeñas cantidades, negociables á voluntad, cuyos intereses se pagan religiosamente en día fijo, y que tienen por garantía, no solo una finca señalada, sino todos los inmuebles hipotecados á la compañía, y entre una obligación hipotecaria ordinaria, que generalmente no puede negociarse mas que en su totalidad, por el sistema costoso de los préstamos ante escribanos, cuyos intereses se pagan casi siempre de un modo inexacto, y que un acontecimiento imprevisto, puede comprometer completamente su valor.»

Al hacer el préstamo en el sistema actual, el capitalista se encuentra en la imposibilidad de apreciar por si mismo, ni el valor de la propiedad que se le ofrece en garantía, ni la legalidad de las escrituras. Para lo primero, se expone á un mal cálculo, ó emplea agentes que avalúen la propiedad, y para lo segundo, tiene que ocupar un abogado, á menos de exponerse á que queden frustradas para él, las garantías hipotecarias. En los dos casos, incurre en gastos.

Durante el préstamo, además de la difícil negociación de la escritura hipotecaria, que necesita encontrar otro capitalista que consienta en tomarla, por medio de una transferencia costosa, existe la irregularidad en el pago de los intereses, por morosidad ó mala fé del deudor, ó intermitencias por quiebras, muerte, y mil casos imprevistos.

En cuanto á lo que acontece al vencimiento de los plazos, oigamos lo que dice Cabanillas, sobre las dificultades que ofrece al capitalista, el sistema antiguo:

« Al vencimiento del plazo, reembolso casi siempre imposible del capital. En efecto, el prestador está obligado, sea por conveniencia propia, sea por desconfianza de la solvabilidad indefinida del prestado, de estipular el plazo

«de tres ó cinco años, que si bien al primero, le parece
«muy largo, es sumamente corto para el segundo, y sin
«embargo, á no contar este con recursos extraordinarios,
«cuales son una herencia, un dote, ó un donativo, no
«puede haber pagado, en tan poco tiempo, los intereses,
«y resarcido el capital, que puede haber inmovilizado para
«muchos años, en construcciones, en mejoras territoriales,
«ó en compras. Cuantas mayores sean las exigencias de
«la situacion general, para que el acreedor desee el reembolso,
«tanto mayores son las dificultades que experimenta el
«deudor para verificarlo.

«Cuando el acreedor se determina á acudir á los medios
«rigurosos, que siempre repugnan, y se miran con cierta
«odiosidad, porque conducen á la expropiacion, tiene que
«engolfarse en los trámites complicados, costosos, lentos y
«peligrosos, de los tribunales, que exponen á multitud de
«incidentes, nulidades, y de disgustos.

«Si consigue llevar á cabo su empresa, acontece, que el
«dia de la venta, aparecen acreedores privilegiados, que se
«anteponen á sus derechos, sea porque el inmueble no ha
«alcanzado en la subasta, su verdadero valor, sea porque
«lo habia avaluado mas de lo conveniente, sea porque las
«hipotecas anteriores registradas, ó no registradas, junta-
«mente con los gastos, absorben la totalidad del precio, lo
«que le hace perder todo ó parte de su crédito.

«Aun despues de conseguir un título de colocacion, no
«llegará sin demoras, á recibir su dinero. Y para alcan-
«zar este resultado, ¡cuánto tiempo habrá perdido, cuántos
«disgustos, cuántas recriminaciones, cuántos desembolsos, y
«á veces, cuántas amenazas habrá tenido que sufrir!»

Todos estos inconvenientes, todos estos desembolsos, le
están economizados al capitalista, que deseando una co-
locacion segura para su dinero, busca la garantía de la pro-
piedad, por la moderna institucion de bancos hipotecarios.

La idea madre de estos establecimientos, es crear un *intermediario* sólido, entre los propietarios y los capitalistas, generalizando las garantías individuales, marcándolas con el

sello de una investigacion escrupulosa, que es aceptada por todos, como prenda de una completa seguridad.

Ese intermediario, se constituye garante del valor de la propiedad, asegura el servicio regular de los intereses, centralizando las fuerzas de la amortizacion, á fin de ofrecer á la vez, al propietario, el modo de reembolsar su deuda, por medio de fracciones mínimas, en entregas escalonadas, y al prestamista, la facultad de una liquidacion fácil, y en buenas condiciones.

Este sistema de préstamos, es el único que conviene, por ser á largos plazos, para mejorar las propiedades, en busca de mayor producto. Solo por medio de esos capitales, reembolsables por pequeñas fracciones, y con la seguridad de no ser exigibles en ningun término, es posible emprender la edificacion de una propiedad urbana, ó dotar de medios de dar rentas, á una propiedad rural, que solo permite el pago de un bajo interés, porque su producto es de poca monta y poco seguro.

Para un propietario, la nueva institucion de crédito hipotecario, es una caja de ahorros, en la que depositando sus pequeñas economías, y por el interés que ella le abona, se encuentra libre de una deuda, en un término mas ó menos largo, segun que él calcula, al hacer el pedido del préstamo, que sus economías puedan ser mas ó menos grandes, para comprometerse á entregar á cuenta, cantidades mas ó menos fuertes.

En todos los paises, en que existe esa clase de instituciones, el desarrollo de la agricultura ha tomado gran vuelo, y la edificacion y el embellecimiento de las ciudades, se hace á pasos rápidos.

Grandes resultados vamos á obtener tambien nosotros indudablemente, con el Banco de esa especie, que se ha abierto en esta provincia; siendo además de los que acabamos de mencionar, y el primero, libertar á los pobres propietarios que están oprimidos por pesadas deudas, y por las manos de usureros sin corazon y sin conciencia.

III.

LAS OPERACIONES DEL BANCO SEGUN LA LEY—PRESTA EN CÉDULAS Y NO EN MONEDA — LA ANUALIDAD — ELEMENTOS QUE LA COMPONEN — LA AMORTIZACION — COMO SE EXTINGUE LA DEUDA — EL INTERÉS COMPUESTO.

Segun la ley de 24 de Noviembre del año anterior, que autoriza el establecimiento en esta ciudad, de un Banco de crédito hipotecario, sus operaciones deben consistir:

1º En emitir cédulas de crédito, trasferibles, sobre hipotecas constituidas á su favor.

2º En recaudar las anualidades, que deben los hipotecarios al Banco.

3º En pagar con puntualidad, los intereses correspondientes á los tenedores de las cédulas.

Segun otros artículos, de la misma ley, el interés á que preste el Banco, no podrá exceder de 8 p. % anual, no pudiendo la amortizacion, bajar del 4 p. % del préstamo, ni subir del 2, en cada año.

La facultad de emitir cédulas de crédito, es una facultad inherente á todo establecimiento que tiene por objeto, prestar á largos plazos, sobre propiedades raices. Es una utopía pretender, que se puede dar en préstamo por un término de 20 y 28 años, capitales en dinero efectivo, pues, siendo de la esencia de esta clase de Bancos, que el pago de las sumas prestadas, se ha de hacer por fracciones ínfimas, se requeririan capitales fabulosos, si hubieran de ser entregadas en moneda.

Por esto, es que se ha ideado la creacion de cédulas hipotecarias, especie de títulos de crédito público, pero que no tienen como estos, por garantía, la sola responsabilidad moral del Gobierno que los emite, sinó propiedades raices, que cada dia aumentan de valor para el Banco, á medida que las deudas de sus dueños, se van extinguiendo por amortizacion.

Mas adelante, haremos un estudio especial de estas cédulas, y de las ventajas que ofrecen, como colocacion de fondos, para los capitalistas.

La *anualidad*, que el Banco está encargado de recaudar, es la pequeña cantidad de dinero, que el propietario se obliga á pagarle anualmente. Se compone, del interés del capital que aquel le presta, de una fraccion mínima que se destina á amortizarlo, y de otra que se paga al establecimiento, como comision, para gastos de su administracion, y demas.

Esta *anualidad*, siendo el interés fijado por nuestro Banco Hipotecario, para sus operaciones, de 8 p. % deberá ser de 10 p. %, ó de 11 p. %, segun la amortizacion mas ó menos grande, de 1 ó de 2 p. %, que el propietario quiera pagar, al dar su propiedad en hipoteca.

Si este eligiese una amortizacion de 1 p. %, la anualidad, se compondrá así:

$$\begin{array}{r} 8 \text{ p. \% para el interés} \\ 1 \text{ p. \% para la amortizacion} \\ 1 \text{ p. \% para la comision del Banco} \\ \hline 10 \text{ p. \%} \end{array}$$

Si al contrario, el propietario desease librarse de su deuda en ménos tiempo, y escogiese una amortizacion de 2 p. %, la anualidad que tendria que pagar, seria de:

$$\begin{array}{r} 8 \text{ p. \% para el interés} \\ 2 \text{ p. \% para la amortizacion} \\ 1 \text{ p. \% para la comision del Banco} \\ \hline 11 \text{ p. \%} \end{array}$$

Para mayor comodidad del propietario que toma el dinero, el Banco ha dividido la anualidad, para su pago, en *trimestres y semestres*, y aquel eligirá el modo que mas le convenga, debiendo, por trimestres, pagar en cada uno, la cuarta parte del 10 ó del 11 p. % de aquella, y por semestres, la mitad de ese 10 ó 11 p. %, en cada uno.

El pago de la anualidad por trimestres, tiene la ventaja para los propietarios, de amortizar en menos tiempo sus deudas, que por semestres, por la capitalizacion de la fraccion entregada para amortizacion, que, en el primer caso, se hace cada tres meses, y en el segundo, cada seis meses.

Para el propietario de esta ciudad, que recibe su renta cada mes, convendrá, sin duda, el pago trimestral, pero no así para el de la campaña, cuyas entradas corresponden á las épocas de las cosechas, y tambien por la razon de la distancia á que vive del Banco, que hace, que podrá venir dos veces al año, y no cuatro, á satisfacer su compromiso.

