

niendo el derecho de venderlas á su vencimiento para reintegrarse de él.

Un ejemplo pondrá más en claro el juego que ambos documentos tienen y de manifiesto las ventajas que la duplicidad proporciona: supongamos que un comerciante entrega en depósito en los almacenes generales mercaderías por valor de 30.000 pesetas y recibe el *recépissé*, que nosotros llamaríamos resguardo de transmisión, y unido al cual va el *varrant* ó resguardo de prenda, ambos documentos contienen los datos que el Código exige, y téngase en cuenta que no deben marcar el valor de la mercancía porque éste fluctúa constantemente; pues bien, si enajena ambos unidos, no existe duda, el adquirente tendrá derecho á retirar las mercancías cuando lo considere oportuno; si, por el contrario, no conviniéndole ó no encontrando comprador quiere obtener 40.000 pesetas, comprometiéndose á pagarlas á un mes fecha, cede en garantía el *varrant*, que queda en poder del prestamista hasta el día del vencimiento, y éste, por lo que á él mismo le interesa el hacer constar en todo tiempo que las mercancías están á responder de dicha cantidad, tendrá muy buen cuidado de hacer que esta circunstancia se anote en los registros matrices de la Compañía, y como dato de más fácil conocimiento, al margen del mismo *recépissé*.

Si el depositante no enajena el *recépissé*, con satisfacer al prestamista cuando llegue el plazo, ó antes si con él se conviene, las 40.000 pesetas, adquirirá de nuevo el *varrant* y sus mercancías quedarán libres; si suponemos lo vende, el comprador tendrá en cuenta que tiene que satisfacer al tenedor del *varrant* las 40.000 pesetas y sólo entregará al depositante 20.000; en este caso para disponer de las mercancías tendrá, ó que ponerse de acuerdo con el tenedor del *varrant* y pagándole las 40.000 pesetas libertarlas, ó si le es desconocido ó no se convienen, hacer entrega de ellas en el almacén de depósito, con lo cual obtendrá el mismo resultado; por último, si el depositante enajenó ambos documentos y después satisfizo las 40.000 pesetas que debía al tenedor del *varrant*, á él, que de nuevo adquiere este documento, será á quien tenga que pagarlas el propietario del *recépissé*, puesto que él lo adquirió por 20.000, con la obligación de satisfacer 40.000 á la persona que tuviere el *varrant*.

La principal ventaja, y á nuestro modo de ver muy digna de tenerse en cuenta, que produce la duplicidad, es que si el depositante no encuentra comprador á sus mercancías y entrega en prenda el *varrant*, le queda siempre el *recépissé* para enajenar sus efectos aprovechando una de esas ocasiones del momento que suelen presentarse en el comercio, mientras que si es el resguardo único, lo que entrega á responder de la cantidad recibida tiene que recuperarlo satisfaciendo su deuda para poderlo enajenar después.

**Art. 198.** Las compañías de almacenes generales de depósito serán en todo caso responsables de la identidad y conservación de los efectos depositados, á ley de depósito retribuido. (*Art. 4º, ley de 9 Julio 1862.*)

La simple exposición de este artículo puede decirse que es suficiente y que todo comentario huelga en él; si se constituye una Compañía con el solo fin de tener en depósito y conservar una mercancía mediante una retribución convenida, claro es que deberá responder de las mismas que se le entregaron y en buen estado de conservación, salvo el caso de fuerza mayor ó que el deterioro sufrido por los efectos sea de aquellos que dependan de su misma naturaleza y no hubiera podido evitar el cuidado de la persona más diligente, pues en éstos, aunque el Código nada dice, creemos no podría exigírsele responsabilidad alguna.

## SECCIÓN UNDÉCIMA

### COMPAÑÍAS Ó BANCOS DE CRÉDITO TERRITORIAL

Es indudable que no existe garantía más sólida que la que presta la tierra, y sin embargo, los capitales acuden con preferencia á la industria y al comercio, encontrándose en verdadera hostilidad con la propiedad territorial, que tiene la inmensa ventaja de constituir una base real é indestructible, y no estar tan expuesta á grandes oscilaciones en su valor como las que la competencia origina en aquéllos.