Al hablar de la anualidad, debemos decir algo, que prueba la excelencia del nuevo sistema de crédito hipotecario, y en comparacion con el antiguo.

En la suposicion de que un propietario encuentre dinero sobre hipoteca, á un interés de 8 p. % anual (lo que nunca habrá sucedido aqui), por el sistema actual de préstamos, y habiendo tomado 10,000 pesos fuertes, por un término de 20 años y 117 dias, habrá pagado para libertarse de la deuda, al vencimiento del plazo, 26,260 fuertes (10,000 por el capital, y 16,260 por los intereses de todo el tiempo transcurrido); mientras que por el sistema de anualidades, pagándolas por trimestres, y eligiendo la amortizacion de 2 p. %, en cuyo caso esas anualidades serán de 11 p. %, solo habrá pagado para redimir su deuda en aquel plazo, 22,357 pesos y 50 centavos fuertes.

Esto representa una economía, para el propietario, de 3,902 fuertes y 50 centavos.

Tal fenómeno, se realiza por medio del *interés compuesto*, que le abona el Banco al mismo tipo de 8 p. %, sobre la cantidad que él le entrega, por trimestres ó por semestres, en la anualidad correspondiente á la suma prestada, y con destino á su amortizacion.

Dejemos á un lado, dos de los elementos que constituyen la anualidad, el interés y la comision del Banco, que no concurren á la extincion de la deuda, y ocupémonos sola-

mente del tercer elemento, de la amortizacion, de esa entrega mínima á cuenta de capital, que hace el propietario al establecimiento.

Al establecer la ley, que la amortizacion no puede exceder del 2 p. %, ni bajar del 1, es, por un lado, en consideracion de que puede haber inconveniente, con una amortizacion menor, en prolongar la duracion de la deuda durante varias generaciones; y por el otro, que hay peligro para los que toman el dinero, en comprometerse á hacer entregas muy fuertes, para librarse de la deuda, no estando ellas en relación con la renta de la propiedad; porque es sabido, que el hombre que toma prestado, se hace casi siempre ilusiones sobre la facilidad que tendrá para pagar su deuda, cuenta con beneficios que no se realizan, y entonces, apurado por la necesidad de dinero, se deja imponer condiciones demasiado onerosas.

¿Cómo obra el *interés compuesto*, para amortizar la deuda en un número determinado de años?

Quizá convenga dar sobre esto una explicacion, y vamos, á este fin, á hacer una demostracion.

Supongamos, que la suma que se toma en préstamo al Banco, es de 1,000 pesos fuertes, estipulando, al hacer el contrato, una amortizacion de 2 p. % anual, pagadera por trimestres. La anualidad de esta suma que debe pagarse á aquel, es de 11 p. %, es decir, 110 fuertes, como sigue:

80 fuertes por el interés de 8 p. %
20 por la amortizacion al 2 p. %
10 por la comision del Banco.

Total 110 fuertes.

Dividida esta suma en trimestres, por haber el propietario elegido este modo de pago, debe él entregar al Banco, en cada uno de ellos, la cuarta parte de los 110 fuertes, es decir, 27 pesos 50 centavos, siendo la descomposicion de esta cantidad, como sigue:

20 fuertes por el interés.
5 por la amortizacion.
2 \$ 50 cts. por la comision del Banco.

Total 27 ft. 50 cts.

La entrega á cuenta del capital, ó sea la amortizacion, es así, en cada trimestre, de 5 fuertes. Bien, pues, como el Banco no abona interés en el primer trimestre, la amortizacion solo cuenta por cinco. Tres meses despues, se entregan otros 5, que se reunen á los primeros 5 entregados, y á mas al interes de estos, en tres meses al 8%, ó sean, 100 milésimos, lo que hace que, al *segundo trimestre*, se han amortizado ya 10 fuertes y 100 milésimos. Al *tercer trimestre*, se hace otra entrega de 5 fuertes, y esta, agregada á los 10 fuertes 100 milésimos, y á los intereses de estos, en los tres meses trascurridos, ó sean, 202 milésimos, hace subir la amortizacion á 15 fuertes y 302 milésimos. Al *cuarto trimestre*, se hace otra entrega de 5 fuertes, que va á agregarse á los 15 fuertes 302 milésimos, formando con los intereses de estos, de 306 milésimos, en los tres meses trascurridos, la suma de 20 fuertes y 608 milésimos.

Asi pues, mientras que con la sola entrega del 2 p. % al año, sobre un capital de 1000 fuertes, se habia amortizado únicamente 20 fuertes, por la capitalizacion trimestral de los intereses, quedan ya pagados, en los cuatro trimestres, 20 fuertes y 608 milésimos.

Sígase haciendo el mismo cálculo, y se encontrará, lo que demuestran las tablas publicadas por el Sr. Balbin, es decir, que al cabo de diez años, se habrá amortizado del préstamo de los 4,000 fuertes, 302 pesos y 003 milésimos, á los 15 años, 570 pesos y 246 milésimos, y á los 20 años y 117 dias, se habrá amortizado el total de la deuda.

Si el propietario estipulase con el Banco, al tomar prestado esa misma suma, una amortizacion *trimestral* de 4 p. %, por el mismo mecanismo, llegaria á extinguir su deuda en 27 años y 270 dias.

Si estipulase una amortizacion *semestral* de 2 p. %, paga-

ria aquella suma al Banco, siempre por el mismo sistema, en 20 años y 190 días, y con igual amortización semestral, pero de 4 p. %, la pagaría en 28 años y 5 días.

Se preguntará, cómo queda resarcido el Banco de este interés que bonifica al propietario. Respondemos, que por medio del interés que se ahorra de pagar por las cédulas, que retira de la circulación, por sorteo, con las sumas que entregan los propietarios, para amortización de sus deudas.

Creemos haber explicado con suficiente claridad, lo que es la anualidad, los elementos que la componen, y de cómo se amortiza la deuda, por medio del interés compuesto.

IV.

FIN DEL CONTRATO DE ANUALIDADES—CANCELACION DE LA HIPOTECA—FACULTAD DE ANTICIPAR EL PAGO—ANTICIPO TOTAL—ANTICIPO PARCIAL—VENTAJAS DE TAL FACULTAD.

Segun el artículo 27 de la ley, pagadas las anualidades convenidas por todo el tiempo del contrato, queda la hipoteca redimida, y libre el deudor, de sus obligaciones hacia el Banco.

Llegado este caso, el propietario podrá retirar del Banco sus títulos de propiedad, llenándose las formalidades correspondientes, á menos de querer tomar un nuevo préstamo, sobre el mismo inmueble que, en ese momento, ha quedado completamente libre.

A pesar de haberse estipulado en el contrato de hipoteca con el Banco, que el propietario redimirá su deuda por medio de una amortización anual de 4 ó de 2 p. %, la ley le deja en libertad de hacerlo, anticipándose en cualquier tiempo, al vencimiento de aquel.

Se comprende esta facultad que se dá al propietario, pues la facilidad de libertarse por anualidades, se le volvería demasiado onerosa, si no pudiese pagar su deuda, antes del plazo fijado para la amortización.

El anticipo, puede ser por el todo de lo que deba al Banco, en el momento en que desee hacerlo, y á fin de libertar completamente su propiedad, ó puede ser, por una parte, á fin de disminuir su deuda, y tener que pagar anualidades menores.

En los dos casos, podrá el propietario hacer la entrega, en dinero ó en cédulas.

Estas son cláusulas del artículo 15 de la ley, que dice: Art. 15. «El deudor podrá libertar el inmueble en todo ó en « parte, anticipándose al contrato, satisfaciendo el todo, ó « una parte del préstamo en moneda, ó en cédulas de la « série á que corresponda, por su valor nominal, y por una dé- « cima parte, por lo menos, del importe de la deuda primitiva.»

Estableciéndose esto en la ley, se comprende que ha sido inútil pensar en dejarse á eleccion del propietario, el tomar compromiso por una amortizacion mayor que la de 2 por ciento, cuyo compromiso, como hemos dicho antes, encerraria peligros para él, que la ley le ha querido evitar.

Si en cualquier tiempo, antes del vencimiento del contrato, un propietario quiere amortizar su deuda, no tiene sinó ocurrir á las tablas de amortizacion publicadas por el Banco, y ver en la correspondiente á su préstamo, el trimestre ó semestre á que ha llegado en el pago de las anualidades, y deducir la suma que ya lleva amortizada, del total de aquel, para abonar lo restante.

Así, en el ejemplo que hemos citado antes, de un préstamo de 1,000 \$ fts., siendo el contrato á pagar las anualidades por trimestres, y con 2 p. % de amortizacion anual, á vencer á los 20 años y 117 dias, si llegado el décimo año del contrato, el deudor quiere libertar la propiedad que ha hipotecado al Banco, buscará en la tabla de la *série A*, la suma que tiene ya amortizada en esa época. Buscando en el trimestre 40, encontrará, que la amortizacion ha llegado á 302 fuertes 003 milésimos; deduciendo esta cantidad del total del préstamo, de los 1,000 fuertes, quedará á deber 697 fuertes y 997 milésimos, que será lo que tendrá que entregar al Banco, para dejar cancelada su hipoteca.

Por este ejemplo, y los otros que hemos puesto, se habrá visto, que la amortizacion, que es muy lenta durante los primeros años, camina á toda prisa, durante los últimos, por la capitalizacion sucesiva de los intereses, y la mayor cantidad en que estos se agregan á dicha amortizacion, en las cajas de Banco.

El propietario, segun el artículo que examinamos, tiene tambien la facultad de anticipar parte de su deuda, con tal que la entrega, no sea de menor cantidad, que lo que importe la décima parte de la deuda primitiva.

Esta limitacion establecida para el anticipo parcial, tiene su razon de ser, en las dificultades que traeria para la contabilidad del Banco, si se dejase al deudor, la facultad de anticipar hasta las mas pequeñas cantidades.

Por igual razon, todos los establecimientos de esta clase, han fijado el *mínimum* de la suma, que han de recibir como anticipo, y el *Crédit Foncier* de Francia, establece en sus estatutos, que ha de ser de la vigésima parte de la deuda, lo que ha podido imitar la ley de 24 de Noviembre, mostrándose asi mas liberal, para los que contraten con nuestro Banco.

El anticipo parcial, en los establecimientos de Europa, se calcula por diversos sistemas.

Uno de ellos consiste, en hacer la aplicacion de la suma recibida como anticipo, al pago de las últimas anualidades del contrato, de modo que el deudor que ha efectuado una entrega, continúe pagando la misma anualidad, pero durante un menor número de años.

Otro sistema consiste, en imputar el pago hecho por el propietario, sobre las primeras anualidades á vencer, lo que hace que, dejando de pagarlas durante un cierto tiempo, vuelve á empezar á hacerlo en la época hasta la cual ha pagado, para continuar despues hasta el fin del contrato.

El otro sistema, que es el que ha sido adoptado por nuestro Banco, consiste en imputar la cantidad recibida como anticipo parcial, al conjunto de las anualidades, de modo que, sin disminuir el número de estas, se produce una reduccion proporcional, en el monto de cada una de ellas.

Para llegar á este resultado, nuestro Banco emplea la cantidad que recibe como anticipo, en disminuir la suma que adeude el propietario, en el trimestre ó semestre en que lo hace; con lo que resulta, y por medio de una cuenta de proporcion, se llega á conocer cuál es el capital que en el momento del préstamo, corresponde á la cantidad á deberse en ese semestre ó trimestre, y conocido aquel, se calcula sobre él, la nueva anualidad que debe pagarse. Por medio de otra cuenta de proporcion, se consigue tambien conocer, lo amortizado que, en la época del anticipo, corresponderá á la nueva suma, que queda á deberse.

El directorio del Banco, ha mandado publicar una explicacion sobre el modo de hacer estos cálculos, preparada por el señor Balbin, que la recomendamos á los que deseen conocer la manera de reducir la deuda y las anualidades, por este sistema.

« Si el anticipo es hecho en cédulas, continúa el mismo artículo 15, el deudor abandonará el interés de la cédula, « y la liquidacion de la deuda se hará por la cifra que marcan las tablas, al fin del trimestre, ó semestre, pagado. « Cuando, por el crédito superior á la par, que hayan adquirido las cédulas, convenga al deudor libertarse en moneda, abonará al Banco un trimestre ó semestre, como corresponda á la série del préstamo, y la liquidacion se hará como queda espresado arriba. En los anticipos parciales, la indemnizacion será proporcional. »

Este abandono de intereses á favor del Banco, es una compensacion natural que se le debe, para ponerlo á cubierto de cualquier pérdida de intereses, y para indemnizarlo de la pérdida de su comision, por el tiempo que falte hasta el fin del contrato, comision con la cual, aquel hace frente á sus gastos de administracion.

Recordándose que en Francia, el propietario que anticipa el pago, tiene que abonar al Banco, como indemnizacion, un 3 por ciento del valor de su deuda, se verá que lo que exige el nuestro, en el mismo caso, no es exagerado.

Una restriccion á la facultad que se deja al deudor, de

entregar sumas, como anticipos, á cuenta del crédito que contra él tiene el Banco, consiste en que este, no le recibirá fracciones en dinero, menores que el valor de una cédula.

La razon de esto está en que, debiendo el establecimiento, emplear las sumas que se le entregan como amortizacion, en el rescate de cédulas, no podria retirar ninguna de estas, y se perjudicaria, si en la cantidad entregada como anticipo, hubiesen *picos* que no alcanzasen para el pago de una de aquellas.

Siendo el valor menor de las cédulas que emite el Banco, de 50 pesos fuertes, los *picos* de las sumas, que se anticipen en pago, no podrán ser menores que de 50 fuertes.

El abandono de intereses que exige el Banco, á los deudores que hacen anticipos totales ó parciales, y las restricciones que se establecen á esa facultad dada á ellos, y de las cuales acabamos de hablar, no disminuyen en nada las ventajas que por esa operacion reportan, y se convendrá en esto, recordando, que no se encontrará capitalista, que ofrezca á su deudor hipotecario, esa facilidad de anticipar parte de lo que le adeuda, por los gastos de anotaciones que se requiriria hacer en el contrato, ante escribanos, y por las molestias consiguientes.

Por lo contrario, el Banco, mientras que él se obliga á no modificar absolutamente el contrato de anualidades, deja al propietario la facultad de variarlo, cuando le convenga, sea para librarse íntegramente de la deuda, sea para librarse en parte, con pagos de poca importancia.

Permitiendo al propietario el pago de porciones del capital que adeuda, él encuentra en el Banco, la colocacion mas segura de sus fondos disponibles, y es así, como este viene á ser para aquel, una verdadera caja de ahorros.

V.

LIMITACIONES PARA LOS PRÉSTAMOS—MÍNIMUM DE CADA PRÉSTAMO—DEUDORES MOROSOS—RIGORES DE LA LEY—FACULTADES ESCEPCIONALES QUE ELLA DÁ AL BANCO—SU NECESIDAD.

Dicen los siguientes artículos, de la ley de creacion de nuestro Banco Hipotecario :

Art. 33—« Los préstamos hipotecarios, no podrán exceder « de la mitad del valor del inmueble.

Art. 34—« El Banco no podrá prestar, sinó sobre primer « hipoteca ».

La primera de estas limitaciones á las facultades del Banco, tiene por objeto: 1° asegurar el crédito del establecimiento, haciendo mas difícil, ó imposible, una pérdida para él; 2° no excitar en el propietario, por medio de facilidades excesivas, el deseo de hacer empréstitos demasiado considerables; 3° en vista del interés mismo de éste, y para no dar lugar á los rigores que establece la ley, para el caso de falta de pago de las anualidades, evitar que éstas sean demasiado fuertes, en relacion con la renta de la propiedad hipotecada.

Ese artículo 33, fija el *máximum* á que pueden ascender los préstamos, pero deja al Directorio del Banco, la libertad de dar ménos de la mitad del valor del inmueble.

El Banco no llegará, sin duda, en su préstamo, á ese *máximum* señalado, tratándose de una propiedad que presenta peligros de desmerecer por una razon cualquiera, ó de una propiedad de recreo en la campaña, cuya venta puede ser muy difícil en circunstancias normales, ó cuya renta puede ser exígua.

El Banco no podrá prestar sinó sobre primer hipoteca, dice el artículo 34.

La ley sancionada por nuestra legislatura, como el decreto dictado por el Emperador Napoleon, para el establecimiento en Francia, de las sociedades de crédito territorial, ha tenido por

objeto, al establecer esa limitacion para los préstamos, que el Banco pueda ofrecer mayores seguridades para el cumplimiento de sus obligaciones, y mayores garantías para los tenedores de las cédulas.

Fácilmente se comprende, que prestando sobre primer hipoteca, se alejan para el Banco, mas y mas, los peligros de pérdida, cualesquiera que sean las complicaciones, que, en el trascurso del largo plazo del préstamo, pudieran sobrevenir.

Otras limitaciones á las facultades del Banco, las establece el artículo 35, que dice :

« El valor del inmueble hipotecado, no debe ser menor de *dos mil* pesos fuertes, ni el préstamo menor de *quinientos* « fuertes. »

Señalándose como *minimum* del valor de la propiedad, que se ha de hipotecar, dos mil fuertes, se dice que se busca la seguridad del Banco, pues teniendo aquella un valor menor, y con los gastos de la venta, si llegase el caso, podria el establecimiento encontrarse al hacer la liquidacion, con menor suma que la que dió en préstamo.

En cuanto á la condicion impuesta para esto, de que no ha de ser menor de *quinientos* fuertes, tiene su razon de ser, en que, la comision que cobrase el Banco sobre esta cantidad, no compensaria el trabajo de contabilidad, y los gastos que trae para él, la realizacion del préstamo.

Todos los establecimientos de la clase del que estamos estudiando, han establecido restricciones semejantes, para sus préstamos. Así, el *Crédit Foncier* de Francia, no admite en garantía, sinó propiedades de una renta durable y segura, y en ningun caso, la anualidad puede ser superior al monto de esa renta; no presta sobre teatros, ni sobre minas, ni sobre propiedades indivisas, á menos de ser con el consentimiento de todos los copropietarios, y en cuanto á los viñedos y los bosques, solo entrega *la tercera parte* de su valor.

La seguridad del Banco, su existencia, que está en el interés de los pueblos á los cuales vienen á colmar de bienes tales instituciones, han exijido aquí, como en todas partes,

siendo base indispensable para su fundacion, una reforma en las leyes de procedimientos judiciales.

Se comprende fácilmente que, con la tramitacion actual para las ejecuciones, comprometiéndose el Banco á cada paso, en juicios de la duracion que hoy tienen, podria muy bien encontrarse inhabilitado para llenar los compromisos contraidos, y cuyo cumplimiento, reclaman los tenedores de las cédulas; su crédito desaparecería totalmente, y tendria que cerrar sus puertas, cuando llegase el momento de no bastarle su capital, para el pago de los intereses de sus obligaciones, al cual antes hacia frente, con las anualidades que le abonaban sus deudores, y que los pleitos habrian hecho cesar.

Esta es la razon, de lo establecido en los artículos siguientes, de la ley:

Art. 28. — « La omision del pago de un *trimestre* ó *semestre*, « da derecho al Banco para exigir el pago de la deuda en « su *capital actual*, con arreglo á la tabla de amortizacion.

Art. 29. — « Si pasados 75 dias de vencido el trimestre ó « semestre, en que estuviese dividida la anualidad, no se « hubiese efectuado el pago, el Banco procederá forzosamente « á la venta de los bienes hipotecados.