Las causas de esta preferencia consisten, según Wolowski (1), en «que el carácter de la hipoteca es muchas veces dudoso, en que los derechos que se cruzan esparcen oscuridad sobre el resultado final, en que el crédito fundado en la tierra participa de los caracteres de la propiedad inmueble y se hace lento é inamovible como la propiedad misma;» á éstas añade Salva (2): «los males que consigo llevaban los imperfectos sistemas hipotecarios existentes hasta tiempos tan próximos á los que hoy vemos, con sus hipotecas expresas y tácitas, etc., las dificultades que los prestamistas encontraban para el reintegro de sus fondos, y la situación tan grave por que atravesó la riqueza inmueble en anteriores días, y aun

(1) *De la organización del crédito agrícola.*

(2) *Curso de Economía política.*

hoy, en España, donde las instituciones de crédito territorial no se hallan lo suficientemente desarrolladas que fuera de desear en un país esencialmente agrícola como el nuestro.» Ello es lo cierto, que en tanto la industria y el comercio tienen organizado su crédito y encuentran fondos para cualquier empresa con sólo que ofrezca alguna probabilidad de éxito, el propietario no halla sino con un interés usurario quien se los anticipe sobre sus fincas.

Necesita el propietario del capital para el mejoramiento de sus fincas ó atender á sus necesidades; el capitalista á su vez exige garantía para su reembolso y seguridad en el cobro de intereses, y á armonizar los de ambos responde la creación de los Bancos de crédito territorial que aparecen como intermediarios entre uno y otro, proporcionando al primero por un módico interés la cantidad que necesita, reintegrable generalmente por medio de anualidades á largo plazo que paulatinamente la va amortizando, en tanto que el capitalista encuentra donde colocar con seguridad su capital con garantía de las fincas hipotecadas y del capital social del Banco; recibe un interés proporcionado y tiene la ventaja de poder negociar fácilmente las cédulas hipotecarias que por él recibe.

Ante la angustiada situación por que atravesaban los propietarios de la Silesia, á consecuencia de la guerra de siete años sostenida por Federico el Grande, de Prusia, concibió un comerciante de Berlín, llamado Kaufman Büring, el deseo de mejorarla con la creación de una institución de crédito, fundada en la base de la asociación y en sustituir la garantía del individuo por la de una colectividad como medio de abaratar el interés del dinero, fundándose el primer Banco en Silesia en 1770.

Los satisfactorios resultados de este primer establecimiento, que superaron á cuanto de él se esperaba, hicieron que no tardaran en generalizarse en Prusia; y Mr. Wolowski, dándolos á conocer en Francia, y haciendo patentes las ventajas que á la agricultura reportaban, promovió un movimiento general en favor de estas instituciones, obligó al Gobierno á designar á Mr. Royer á fin de que estudiara su organización en Alemania. Consecuencia de la Memoria que publicó y de los estudios que tomándola por punto de partida se hicieron, fueron las peticiones para la creación de Bancos de esta índole, y aunque el Gobierno francés optó en un principio por la libertad de su creación, no tardó en conceder por decreto de 10 de Diciembre de 1852 al Banco fundado en París el privilegio para todas las provincias y autorizarle para fusionarse con los de Nevers y Marsella, ya establecidos, quedando por lo tanto como único, con el nombre de *Crédit Foncier*. En Austria no se creó esta institución hasta 1864, y á ésta siguieron los demás Estados de Europa y América.

Esta es á grandes rasgos la historia de los Bancos de crédito territo-

rial cuya importancia es grandísima siempre que se logre que las cédulas hipotecarias inspiren suficiente confianza para que con facilidad circulen en los mercados.

Aunque los caracteres de desenvolvimiento de estas instituciones son para todas los mismos, difieren, sin embargo, en el sistema seguido para su planteamiento; unos, como el Banco de préstamos del Imperio ruso y los Comunes de Wurtemberg, son dirigidos y administrados por el Estado ó Corporaciones populares; otros, generalizados en Alemania, como el de Silesia, Pomerania, Branderburgo, etc., lo han sido por los propietarios á quienes el común interés ha ligado, y cuyo capital social está formado con los bienes de los asociados y de un fondo de reserva en metálico, y del cual se hacen los préstamos; y otros, por último, y este es el sistema generalizado en los pueblos latinos, han sido creados por particulares que vienen á ser agentes intermedios entre los propietarios y los capitalistas.