« Tanto para la facultad acordada en el artículo anterior, « como para la obligacion impuesta por el presente, los bienes que reconozcan el gravámen, podrán ser vendidos extrajudicialmente sin forma de juicio, por el Directorio, en remate público, al mayor postor; á cuyo efecto, en el contrato hipotecario, el Banco será expresamente facultado para que su Presidente, pueda otorgar la correspondiente escritura de venta, aun en el caso de concurso.

Art. 30. — « Los jueces no podrán trabar los actos del Banco, tendentes á la venta de los bienes hipotecados, salvo el caso de tercería de dominio, ni acordar término alguno al deudor, ni detener por oposicion de tercero, el percibo del crédito del Banco.

Art. 31. — « Las anualidades impagas á su vencimiento, producen el interés de 2 p. % mensual. »

Creemos, que no se habrá estrañado en este país, al cono-

cerse la ley, estos poderes de que ella arma al nuevo Banco, puesto que desde tantos años atrás, hace uso nuestro Banco de la Provincia, de sus privilegios fiscales, que son los que le han permitido ser tan fácil en sus préstamos, y ser el habilitador de una gran parte de nuestros comerciantes.

Mucho menos habrán estrañado, los rigores de la nueva ley, los que tienen conocimiento de la que dictó la Legislatura en 11 de Octubre de 1860, que autoriza á ese mismo Banco, á vender extra-judicialmente en remate público, y al mejor postor, los bienes hipotecados, si pasados 30 dias de vencida la obligacion, no se hubiera pagado por el deudor.

En todos los paises, en que existen bancos de crédito hipotecario, las leyes que han autorizado su creacion, les han dado facultades semejantes á las que da al nuestro, esa Ley de 24 de Noviembre.

Desde la primera institucion de esta clase, que se estableció en Silesia en 1770, la puntualidad fué, segun dice el Sr. Balbin, requerida á los deudores como una necesidad fatal del sistema, porque teniendo que ser satisfechos, con las anualidades cobradas, los intereses de las obligaciones que esas sociedades emiten, falla la combinacion, si demoran los ingresos.

Como ya hemos dicho, no hay establecimiento de crédito hipotecario, para cuya fundacion no se haya hecho una reforma en el código de procedimientos, armándolo de poderes especiales. En Dinamarca, la ley ha ido, hasta autorizar á la sociedad de crédito hipotecario, á estipular con el propietario, el derecho de *hacer ella vender* públicamente, ó el de hacerse adjudicar el inmueble hipotecado, por inexactitud en los compromisos, *sin arbitramento, procedimiento, ó juicio*.

Terminaremos esta parte de nuestro trabajo, copiando del folleto del Sr. Balbin, las palabras con que esplica y defiende estas facultades extraordinarias, requeridas por los establecimientos de crédito hipotecario.

Refiriéndose al interés que, como multa debe pagar el deudor, por la falta de pago de las anualidades vencidas, dice :

« La inexactitud de los deudores, descompone los cálculos

« del interés compuesto, y el *sobre interés*, concurre á restablecerlos.

« Siendo así, que para construir las tablas de amortización, han sido tomadas entradas ciertas, á fechas fijas, el deudor habrá libertado la propiedad con arreglo á las tablas; pero, no habiendo tenido lugar las entradas en el modo previsto, la caja no ha podido reponer por entero, por el mecanismo del interés compuesto, el capital que dió en hipoteca, por lo que, con el tiempo, y reiterados los casos, se vería comprometida.

« El menor retardo, en las sumas debidas á la sociedad, destruye el juego de la amortización. La anualidad no se compone únicamente de los intereses: ella comprende una porción del capital, á la cual la sociedad hace producir igualmente interés, en provecho de los deudores hipotecarios,

« Ya hemos dicho en otra parte, que estos establecimientos reposan en la seguridad de que los deudores han de ser puntuales en el pago de las anualidades; pues bien, la seriedad de la ley evitará su aplicación.

« De cualquier modo que sea, si su aplicación se hace necesaria, cúlpese á sí mismo el deudor, que sabiendo á lo que se ha obligado, falta á sus compromisos. »

VI.

MANERA DE SOLICITAR EL PRÉSTAMO — EXÁMEN DE ESCRITURAS, TASACION Y OTRAS FORMALIDADES — NECESIDAD DE BUENAS ESCRITURAS — REALIZACION DEL PRÉSTAMO — GASTOS PARA EL PROPIETARIO — PROPIEDADES QUE NO PUEDEN SERVIR DE GARANTIA.

La manera de solicitar el préstamo por parte del propietario, es muy sencilla, y cualquiera está habilitado para hacerlo, sin ocurrir á abogado, y sin necesidad de buscar un intermediario entre él y el Banco.

En una publicación mandada hacer por el Directorio, y que ha sido repartida con profusión, encontrará el interesa-

do un modelo de la solicitud del préstamo, que él se limitará á copiar, llenando los blancos, con su nombre y domicilio, la suma que desea obtener, la clase de cédulas que prefiere, segun la amortizacion y la forma de pago que escoja, los inmuebles que quiere hipotecar, y el valor en que los estima. Tambien espresará, si se conforma con la tasacion hecha para la contribucion directa, ó pedirá su avaluacion por peritos; declarará, que su propiedad no reconoce gravámenes de ninguna especie, ó cuales tiene para ser levantados, y terminará determinando las escrituras de sus bienes, que adjunta, y el número de fojas de que constan.

Al recibir el Banco el pedido de préstamo, y para mientras se examina la escritura ó escrituras, y se llenan los demás requisitos indispensables hasta aceptar dicho pedido, dará al propietario, para su resguardo, un recibo de esos documentos.

Si el Banco no se conforma con la avaluacion de la propiedad, hecha por la contribucion directa, ó no tiene datos su Directorio para hacerse por sí mismo, una idea de su valor, mandará hacer una tasacion por medio de uno de los peritos, que tenga á su servicio.

La tasacion se hace por el valor venal de la finca, y teniendo en cuenta la renta que produce.

El informe del perito, debe ser, para mayor libertad, un documento confidencial, cuya comunicacion no podrá éxijir el interesado.

Si por datos, que llegase á obtener el Directorio del Banco, resultase haber sido engañado por el propietario, al dirigirle el pedido de préstamo, procediendo de mala fé, creemos que su solicitud debe ser rechazada, y en el caso en que solo haya error de su parte, creemos que el Banco accederá á ella, ateniéndose á la tasacion mandada hacer por él.

En casos en que el dueño de una propiedad urbana ó rural, quiera pedir un préstamo, por una cantidad mucho menor de la mitad de su valor, ó por una cuarta ó quinta parte, por ejemplo, ó menos, podrá dirigirse al Directorio, y creemos que fácilmente, sin avaluacion por peritos, obtendrá

el dinero que desea, sujetándose solamente á las demas formalidades.

Cuando el inmueble que se lleva á hipotecar, estuviese sujeto á perecer por el fuego, nuestro Banco, como todos los de Europa, tendria que exigir de su propietario, que lo asegure. El seguro durará naturalmente, tanto tiempo como el contrato de préstamo, y segun el artículo 38 de la ley, en caso de siniestro, la suma asegurada corresponderá al Banco.

En Francia, la administracion del *Crédit Foncier*, puede exigir que el seguro se haga en su nombre, pagando ella el importe de la prima anual, en cuyo caso, la anualidad se aumenta con el valor de dicha prima.

La exigencia de asegurar las propiedades, es muy natural, y si los prestamistas por el antiguo sistema, no la hacen, es porque siempre dan en préstamo una cantidad muy pequeña, relativamente al valor del inmueble, ó hacen la hipoteca, mas en consideracion á las seguridades morales, que ofrecen los propietarios, que á las materiales de las propiedades.

Sin embargo, en casos iguales, tendrán que ser tan exigentes, con respecto á los peligros de incendio en las fincas que hipotecan, como el Banco.

Hay algo en lo cual, este tiene que mostrarse riguroso, y es en el exámen de las escrituras de las fincas, que se le ofrecen en hipoteca.

« El derecho de propiedad, dice Josseau, debe ser establecido de una manera *cierta é irrevocable*, en la persona del que solicite el préstamo. »

Hablando de esto, dice tambien Cabanillas: « Como los préstamos por el antiguo sistema, se hacen á corto plazo, el que presta, aprecia la solvabilidad del prestado, además de las fincas que forman la garantía, y rara vez, exige una escrupulosa exactitud en los documentos que presenta. Esta poca importancia con que se miraban y estudiaban estos documentos, que servian de base para redactar las escrituras de préstamos hipotecarios, ha producido, con frecuencia, quebrantos, litigios, y dificultades sin cuenta, para los prestamistas y para los prestados. »

Para huir de estos peligros, el Banco que presta á plazos hasta de 28 años, no pudiendo tomar en cuenta las cualidades del propietario, sinó las seguridades que ofrece el inmueble, no podrá dejar en ningun caso, de mostrarse exigente, con respecto á los títulos de propiedad.

Será pues necesario, que los que se preparan á solicitar préstamos de nuestro Banco, pongan en orden sus escrituras, á fin de no tomarse un trabajo inútil, ocurriendo á ese establecimiento, para ver rechazados sus pedidos, por falta de regularidad en esos documentos, que son la base del contrato de hipoteca.

Si el Directorio acepta el pedido de préstamo, se procederá ante el Escribano del Banco, á hacer el contrato de hipoteca, segun el modelo que se encuentra en la misma publicacion que hemos citado, debiendo ser firmado por el Presidente y el propietario.

En este contrato, se harán constar los compromisos que toma el propietario para con el Banco, y la autorizacion que le dá, para el caso de faltar á aquellos, de vender sus bienes extra-judicialmente, y de hacer otorgar por su presidente, la correspondiente escritura de venta al comprador.

Hecho el contrato, se efectuará la inscripcion de la hipoteca, en la oficina general de hipotecas de la Provincia, y el Banco hará la entrega de las cédulas, de la série solicitada por el propietario, hasta el total de la suma pedida en préstamo, y con deduccion solamente, del valor del primer trimestre ó semestre de la anualidad, que debe ser pagado adelantado.

El propietario recibirá una libreta, que será una cópia fiel de su cuenta en los libros del establecimiento, y á la cual, serán llevados los intereses compuestos corridos, cada vez que se presente él á pagar el trimestre, ó semestre anticipado.

Todos los procedimientos, hasta la realizacion del préstamo por el Banco, son sencillos, sujetos á fórmulas impresas, que puede conocer el propietario con anticipacion, y que, como hemos dicho, lo eximen de la necesidad de ocupar abogado, escribano ó cualquier otro intermediario.

En cuanto á los gastos que ocasionan estas formalidades, que anteceden á la realizacion del préstamo, en otros paises son ellos de cuenta del propietario, pero en el nuestro, la ley de creacion del Banco le ha eximido del que ocasione la tasacion del inmueble, que puede ser requerida, no siendo los demas de gran importancia.

Como puede haber duda, sobre si el Banco prestará sobre propiedades ya hipotecadas, vamos á manifestar nuestra opinion al respecto.

Creemos, que el Banco no puede dejar de prestar sobre una propiedad hipotecada, siempre que el plazo de la hipoteca esté vencido, y pueda él colocarse en lugar del hipotecario.

Para esta operacion, y como el Banco presta en cédulas, será necesario que al ir á levantarse la hipoteca, si aquel no acepta en pago de su crédito dichas cédulas, concurra tambien al acto un comprador de ellas, á fin de que el hipotecado, haciendo dinero de ellas por el precio convenido de antemano, le entregue asi el valor de su deuda.

Puede llegar un caso, en que el Banco se encuentre en aptitud de levantar con dinero la hipoteca del inmueble propuesto en garantía, y es cuando, por la gran demanda de sus cédulas en plaza, le lleven depósitos de moneda, para ser empleados en las primeras que emita, cuyos depósitos aquel recibirá, pasándolos al Banco de la Provincia, hasta el momento de darles esa colocacion para el dueño de ellas.

Suponemos que habrá propiedades, sobre las cuales nuestro Banco no dará préstamos, y que, como en Francia, no dará sobre teatros, propiedades municipales, inmuebles indivisos, á menos de consentimiento de todos los copropietarios, y otros.

Suponemos tambien, que no prestará sinó con mucha cautela, sobre propiedades que no den rentas, como las de recreo en la campaña, ó sobre las casas de la mayor parte de los pueblos del interior de la Provincia, cuyo valor venal no se puede conocer bien, pues es muy sabido, que en muchos de ellos, no hay edificio que pueda venderse al precio que costó al levantarlo, y que cuando se quiere forzar una venta, no se obtiene ni el importe de los ladrillos.

Como los estatutos de nuestro Banco, no dicen nada á este respecto, es esta una opinion particular que formulamos, debiendo esperarse las resoluciones, que su Directorio tome en los casos que se presenten.

VII.

LA CÉDULA — LO QUE REPRESENTA — ES EL PAPEL DE CRÉDITO MAS GARANTIDO — COMPARACION DE ELLA CON EL TÍTULO DE DEUDA PÚBLICA — ES EL PAPEL QUE MENOS VARÍA EN SU COTIZACION EN EL MERCADO — EJEMPLO DE LO OCURRIDO EN OTROS PAÍSES.

Ya hemos dicho antes, que esta clase de instituciones, no pudiendo entregar dinero, dan *cédulas* á los propietarios que solicitan préstamos, y este es un privilegio característico, de tales establecimientos.

La *cédula*, como dice muy bien Cabanillas, es un billete á largo plazo, que es garantido por la finca hipotecada, *cuyo valor excede siempre en un ciento por ciento*, á la cantidad que se ha prestado, y que además de esta sólida garantía, tiene ella, la del capital de la sociedad.

Dice Josseau, que la *cédula* es á las sociedades de crédito territorial, lo que son los billetes, á los bancos de emission; que como estos, es ella un instrumento de crédito, un valor de circulacion, pero que difiere en otros puntos: *en que ella es un título hipotecario, en que produce interés, y en que no es reembolsable á la vista.*

Si la *cédula* es al portador, pasa de mano en mano, como el billete de banco, y sin mas formalidad. Si es nominal, se trasmite su propiedad, por medio del endoso, cuyo efecto, es solamente el de la cesion civil de acciones, es de-

cir, que no se aplican á ella las reglas de solidaridad, propias del endoso comercial.

Cada cédula, no tiene por garantía, una hipoteca de una propiedad designada, tiene mas que eso: está garantida por la masa de los bienes hipotecados por los propietarios. Por medio del intermediario Banco, vienen estos á dar su garantía colectiva, á cada cédula que sale á circulacion, teniendo además, la del capital con que aquel se establece.

Hablando de las cédulas hipotecarias, no podemos hacer mejor, que transcribir, lo que á su respecto, dice Cabanillas, en el estudio especial que hace de ellas, en su interesante libro:

« Las cédulas hipotecarias, representan las escrituras de los préstamos ordinarios, y tienen la tierra por garantía.

« Hemos dicho, que por una condicion peculiar del crédito territorial, y sin la cual no presta, la garantía que exige debe de ser siempre primera hipoteca, y los bienes sobre que descansa, representar un valor doble por lo menos, de la cantidad prestada, y á veces triple. Como no hay crisis política ó comercial, que desprece de tal modo los inmuebles, el crédito no puede nunca verse comprometido, sobre todo si se considera, que mediante el pago sucesivo de las anualidades, *la deuda disminuye, y puede haberse reducido á un guarismo insignificante, mientras la hipoteca permanece íntegra.*

« Lo mismo que el título de crédito público, la cédula hipotecaria puede negociarse sin gastos, ó con ínfimos gastos. Si la cédula es al portador, se trasmite con solo entregarla de mano á mano. Si es nominativa, basta endosarla sin garantía. Circula por consiguiente, con facilidad y baratura, mientras que la negociacion de los antiguos contratos hipotecarios, es difícil y costosa.

« Las cédulas reúnen todas las ventajas, que apetecen los capitalistas. Solidez en la colocacion, disponibilidad constante del capital, cobro exacto de los intereses, reembolso seguro, y títulos que no pueden embargarse. Al mismo tiempo, ningun embarazo ni preocupacion personal. La ad-

« ministracion corre con el cuidado de examinar los títulos, « de justipreciar las fincas, de redactar el contrato, de pagar los intereses, y de reembolsar el capital: el tenedor de « las cédulas, no tiene que entenderse mas que con el Banco. »

La emision de las cédulas, no puede superar al importe de las hipotecas. Esta es base fundamental de esta clase de Bancos, y lo prescribe para el nuestro, el artículo 12 de la Ley.

Facilmente se comprende, la razon de esta prescripcion, que hace la seguridad de esos papeles de circulacion. Si el Banco pudiera emitirlos, por una suma superior á la de sus préstamos, habria un cierto número de ellos, que no tendria garantía. Al contrario, solo emitiendo cédulas en proporcion de los préstamos, cada una tiene un contra-valor, en el contrato hipotecario suscrito por el propietario.

Todo esto hace, que la cédula hipotecaria, sea el mas seguro de los papeles de crédito para la colocacion de capitales, siendo mucho mas seguro, que el título de deuda pública. Este, solo tiene la garantía moral del Gobierno que lo emite, mientras que aquella, tiene garantía en propiedades raices, por doble valor del que ella representa.

En un momento de convulsiones políticas, cuando el crédito de los gobiernos vacila, y la cotizacion de los fondos públicos baja, las cédulas con su incommovible garantía, constituyen un puerto de refugio, para los capitales que buscan colocacion.

Cuando una crisis comercial perturba el crédito, introduciendo la desconfianza en el comercio, los capitales encuentran allí el empleo, que no les ofrecen las acciones, ni los papeles de crédito, de ninguna especie.

Al decir esto, no nos fundamos sobre probalidades: tenemos el ejemplo de lo ocurrido en otros paises.

En Alemania, la revolucion del año 1848 conmovió todos los valores, y en esa crisis, mientras que los fondos públicos Prusianos, se cotizaban al 69 por ciento, las cédulas hipotecarias en Silesia y en Pomerania se vendian al 93, en la Prusia Occidental al 83, y en la Prusia Oriental al 96 por ciento.

En el mismo país, en el año 1850, mientras que la deuda pública estaba al 86 $\frac{1}{2}$, las cédulas hipotecarias de los diversos establecimientos, se cotizaban á 90 y 95 por ciento, y hasta 102 y 103, es decir, arriba de la par, las de Posen y Mecklemburgo.

Tenemos otro ejemplo reciente. En medio de la terrible situación de la Francia, durante la última guerra, de 1870 á 1871, las obligaciones del *Crédit Foncier*, estuvieron arriba de la par, cuando todos los valores bajaron, y los títulos de deuda pública, perdieron casi un 40 por ciento.

Así como no hay papeles de crédito mas seguros, que las cédulas hipotecarias, no hay otros que tengan menos variaciones en su cotización en el mercado, siendo los que se prestan menos al agio.

El Banco está obligado, á emplear todas las cantidades que le son entregadas por amortización de los préstamos, y las que va reuniendo por beneficios, y que han de formar su capital de reserva, en cédulas hipotecarias, que rescata á la par, por medio del sorteo.

Esto, así como la facultad dejada á los deudores, de redimir sus deudas, con cédulas que el Banco tiene que recibir á la par, contribuye á mantener el valor de ellas en plaza.

Si bajan de la par considerablemente, serán buscadas por los deudores que quieran libertar sus propiedades, que pueden ser muchos, en un momento dado, y hacer escasear esos papeles en el mercado.

En cuanto á tener premio sobre la par, esto es muy difícil, porque no serán muchos los que se atrevan á tomar por un valor, un título, que puede ser rescatado por menos, quizá inmediatamente, por el Banco Hipotecario.