No es posible que dentro de los estrechos límites de esta obra estudiemos con la extensión que su importancia requiere cuál de los tres sistemas es á nuestro modo de ver más ventajoso y ofrece medios más adecuados para su desenvolvimiento.

El que concede al Estado la dirección y administración de estas instituciones nos parece insostenible, porque aunque en su favor se alega que el Estado, más que ninguna Sociedad, cuenta con recursos y medios para su desarrollo, ofrece desde luego el grave inconveniente de que siendo la base de la institución el crédito que las cédulas hipotecarias han de gozar y el que éstas ofrezcan seguridad de que no han de sufrir gran alteración en su valor, siendo el Estado el que las emita, se hallarán expuestas á todas las crisis que aquél atraviese, y mucho más en España, donde con tanta facilidad se producen y ocasionan alteraciones tan sensibles como las que hemos visto sufrir en no lejana época á todos los valores públicos. Otra razón de importancia, á nuestro modo de ver, es que el Estado, si bien tiene el deber de facilitar dentro de sus medios de acción todo propósito que tienda al desenvolvimiento de la riqueza pública y el de exigir garantías para que los intereses de los particulares no se vean defraudados por especuladores de mala fe, no debe convertirse en industrial, banquero, comerciante, etc., como algunos sostienen, esterilizando así toda iniciativa individual, y mucho más cuando la práctica enseña que las empresas encomendadas al Estado resultan más costosas y peor ejecutadas que las que realizan los particulares, directamente interesados en el resultado y cuya pérdida ó beneficio ha de redundar en su propio daño ó provecho.

«El ideal de las instituciones de crédito territorial, dice un distinguido

jurisconsulto (1), no debemos buscarlo en las dirigidas exclusivamente por el Estado; los inconvenientes que presentan no son compensados con sus ventajas, y por más que en algunos puntos los efectos producidos por su planteamiento hayan sido buenos, no son ni siquiera comparables con los de las que han obedecido al fecundo principio de asociación.»

Tampoco nos parece conveniente el de Bancos formados por propietarios, pues aparte de que su acción estaría limitada á un determinado número de asociados, y sus operaciones circunscritas á una determinada extensión de territorio, daría lugar á la fundación de más de un establecimiento de esta índole, y como más adelante expondremos, es, á nuestro modo de ver, preferible el sistema de Banco único en cuanto á los territoriales se refiere.

Queda, pues, el sistema de las asociaciones formadas por intermediarios entre el capitalista y el propietario, y son las que más ventajas ofrecen, porque ellas, removiendo todos los obstáculos, garantizan con su capital social el pago de los intereses que las cédulas hipotecarias devengan y el reembolso del capital que representan, al propio tiempo que al segundo no le exige más que el pago de un interés módico (2) y de la anualidad, quedando sin más temor de quebranto una vez que haya cumplido estas condiciones.

Examinemos ahora, siquiera sea someramente, la debatida cuestión de si es preferible la creación de un Banco único y privilegiado ó la pluralidad de las asociaciones territoriales.

Dividida ha estado y aun continúa la opinión acerca de la conveniencia de uno ú otro sistema, aun cuando nuestro Derecho positivo se ha inclinado á favor del Banco único. Las consideraciones que sirven de exposición al Real decreto de 24 de Julio de 1875, son, sin embargo, tan importantes, y colocan la cuestión tan en su verdadero terreno, que no podemos menos de insertar algunas de ellas para que se forme concepto de las ideas que han inspirado nuestra legislación.

«En apoyo de la pluralidad de los Bancos, dice la citada exposición, supónese que de ella nace la concurrencia, y con ésta la baratura del interés, en bien de los propietarios necesitados del servicio del capital; pero se olvida que los Bancos territoriales prestan principalmente por medio de la cédula de crédito que emiten; que al demandarse con ella en el mercado el metálico, necesariamente ha de encarecerlo la diversidad de los estable-

(1) El que necesite estudiar con mayor detenimiento esta materia, puede consultar la obra de D. Joaquín Oliver, *El Crédito territorial*, en la cual se trata con gran competencia y extensión.