Otra razón, que creemos contribuirá, para sostener el valor de las cédulas, no lejos de la par, aparte de la situación monetaria de la plaza, que influye sobre ellas, como sobre todos los papeles de crédito, está en que, siendo valores tan seguros, serán fácilmente recibidos en garantía de préstamos, y por casi la totalidad de lo que representan,

por el Banco de la Provincia, y en caso de ser esto así, un propietario que las tiene, preferirá hacer esa operación, antes que venderlas con gran demérito, y para esperar una mejor oportunidad.

No dudamos, que nuestro Banco de la Provincia, obrará en esto, como el Banco de Francia, que recibe las obligaciones del *Crédit Foncier* en garantía. Es una operación que no encierra peligros para él, y que, hasta cierto punto, le es impuesta, por el deber que tiene de proteger y ayudar, á la nueva institución, que ha sido puesta bajo su dependencia.

Creemos haber dicho lo bastante, para demostrar que, no solamente no hay papel de crédito mas garantido que la cédula hipotecaria, sinó que tampoco hay otro, cuyo valor sea menos espuesto á variaciones en el mercado.

VIII.

EMISION DE LAS CÉDULAS—LAS CUATRO SÉRIES—CONVERSION DE AL PORTADOR EN NOMINALES—EXTINCION DE LAS CÉDULAS—SU RESCATE POR EL BANCO—PRESCRIPCIONES DE LA LEY—EL SORTEO—CÁLCULOS SOBRE LA COTIZACION DE LAS CÉDULAS EN PLAZA.

Al emitir las cédulas, el Banco las separa por *séries*, según la amortización, de uno ó de dos por ciento, que tengan, y según la forma en que se paguen sus intereses, ya sea por trimestres, ó por semestres.

Existen cuatro *séries*. A la *série* A corresponden las cédulas que tienen 2 % de amortización, y cuyos intereses se pagan por trimestres. A la *série* B, corresponden las que tienen 4 % de amortización, y cuyos intereses se pagan por trimestres. Las de la *série* C son las que tienen 2 % de amortización, pagándose por semestres sus intereses. Las de la *série* D, son las que tienen 4 % de amortización, y cuyos intereses, se pagan por semestres.

Las de la série A, tienen 82 cupones, y se extinguen en 20 años y 117 días. Los de la série B, se extinguen en 27 años y 270 días, y tienen 111 cupones. Las de la série C, tienen 42 cupones, y se extinguen en 20 años y 190 días. Las de la série D, quedan extinguidas en 28 años y 5 días, y tienen 57 cupones.

Los valores que las cédulas de las diferentes séries representan, son de 50, 100, 200, 400 y 1,000 pesos fuertes, siendo las de menor cantidad, emitidas con el objeto de facilitar sus negociaciones, haciéndolas accesibles á los pequeños capitales, á fin de permitir al trabajador, colocar sus economías, en papeles que ofrecen tan grande seguridad.

Con este mismo objeto, los establecimientos de Europa, emiten cédulas de 15, 20 y 25 pesos fuertes, como *minimum*.

Nuestro Banco, aunque autorizado á emitir cédulas nominales, solo las emite al portador, pero permite convertir estas en nominales, llevándolas al establecimiento, á fin de inscribir el nombre del tenedor de ellas, que lo quiera, en un libro especial. El interesado tendrá solamente, que poner al reverso de la cédula: *inscribase á mi propio nombre*, y firmarla, para que el Banco efectúe su inscripción.

La mayor parte de los establecimientos de Europa, hacen la emision de sus cédulas en las dos formas, nominales y al portador, al gusto del propietario que pide el préstamo, pero hay muchos de ellos, que solo las dan al portador, y en estos paises, el poseedor de cédulas, que quiere ponerse en guardia contra la sustraccion que pudiera hacérsele de ellas, les pone esta inscripción, que inhabilita á otros para venderlas: *puesta fuera de circulacion*.

Teniendo las cédulas de las cuatro séries, asignado el mismo interés, se podria creer, que serian tomadas en plaza indiferentemente, por el mismo valor; pero no es asi, y esto se comprende fácilmente. Aquellas, cuyos intereses se pagan por trimestres, como las de las séries A y B, tienen que ser preferidas, á las otras de las séries C y D, y cotizarse mas alto, porque para el que vive de su renta,

no le es lo mismo, recibir los intereses de sus capitales cada tres meses, que cada seis, y en general para todos, hay diferencia de intereses entre unas y otras, por esa forma del pago.

En cuanto á la amortizacion, mas ó menos pronta, de las cédulas de una ú otra série, no encontramos que sea razon, para que tengan mayor ó menor valor en la plaza. Tanto las de unas séries, como las de otras, estan expuestos á ser rescatadas, en los sorteos que haga el Banco.

Las cédulas, dice Josseau, quedan extinguidas por el reembolso de su valor nominal. Este reembolso es ficticio ó es real. Es ficticio, para el Banco, cuando las cédulas vuelven á sus oficinas, por causa de pagos anticipados de sus préstamos. Es real, cuando las sumas que representan, se entregan en manos de los tenedores de ellas, en cambio de sus títulos. En uno y otro caso, quedan anuladas.

Hemos hablado antes del sorteo de cédulas. Es este el medio adoptado para el retiro de la circulacion, por el Banco, de sus obligaciones, á fin de extinguirlas, pues esto es de toda necesidad, para dar empleo á las cantidades recibidas de los propietarios con destino á la amortizacion, y á fin tambien, de que no queden en el mercado cédulas hipotecarias, por mayor valor que el de los préstamos.

Hasta el año de 1807, los establecimientos de Alemania, reembolsaban el valor de sus cédulas, como los bancos de emision pagan el valor de sus billetes, es decir, á la presentacion de ellas. Este sistema, que no tuvo inconvenientes en tiempos normales, los demostró en la crisis general que hubo en Prusia, á principios de este siglo, cuando acudieron en grupos los tenedores de las cédulas á los establecimientos, á pedir el reembolso de ellas en moneda, y dió motivo al Edicto del 19 de Mayo de aquel año, por el cual, se suspendió la obligacion del pago á la vista.

Actualmente, no existe ese sistema de reembolso en Alemania, y se ha adoptado el del sorteo, que ha entrado ya entre las bases indispensables de estas instituciones, usándose en todas partes del mundo, donde ellas existen.

Además de emplear el Banco en el rescate de cédulas, las sumas que recibe con destino á la amortizacion de préstamos, está autorizado por el artículo 21 de su Ley orgánica, á hacer una amortizacion extraordinaria de ellas, cuando la juzgue conveniente, siempre por sorteo y á la par, en proporcion de las diversas séries, previo aviso público, con 30 dias de anticipacion.

De este modo, dará el Banco cumplimiento á lo que esa misma Ley ordena en su artículo 41, es decir, que el fondo de reserva, deberá ser empleado en cédulas de crédito.

Las cédulas rescatadas, segun el artículo 22, continuarán devengando interés para el Banco, mientras no sirvieren á la cancelacion de las hipotecas, redimidas por el trascurso natural del tiempo.

Para el público, las cédulas á las que toque por suerte, ser rescatadas de la circulacion, no devengarán interés desde el dia que, para su pago, señale el Banco en avisos públicos. Los tenedores de ellas, tendrán que ocurrir por su importe, y si no ocurren, tendrán títulos en su mano, que no les producirán renta alguna, desde aquel dia.

Otras disposiciones de la Ley, con respecto á las cédulas, y que no necesitan comentarios, son las siguientes:

« El tenedor de las cédulas de crédito, solo tiene accion « contra el Banco. »

« Las cédulas y su trasferencia, quedan exentas del uso « del papel sellado. »

Antes de terminar esta parte de nuestro trabajo, queremos decir algo, sobre el miedo que se advierte en los propietarios, que desean tomar préstamos del Banco, por la duda de como se cotizarán en plaza, las cédulas que este les dé.

En las circunstancias actuales, de abundancias de capitales, no es posible dudar de la cotizacion alta de las cédulas, pero para un caso de baja en su precio, vamos hacer algunos cálculos, para aquellos que todavía crean, que los prestamistas de plaza, pueden ofrecerles ventajas semejantes á las del Banco.

En la suposición de una cotización de las cédulas al 80 %, y nos ponemos muy abajo, el 20 % de pérdida sobre su valor, que sufre el propietario obligado á negociarlas, repartido en los 20 años de la duración de un préstamo, viene á ser para él, como si ese préstamo lo hubiese tomado al 10 % anual de interés. Si las cédulas de la misma serie, se cotizan al 88 $\frac{7}{8}$ p. %, resulta para él, como si el préstamo lo hubiese tomado al 9 por ciento de interés.

Si aumenta la comision de 1 %, que tiene que pagar al Banco. y no la paga en la plaza anualmente, en el primer ejemplo, habrá tomado su dinero al 11 %, y en el segundo al 10 %.

¿Cree nadie que á estos tipos de interés, se encuentra hoy mismo, que está abundante, dinero sobre hipoteca?

Y aun en el caso de encontrarse, ¿cómo se podrán comparar las ventajas para el propietario, de tomar al Banco, con sus largos plazos, y su sistema de amortización, á los que ofrece el prestamista de plaza?

Además, al propietario que ha tenido la poca suerte, de verse obligado á negociar sus cédulas á tipos bajos, le queda el recurso para otro momento, de resarcirse de su pérdida, si fluctuando el valor de las cédulas en plaza, está él en expectativa, y si, aprovechando un movimiento de baja igual ó mayor, compra de ellas el valor necesario, para anticipar el importe de su deuda, entregándolas al Banco á la par, que es como este está obligado á recibirlas.

IX.

CAPITAL DEL BANCO—SU DESTINO, SEGUN LA LEY—LOS BENEFICIOS—FORMACION DEL FONDO DE RESERVA—REFORMAS NECESARIAS EN SU LEY ORGÁNICA.

La ley de 24 de Noviembre, por su artículo 48, obliga al Banco de la Provincia, á abrir un crédito al nuevo Ban-

co, de dos millones de pesos fuertes, y en el artículo 49, establece, que el Directorio de este, podrá servirse de esos fondos, para sostener el valor de sus cédulas en plaza, y tambien, para garantir la puntualidad en el pago de los intereses.

Se comprende la prevision de nuestros legisladores, tratándose de un establecimiento nuevo en el país, que se temia que entrase á luchar, primero, con la ignorancia de su mecanismo en el público, y despues, con la oposicion que debia esperarse por parte de tantos usureros, para quienes venia á ser un invencible competidor, y á quienes venia á privar de ganancias enormes.

Si lanzadas al mercado las cédulas, hubieran tenido una cotizacion baja, era justo, que entrase el Banco á sostener su valor, evitando para ellas un descrédito inmerecido. En tal caso, hubiese él procedido, como proceden las grandes casas bancarias de Europa al negociar empréstitos, las que, á fin de hacer conocer los bonos que emiten, y evitar su depreciacion, hacen de ellas compras y ventas en la plaza, hasta fijar la atencion del público, y hasta que persuadidos los capitalistas de sus ventajas, empiezan á tomarlas para renta, en cuyo caso, dicen los franceses, que los bonos estan *classés*.

Una operacion semejante, hecha por nuestro Banco, no hubiera sido inmoral, no teniendo, como no hubiese tenido, otro objeto, que el de hacer conocer de los capitalistas, papeles de crédito, que ofrecen ventajas tan grandes, como sus cédulas.

Sin embargo, tal cosa no ha sido necesaria, y en los momentos en que escribimos estos renglones, las cédulas se venden fácilmente y á alto precio en plaza.

Los beneficios del Banco, consistirán en el sobrante del importe de su comision anual de uno por ciento, sobre el valor de los préstamos, despues de atender con él, á los gastos de su administracion.

Los establecimientos Europeos, fuera de tal comision, que en casi todos se cobra á ese mismo tipo, benefician además,

con una diferencia en el interés, es decir, cobrándolo al propietario mayor, que el que ellos abonan á los tenedores de sus cédulas.

En esto tambien, nuestro Banco se muestra mas liberal, que otros de la misma especie.

Estas ganancias del Banco, son destinadas á formar su capital de reserva, con el cual ha de aumentar las garantías, que da al público, para el cumplimiento de sus compromisos.

Tambien contribuirán, segun el artículo 40 de la Ley, á formar ese fondo de reserva: los intereses que abonan los deudores que anticipan el capital, los intereses penales que paguen los deudores morosos, y los intereses y capital, que adquiera el Banco por prescripcion.

Hasta aquí, hemos venido estudiando las bases sobre las cuales ha sido establecido nuestro Banco Hipotecario, y ahora, solo nos falta indicar algunas reformas, que juzgamos conveniente hacer en la ley de 24 de Noviembre.

La dependencia en que ha sido puesto este Banco con respecto al Banco de la Provincia, nos parece que debiera cesar, una vez que él haya tomado crédito, y que todos confien en que existirá sin dificultades.

Creemos que lo que influyó, para que la nueva institucion se pusiera bajo la dependencia del Banco de la Provincia, y para que no se la créara independiente, como lo propuso el Sr. Balbin, fué que aquel, ya tan acreditado en el país, le prestase su prestigio, haciendo asi que el público depositase en él su confianza.

Esta razon, ó ha desaparecido, ó desaparecerá bien pronto, y entonces no creemos que nadie deba oponerse á su independencia del gran Banco, á fin de dar mas importancia, y mas libertad de accion, á sus administradores.

Al mismo tiempo, que se hagan estas reformas, será necesario dotar al Banco de un capital propio, y acabar con el préstamo á interés de los dos millones de fuertes, que establece la ley de 24 de Noviembre, y que importa tener

á este nuevo establecimiento de crédito, bajo la tutela del Banco de la Provincia.

Otra reforma que proponemos, es en lo concerniente al modo de hacer los préstamos.

La ley establece, que el *mínimum* del valor de las propiedades, á que puede dar préstamos el Banco, sea de dos mil pesos fuertes, pero la práctica en otros establecimientos de la misma especie, ha demostrado, que se puede ser mas liberal, sin peligro de ningun género.

No prestar á propiedades cuyo valor sea menor de dos mil fuertes, es privar de la proteccion de este Banco, precisamente á aquellos que mas la necesitan.

Es muy sabido, que los pequeños propietarios, los que no pueden ofrecer otro haber que un terreno ó una casa, de valor de 800, 1,000 ó 1,500 pesos fuertes, son los que encuentran dinero con mas dificultad, y que cuando lo encuentran, es á interés de 4 $\frac{1}{2}$ ó 2 por ciento.

Estos son la carne de cañon del mercado monetario, y los usureros hacen proezas con ellos, haciéndose dueños en cuatro ó cinco años, de la finca hipotecada, expulsando quizá de ella, á una familia, que de propietaria, pasa á la miseria, y entra en el camino de la mendicidad.

Los establecimientos de Europa, han fijado á las propiedades que reciben en garantía, un *mínimum* de valor, mucho mas bajo que el nuestro.

En Francia, siendo el *mínimum* de la suma que se da en préstamo, 60 fuertes, solo se exige que el valor de la propiedad sea de 120 fuertes. En Sajonia es casi lo mismo.

En Hesse-Darmstad y en Baviera, presta 200 fuertes, y la propiedad debe valer el doble de esa cantidad.

En Wurtemberg prestándose á lo menos 400 fuertes, la propiedad de menor valor sobre lo que se da dinero, debe representar 800 fuertes.

Para nuestro Banco, si no se quiere disminuir el *mínimum* del préstamo que es de 500 fuertes, debia fijarse en el doble de esta suma, el menor valor de las propiedades, que debe aceptar en garantía.

Un establecimiento como este, no debe rechazar al pequeño propietario, sino, al contrario, debe protegerlo y ayudarlo, para mejorar su posición, desde que con ello no corre riesgo alguno.

Este Banco del Estado, debe más tender á hacer el bien, á librar al propietario de las garras del usurero, que á hacer grandes ganancias.

Otra reforma que deseáramos ver realizada, es la que se puede aplicar á todas muestras grandes administraciones públicas, como el Banco de la Provincia, el Ferro-Carril del Oeste y las Aguas Corrientes. Ella consistirá, en nombrar al Presidente, por períodos á lo menos de tres años, y en asignarle un sueldo.

A nadie escaparán las ventajas de tal reforma. Si para la dirección del Banco Hipotecario tenemos hoy á su fundador, al Sr. Balbin, patriota, desinteresado, que lleva su celo hasta establecer para sí, en el Reglamento interno, el deber de asistir diariamente al despacho, desde las 10 de la mañana hasta las 4 de la tarde, será difícil, si no imposible, encontrar más tarde, un hombre que tenga tal abnegación por el servicio público.

Asignándose un sueldo al Presidente, debe nombrársele, como hemos dicho, por un período á lo menos de 3 años, pues, si lo es por un año, como actualmente, deja él la dirección del establecimiento, precisamente cuando ha adquirido experiencia en él, y puede de ella reportar ventajas el Banco.

Nuestros legisladores debieran ocuparse de mejorar, con estas reformas, que hemos indicado brevemente, la nueva institución, de que ha sido dotado el país, y cuyos beneficios serán inmensos, aumentando su riqueza, y dando un gran impulso á su progreso.

FIN.

LEY ORGÁNICA DEL BANCO HIPOTECARIO

Buenos Aires, Noviembre 24 de 1871.

Al Poder Ejecutivo.

Tengo el honor de trascribir á V. E. la ley que ha tenido sancion definitiva en esta cámara en sesion de ayer.

El Senado y Cámara de Representantes, etc.

Art. 1º Se funda un Banco Hipotecario, bajo la dependencia del Banco de la Provincia, destinado á facilitar los préstamos sobre hipotecas y su reembolso á largos plazos, por anualidades que comprendan los intereses, el fondo de amortizacion y comision del Banco.

Art. 2º Las operaciones del Banco consistirán :

1º En emitir *cédulas de crédito* transferibles, sobre hipotecas constituidas á su favor.

2º En recaudar las anualidades que deben los hipotecarios al Banco.

3º En pagar con puntualidad los intereses correspondientes á los tenedores de las *cédulas*.

Art. 3º Las *cédulas* se emitirán formando series. Pertenecen á una misma serie, las que ganan un mismo interés, y tienen asignado un mismo fondo de amortizacion, y un término igual para el pago de los intereses.

Art. 4º El interés no podrá esceder del 8 p/o ; ni la amortizacion de 2 p/o, ni bajar esta del 4 p/o.

Art. 5º Las *cédulas* que se emitan no bajarán de 50 \$ fts. Serán nominales ó al portador.

Art. 6º Las nominales son transmisibles en forma de endoso, cuyo efecto será solamente el de la cesion civil de acciones.

Art. 7º Deberán espresar la tasa del interés, que será abonable por el Banco, y el tanto por ciento de amortizacion, al objeto de de clasificar la serie.

Art. 8º El interés asignado á la cédula deberá ser el mismo que reconozca la hipoteca.

Art. 9º Los que tomaren *cédulas de crédito* sobre hipotecas, se comprometerán á pagar al Banco, por la cantidad á que dichas cédulas ascendieren, anualidades por el número de años que se fijen en el contrato, que comprenderán:

1º El interés;

2º La cuota de amortizacion;

3º Uno por ciento de comision del Banco, para subvenir á los gastos de administracion, y contribuir á formar un fondo de reserva.

Art. 10. Las anualidades, así como el interés de las cédulas, serán divididas en trimestres y semestres.

Art. 11. Las anualidades é interés de las cédulas deben ser sastifechos en moneda; las primeras al empezar el periodo, el segundo al espirar. El Banco señalará fechas para los percibos, que serán comunes para todos los deudores; y fechas para los pagos comunes para los tenedores de cédulas.