(2) En la actualidad, el del Banco Hipotecario de España es el 6 por 100.

cimientos de que procede, obrando en acción rival y discorde, y que, por el contrario, lo natural es que con un solo Banco, dotado de especiales condiciones, y regido bajo los auspicios del Estado, se logre la oferta del capital y la baratura relativa de su interés, tanto menor cuanto mayores sean el crédito y la solidez del establecimiento responsable del inmediato pago de las cédulas; porque generalmente el capital, más bien que el mayor rédito, aspira á la seguridad del reembolso, afluyendo con preferencia adonde la ve representada de una manera ostensible por la entidad de las garantías morales y materiales.»

«La bondad é importancia de los servicios que á la propiedad hacen las instituciones de que se trata, consisten en combinar los préstamos de modo que su amortización se difiera por el mayor tiempo y con el menor interés posibles, y en cantidades anuales proporcionadas á la renta de la propiedad hipotecada; y por lo mismo, los establecimientos llamados á desempeñar en la economía social funciones tan importantes, requieren condiciones de grandeza, estabilidad y duración que sólo pueden reunir los que existen bajo la vigilancia y con el apoyo del Estado, que los eleva á la esfera de instituciones permanentes y nacionales.»

Realmente el argumento más serio en favor del Banco único es el que se refiere á la depredación del valor de las cédulas hipotecarias á que su multiplicidad daría lugar; ya las consideraciones anteriores lo indican, y el Sr. Oliver, en su citada obra de *El Crédito territorial de España*, lo expone en las siguientes frases: «El mecanismo de los Bancos hipotecarios, la condición indispensable de su existencia, estriba, volvemos á repetirlo, en la aceptación por los capitalistas de sus obligaciones ó cédulas hipotecarias; aceptación segura si inspiran confianza; completamente ilusoria si la más pequeña duda viene á desvanecerla. Supuestos los Bancos regionales formados por prestamistas, sus cédulas, para poderse negociar, tienen que ser llevadas á los grandes mercados, á los grandes centros de contratación donde afluyen los capitales, y la concurrencia de valores de la misma índole, pero emitidos por diversos establecimientos, la mayor parte de ellos desconocidos, lejos de darles estimación, se la quitan, pues el capitalista, antes de comprar, investiga el crédito de la Sociedad que los emite, y esta investigación, ni siempre puede hacerse, ni aun hecha produce el resultado apetecido.»

«Aun hay más; el afán de la especulación, el deseo de hacer muchos negocios, puede dar lugar á una competencia peligrosa entre los establecimientos dedicados á prestar á la propiedad y á que no ejerzan el mayor rigor en el examen de los títulos de propiedad de las fincas, ni se llenen los demás requisitos tan indispensables para que la cédula, consecuencia de los préstamos, quede adornada de todos los requisitos necesarios para

inspirar una justa confianza, y cualquier contratiempo redundaría en perjuicio de los valores de igual clase, por más que los establecimientos de que procedieran tuviesen el mayor esmero en revestir la cédula de las condiciones necesarias.»

Pero dejando aparte la teoría, la historia de esta institución nos enseña que en España no es viable en la práctica el sistema de la multiplicidad. Incierto ha sido el criterio de nuestros Gobiernos sobre tan importante asunto, siguiendo su legislación las vicisitudes de la política y las escuelas económicas de los que han ocupado el poder.

Empezó por el proyecto del Sr. Salaverría en 1864, otorgando la concesión del Banco de crédito territorial de España, bajo análogos estatutos á los del *Credit Foncier*, de Francia, y por consiguiente, declarándose el Gobierno partidario del Banco único. El proyecto, sin embargo, no pasó de ser tal por circunstancias especiales, así como tampoco el presentado á las Cortes en 1868 por una comisión de Diputados, que partió de la misma base. La Revolución de Setiembre de 1868, que hizo imperar principios completamente opuestos á los hasta entonces seguidos, no tardó en fijar los que consigo traía sobre la organización de Bancos territoriales por el decreto de 5 de Enero de 1869, fundamento de nuestra legislación; sobre este punto se autorizó la creación de los Bancos hipotecarios bajo la base de la más amplia libertad, «combinando, dice el preámbulo, como quieran sus operaciones, presentándose en el mercado público bajo su exclusiva responsabilidad y con la fuerza y autoridad que deban á sus verdaderos medios de acción y á sus condiciones de moralidad y solvencia pero sin la garantía falaz de la supuesta vigilancia del Estado.»

En iguales principios abundaba la ley de 19 de Octubre del mismo año, que autorizó la libre creación de los Bancos con derecho á emitir cédulas hipotecarias.

Los hechos, sin embargo, no respondieron á las esperanzas que en las anteriores disposiciones se fundaban, y la deseada concurrencia no llegó á existir por la falta de creación de las Sociedades. Ya la ley de 2 de Diciembre de 1872 hacía presentes en sus disposiciones, al conceder la fundación del Banco Hipotecario de España, que se acabaría por implantar el sistema de Banco único, á pesar de que su artículo adicional las hacía aplicables «á cualesquiera otros establecimientos de crédito territorial que se formasen.»

Por último, el decreto de 24 de Julio de 1875, dado por el Sr. Salaverría, declarando único en su clase el Banco Hipotecario de España, acabó de implantar entre nosotros el sistema seguido en Francia; las razones que á ello impulsaron al Gobierno se encuentran en las siguientes frases del preámbulo: «Hay que tener en cuenta que en un país como el nuestro,

escaso de capital metálico para lo que exige el desarrollo de todos los ramos de la riqueza, lo que falta son grandes establecimientos que por su sólida organización y su caudal defiendan en el exterior su nombre y su prestigio, atrayendo los fondos que necesitamos; claro es que mejor se logrará este resultado á favor de un solo establecimiento que puede reunir aquellas condiciones, y cuya marcha es más fácil conocer y apreciar desde fuera, que no con muchos, que por lo mismo no es dable alcancen iguales títulos de respetabilidad y organización, ocasionándose en el público con la diversidad de sus signos fiduciarios confusión perjudicial y recelos que en momentos dados extenderán á todos indistintamente el descrédito en que uno solo de ellos incurriere.»

Sin embargo de lo anteriormente expuesto, parece que existen de nuevo corrientes en favor de la multiplicidad, puesto que en la exposición de motivos del Código se dice que las Sociedades de crédito territorial gozarán de completa libertad para su creación, por más que no puedan expedir cédulas hipotecarias interin subsista el privilegio concedido al Banco hipotecario de España.

Pero mientras tanto, es lo cierto que él es el único, y probablemente lo será por largo tiempo; razón por la cual, y porque todo lo que en los artículos del Código se exponga sobre cédulas ha de referirse á este establecimiento, insertamos á continuación el artículo de la ley de 1875 en que se le concede:

«Artículo 1º El Banco de crédito territorial creado en Madrid con el título de Banco hipotecario de España por la ley de 2 de Diciembre de 1872, será en lo sucesivo único en su clase, mientras las Cortes no dispongan lo contrario: quedando por lo tanto sin efecto, así el artículo adicional de aquella ley, que extiende sus disposiciones de carácter general á otros establecimientos de crédito territorial que se formen, como la facultad concedida por la ley de 19 de Octubre de 1869 para constituir libremente Bancos ó Sociedades de préstamos hipotecarios con derecho á emitir cédulas hipotecarias.»

Veamos ahora lo que el vigente Código dispone sobre las Compañías ó Bancos de crédito territorial. Comienza á tratar de ellas en su

**Art. 199.** Corresponderán principalmente á la índole de estas compañías las operaciones siguientes:

- 1ª Prestar á plazos sobre inmuebles.
- 2ª Emitir obligaciones y cédulas hipotecarias.

**Art. 200.** Los préstamos se harán sobre hipoteca de bienes inmuebles cuya propiedad esté inscrita en el Registro á nombre

del que constituya aquélla, y serán reembolsables por anualidades. (Art. 3º, decreto de 5 Enero 1869.)

Art. 201. Estas compañías no podrán emitir obligaciones ni cédulas al portador mientras subsista el privilegio de que actualmente disfruta por Leyes especiales el Banco Hipotecario de España. (Art. 1º, decreto de 24 Julio 1875.)