Art. 12. La emision de cédulas, no podrá superar al importe de las hipotecas.

Art. 13. El contrato hipotecario será otorgado ante un escribano publico que tendrá su oficina en el Banco, el cual autorizará con su firma las cédulas, que correspondan en cantidad y série al gravámen, de que se tomará razon en la oficina de hipotecas.

Estas cédulas serán suscritas por el Presidente y Secretario del Banco.

Art. 14. Llenadas estas formalidades, serán entregadas al interesado por su valor nominal, equivalente al préstamo sobre la propiedad.

Art. 15. El deudor podrá libertar el inmueble en todo ó en parté, anticipándose al contrato, satisfaciendo el todo ó una parte del préstamo, en moneda ó en cédulas de la série á que corresponda por su valor nominal, y por una décima parte por lo ménos del importe de la deuda primitiva. El Banco cuidará de hacer publicar la tabla de amortizacion. Si el anticipo es hecho en cédulas, el deudor abandonará el interés de la cédula, y la liquidacion de la deuda se hará por la cifra que marcan las tablas al fin del trimestre ó semestre pagado. Cuando por el crédito superior á la par, que hayan adquirido las cédulas, convenga al deudor libertarse en moneda, abonará al Banco un trimestre ó un semestre,

como corresponda á la série de préstamo y la liquidacion se verificará como queda espresado arriba. En los anticipos parciales la indemnizacion será proporcional.

Art. 16. El adquirente de una propiedad hipotecada al Banco, se coloca en la misma situacion que tenia el deudor.

Art. 17. La cancelacion de una hipoteca por entero, ó parcialmente será simultánea con la anulacion que hará el escribano de hipoteca de las cédulas correspondientes, de modo que las cédulas emitidas se hallen, en todo tiempo, representadas por las obligaciones que graviten sobre las propiedades.

Art. 18. Los gastos que ocasiona la propiedad, en la constitucion de la hipoteca y en su cancelacion, corresponden al propietario.

Art. 19. Con el fondo cobrado por amortizacion se rescatarán cédulas por sorteo y á la par, con anticipacion de un trimestre ó semestre, segun sea como el Banco haya dividido las anualidades.

Art. 20. Esas cédulas no devengarán interés desde el dia señalado para su pago.

Art. 21. Sin perjuicio de la amortizacion ordinaria, el Banco tiene el derecho de amortizar tambien á la par, empleando el sorteo, la cantidad de cédulas que acuerde su Directorio, debiendo ser en proporcion de las diversas séries, con aviso público prévio, de treinta dias.

Art. 22. Las cédulas rescatadas continuarán devengando interés para el Banco, mientras no sirvieren á la cancelacion de las hipotecas redimidas por el transcurso natural del tiempo.

Art. 23. El capital y los intereses no cobrados se prescriben á favor del Banco, pasando diez años entre presentes, y veinte entre ausentes, si el tenedor no se ha presentado á cobrar.

Art. 24. El tenedor de las cédulas de crédito solo tiene accion contra el Banco.

Art. 25. Las cédulas y su transferencia, quedan exentas del uso del papel sellado.

Art. 26. El Banco no podrá negarse al pago del capital de las cédulas sorteadas, ni al de los intereses, ni admitirá para su pago oposicion de tercero, no mediando orden de autoridad competente.

Art. 27. Pagadas las anualidades convenidas, por todo el tiempo del contrato, queda la hipoteca redimida, y libre el deudor de las obligaciones hácia el Banco. La cancelacion de la hipoteca, se

efectuará como lo prescribe el artículo 17, presentando el Banco las cédulas que deben ser anuladas definitivamente.

Art. 28. La omision del pago de un *trimestre ó semestre*, dá derecho al Banco para exigir el pago de la deuda en su *capital actual*, con arreglo á la tabla de amortizacion.

Art. 29. Si pasados 75 dias de vencido el trimestre ó semestre en que estuviere dividida la anualidad, no se hubiese efectuado el pago, el Banco procederá forzosamente á la venta de los bienes hipotecados.

Tanto para la facultad acordada en el artículo anterior, como para la obligacion impuesta por el presente, los bienes que reconozcan el gravámen podrán ser vendidos extrajudicialmente sin forma de juicio, por el Directorio, en remate público, al mejor postor; á cuyo efecto, en el contrato hipotecario, el Banco será espresamente facultado para que su presidente pueda otorgar la correspondiente escritura de venta, aun en el caso de concurso.

Art. 30. Los jueces no podrán trabar los actos del Banco, tendentes á la venta de los bienes hipotecados, salvo el caso de *terceria de dominio*, ni acordar término alguno al deudor, ni detener por oposicion de tercero el percibo del crédito del Banco.

Art. 31. Las anualidades impagas á su vencimiento producen el interés de 2 p^o/o mensual.

Art. 32. Los títulos de las propiedades hipotecadas quedarán depositados en la Secretaría del Banco, dando al interesado un documento de resguardo.

Art. 33. Los prestamos hipotecarios no deberán esceder de la mitad del valor del inmueble.

Art. 34. El Banco no podrá prestar sinó sobre primer hipoteca.

Art. 35. El valor del inmueble hipotecado no debe ser menor de *dos mil* pesos fuertes, ni el préstamo menor de *quinientos* fuertes.

Art. 36. Podrá el Banco determinar el valor de las propiedades, tomando por base la contribucion directa. Si el propietario lo cree mas conveniente, podrá pedir la tasacion y el Banco la hará practicar por un perito que tenga á su servicio, sin que aquel pague honorario ninguno.

Art. 37. El Banco podrá aceptar como suficiente comprobante del valor de los inmuebles, las tasaciones judiciales, que de ellos se hubieran hecho en los cinco años que precedan al contrato.

Art. 38. Los inmuebles que hayan de ser hipotecados podrán á pedido del Directorio, hacerse asegurar por el propietario, á menos que el fundo valga tanto como el préstamo. El derecho al seguro, en caso de siniestro, corresponde al Banco.

Art. 39. El que pretendiere préstamo del Banco, se presentará por escrito, designando el inmueble que ofrece en hipoteca, de una manera precisa, acompañando los títulos de propiedad y los boletos de la Contribucion Directa, y espresando al mismo tiempo su exencion de gravámen, ó los gravámenes que deben ser levantados simultáneamente que se constituya el crédito hipotecario.

Art. 40. Habrá un fondo de reserva, que lo formarán:

- 1º El sobrante del 1 p. % destinado á gastos de la administracion;
- 2º Los intereses que abonan los deudores que anticipan el capital;
- 3º Los intereses penales que paguen los deudores morosos;
- 4º Los intereses y capital, que adquiere el Banco por prescripcion.

Art. 41. El fondo de reserva deberá ser empleado en cédu las de crédito adquiribles por sorteo y á la par.

Art. 42. El Directorio hará publicar mensualmente el balance del Banco.

Art. 43. La Administracion del Banco Hipotecario estará al cargo de un Presidente y diez Directores, nombrados por el Poder Ejecutivo.

Art. 44. El Directorio nombrará un contador, un secretario, un tenedor de libros, un cajero y los empleados auxiliares que crea necesarios: nombrará los abogados consultores, encargados del exámen de los títulos de propiedad y de la defensa de los intereses del Banco.

Art. 45. Los abogados consultores, darán por escrito su opinion, sobre los títulos de propiedad, que se acompañarán á las peticiones de préstamo.

Art. 46. El Directorio del Banco, formará un reglamento interior dentro de los tres meses de instalado, que elevará á la aprobacion del Poder Ejecutivo, por intermedio del Banco de la Provincia.

Art. 47. Al Directorio del Banco compete:

- 1º Fijar dentro de los límites señalados por esta ley, el interés y el fondo de amortizacion de las cédulas que se emitan;

- 2º Determinar la fórmula en que deben emitirse las cédulas;
- 3º Autorizar los préstamos;
- 4º Formar el presupuesto anual de los gastos de administración, que se pasará en capítulo separado, en el presupuesto del Banco de la Provincia;
- 5º Presenciar el sorteo de las cédulas de crédito, que hayan de ser amortizadas;
- 6º Inspeccionar las cédulas de crédito anuladas definitivamente por la cancelacion de alguna hipoteca.
- 7º Pasar mensualmente al Directorio del Banco de la Provincia el balance de sus operaciones.

Art. 48. El Banco de la Provincia abrirá un crédito en cuenta corriente al Banco Hipotecario, de *dos millones de pesos fuertes*, al premio usual de su giro.

Art. 49. El Banco se servirá de estos fondos á fin de sostener el crédito de las cédulas en el mercado, y al de garantir la puntualidad en el pago de los intereses.

Art. 50. El Banco de la Provincia no podrá dar en adelante, dinero sobre hipotecas y solo le es permitido tomar garantías reales de sus deudores dudosos, por créditos que con antelacion se encuentren en su cartera, y nunca con ampliacion de la deuda.

Art. 51. Se faculta al Banco de la Provincia para que pueda recibir de sus deudores por hipoteca ó por letras con garantías hipotecarias, el importe de esas obligaciones en moneda y en cédulas de crédito, á la par, en la proporcion que creyese mas conveniente á sus propios intereses.

Art. 52. Los que falsificaren las cédulas hipotecarias serán castigados con las penas asignadas á los falsificadores de los fondos públicos de la Provincia.

Art. 53. Queda autorizado el directorio del Banco para invertir hasta la suma de 25,000 pesos fuertes en los gastos de instalacion del Banco y sueldos de empleados hasta la sancion del presupuesto; y para invertir la suma necesaria en la compra de una casa para el mismo Banco.

Art. 54. Las inscripciones hipotecarias, tomadas en provecho del Banco Hipotecario, duran 30 años.

Art. 55. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FRANCISCO B. MADERO.

Ramon de Udaeta.

Secretario.

Noviembre 25 de 1871.

Cúmplase, acútese recibo, comuníquese, publíquese é insértese,
en el Registro Oficial.

CASTRO.

P. AGOTE.