Ya anteriormente lo hemos expuesto: sea que el legislador no se atreva á declararse franca y lealmente partidario del Banco único, sea que en realidad vuelvan á existir corrientes favorables á la multiplicidad, es lo cierto que el art. 199 autoriza la creación de los Bancos territoriales, por más que demasiado se sepa que ninguno ha de constituirse desde el momento que mientras dure el privilegio concedido al Banco Hipotecario se les prohíbe la emisión de las cédulas hipotecarias, verdadera clave de la institución; sin ella la Sociedad que se formara emplearía los fondos que contase en prestar sobre inmuebles, percibiendo un interés reducido y reintegrándose de los préstamos á largos plazos, con lo que pronto quedarían agotados sin que pudiera reponerlos, porque el capital con tan pocos atractivos no acudiría á ellas cuando tan solicitado se encuentra para más productivas empresas.

El objeto de estas Sociedades ya queda indicado: facilitar al propietario los recursos que necesite por un módico interés, y ponerle en condiciones de que poco á poco vaya amortizando su deuda, evitando que caigan en manos de usureros, sobre todo, la pequeña y mediana propiedad, que con menos medios para resistir que la grande á las oscilaciones de la fortuna, se ve precisada á recurrir á ellos; tal es el fin que se proponen. Veamos á qué mecanismo obedecen y cómo pueden poner en relación al capitalista con el propietario, armonizando sus encontrados intereses.

Cuando un propietario pretende obtener recursos sobre sus fincas, se dirige á un Banco de crédito (ya hemos dicho que en España es único el Hipotecario) acompañando los documentos que sus estatutos determinen en solicitud de la cantidad que desea, y siempre que ésta se encuentre dentro de los límites que más adelante estudiaremos y que la garantía que ofrezca sea suficiente, el Banco accederá á su pretensión entregándole la cantidad y quedando las fincas hipotecadas á responder del pago de las anualidades, no estando obligado el prestatario más que á satisfacerlas con puntualidad.

Son las anualidades unos pagos iguales, hechos año por año, para extinguir un capital y sus intereses compuestos. Estos pagos toman de

aquí el nombre de anualidades, aunque pueden tener lugar por semestres, trimestres y también por años.

Su condición esencial es que la reunión de todas y los intereses compuestos de cada una de ellas debe extinguir ó amortizar el capital tomado á préstamo, y los intereses compuestos que le correspondan durante el tiempo del contrato.

No creemos necesario encarecer las ventajas que proporciona este sistema; realmente lo que más agobia á un deudor es tener que satisfacer en un momento determinado el importe total de la deuda; por este medio la va amortizando tanto más insensiblemente cuanto mayor sea la fecha á que el préstamo se realizó; así, por ejemplo, si fué á 50 años, que es el máximo á que puede hacerse, la anualidad será menor que si fuese á extinguir en 30, dada por supuesta la igualdad de cantidades. «Con la amortización, dice un distinguido economista (1), desaparece una de las principales dificultades del crédito hipotecario. «Gracias á ella los deudores extinguen sus débitos paulatinamente sin necesidad de hacer sacrificios superiores á sus fuerzas. Cada año levantan la carga que pesa sobre sus fincas con una pequeña parte de sus rentas, y casi insensiblemente recobran la libertad de sus propiedades. La amortización, según el *Diccionario de Economía política*, es un sistema de ahorro, que tiene por objeto reconstituir un capital ó reembolsar un empréstito por medio de una suma fija llamada fondo de amortización, aumentada anualmente con los intereses compuestos de las fracciones del capital ó empréstito anteriormente reconstituidas ó reembolsadas. La amortización de las deudas hipotecarias se ha establecido á ejemplo de las deudas públicas y tomándola por modelo.»

Generalmente en las anualidades no entran más que dos factores componentes, el interés del capital y la cantidad que para amortización se destina; en las que satisface el deudor por préstamos hipotecarios entra un tercero, el tanto por ciento, que por convenio y gastos recibe la Sociedad, y que, según los estatutos del Banco Hipotecario, no puede exceder de 0,60 pesetas por 100 mientras dure el préstamo (2); cantidad que no es exagerada si se tiene en cuenta los múltiples gastos que tiene que sufragar una Compañía de esta índole, y que es el único beneficio que estas operaciones le reportan.

Dispone el Código que el reembolso del préstamo se hará por anualidades, y su precepto terminante parece impedir que si un deudor quiere

(1) Madrazo, *Lecciones de Economía política*.

(2) Núm. 2º, art. 88.