

en un momento dado amortizar el todo ó parte de su deuda, pueda realizarlo; sin embargo, los estatutos del Banco Hipotecario, en su art. 85, dicen: «Los tenedores podrán en cualquier época reembolsar sus débitos, entregando anticipadamente el importe de todos ó algunos de los vencimientos estipulados, siempre que la cantidad que reembolsen sea divisible por ciento, sin ninguna especie de fracción. Será necesario asimismo en este caso que den parte al Banco de su propósito de anticipar el reembolso, cuando menos, con un mes de antelación.»

«Los reembolsos anticipados devengarán á favor del Banco, en concepto de indemnización, una cantidad, que se fijará por el Consejo de Administración; pero ésta en ningún caso podrá exceder del 3 por 100 sobre el capital reembolsado.»

Añadiendo el último párrafo del art. 87, que «los reembolsos anticipados podrán efectuarse en cédulas hipotecarias del Banco, pertenecientes á la emisión indicada por la escritura de préstamo, y se recibirán á la par. El pago de los intereses de los préstamos podrá hacerse, bien en metálico, ó bien en cupones vencidos de las cédulas hipotecarias del Banco.»

De modo que no sólo el Banco da derecho á los propietarios prestameros á anticipar el pago de sus débitos en todo ó en parte, sino que agrega la ventaja de poder realizarlo en cédulas hipotecarias, que aprovechando ocasión oportuna, pueden tal vez adquirir por menos valor que el que representan y le son admitidas á la par; circunstancias que unidas á que ningún perjuicio sufre el Banco desde el momento que recibe una indemnización y al deudor le es beneficioso porque puede libentar su propiedad con una cantidad acaso menor que la que recibiera, nos hacen creer que, á pesar del silencio del Código sobre este punto, la operación así realizada sería válida.

Sucintamente expuestas las operaciones de préstamos que los Bancos realizan, por lo que se refiere á los propietarios prestameros y á las utilidades que por su comisión reportan á las Compañías, veamos ahora lo que corresponde á los capitalistas. Diferentes veces hemos hecho mención de las cédulas hipotecarias, que son unos documentos emitidos por los Bancos, análogos á las obligaciones hipotecarias de las Compañías de obras públicas; representan un valor que se amortiza en la forma que los estatutos del Banco y los siguientes artículos de esta sección disponen; devengan el interés que en ellas se marcan, y el cumplimiento de estos compromisos se halla asegurado con las propiedades hipotecadas por la Sociedad, en forma que cuando ésta realiza un préstamo, emite una cédula de igual cantidad, la cual lleva afecta como garantía la hipoteca del préstamo, que es de doble valor al menos que el que aquélla representa,

y además, en segundo término, el capital social; se cotizan en los mercados lo mismo que los títulos de la Deuda pública, los que las poseen son acreedores del Banco y prestamistas de los propietarios, con la ventaja de no tener para nada que dirigirse á ellos, puesto que la Sociedad es la que le responde de sus derechos y cuida de hacer efectivos los débitos de los morosos; son, en fin, las cédulas el verdadero instrumento del crédito territorial; generalizadas y extendidas, vencen uno de los principales obstáculos que se oponen al planteamiento de estas Sociedades facilitando los fondos necesarios, al propio tiempo que el capitalista que no quiere aventurar su fortuna en empresas que, si bien pueden ser muy productivas, pueden en cambio causar su ruina, encuentra en estos documentos el medio de obtener un interés módico, pero con completa seguridad de su capital.

No es sólo á los particulares á quienes los Bancos anticipan fondos, sino que también están autorizados á hacerlo á las entidades oficiales que determina el

**Art. 202.** Exceptúanse de la hipoteca exigida en el art. 200 los préstamos á las provincias y á los pueblos, cuando estén autorizados legalmente para contratar empréstitos, dentro del límite de dicha autorización, y siempre que el reembolso del capital prestado, sus intereses y gastos, estén asegurados con rentas, derechos y capitales ó recargos ó impuestos especiales. (*Art. 4º, decreto de 5 Enero 1869.*)

Exceptúanse, asimismo, los préstamos al Estado, los cuales podrán hacerse, además, sobre pagarés de compradores de bienes nacionales.

Los préstamos al Estado, á las provincias y á los pueblos podrán ser reembolsables á un plazo menor que el de cinco años.

Que los Bancos territoriales, saliendo de la esfera de acción que les es propia, ejecuten operaciones que correspondan á los de emisión y descuento, no ofrece á nuestro modo de ver dificultad, porque ellas no alteran el crédito de que deben gozar las cédulas hipotecarias, que siempre llevan en sí la garantía de la propiedad que le es afecta; pero que el legislador que ha rodeado de tantas precauciones á los préstamos, según veremos en los artículos siguientes, sólo con el fin de sostener ese crédito, exceptúe los realizados al Estado, á las provincias y á los pueblos de la hipoteca, no nos parece conveniente.

Cierto que cuando se realiza un préstamo á una de estas entidades jurídicas no se emiten cédulas, sino obligaciones especiales, garantidas por rentas, derechos y capitales, ó recargos ó impuestos especiales, según el artículo determina; pero llevando la cuestión al terreno de la práctica, no dejará de conocerse que si un Banco anticipa á una provincia una determinada cantidad y emite una obligación de igual suma con interés, asegurando su cumplimiento con la partida que á este fin se haya consignado en los presupuestos provinciales, y por el déficit de éstos, cosa tan frecuente en España ó por cualquiera otra circunstancia de las que constantemente tenemos ejemplo, la Diputación se ve en la triste, pero real necesidad de no poder cumplir sus compromisos, ¿qué recurso le queda á la Sociedad? ó tendrá que satisfacer de su capital social el interés correspondiente á las obligaciones, ó tendrá que dejarlo de pagar; en el primer caso, sufre un quebranto que puede ser de gran importancia; en el segundo, un desc rédito de las obligaciones, que no tardaría en trascender á las cédulas, base, como hemos dicho, de la institución; porque el público, poco versado en estas distinciones, sólo vería que el Banco no satisficiera los compromisos que tenía adquiridos.

«La idea del Sr. Figuerola, dice á este propósito el Sr. Oliver, al autorizar á los Ayuntamientos y Diputaciones provinciales para levantar empréstitos aun sin hipoteca, es conveniente y digna de aplauso, más prematura y rodeada de peligros tales, que imposibilitan al Banco Hipotecario dedicarse hoy á esta clase de operaciones, ínterin nuestros Gobiernos, siguiendo el ejemplo de lo hecho con la propiedad, no dicten una serie de atinadas reformas encaminadas á organizar la Administración y á revestir de garantías más sólidas los empréstitos levantados por aquellas Corporaciones.»

**Art. 203.** En ningún caso podrán los préstamos exceder de la mitad del valor de los inmuebles en que se hubiere de constituir la hipoteca.

Las bases y formas de la valuación de los inmuebles se determinarán precisamente en los estatutos ó reglamentos.

Entre los escollos que tienen que vencer las instituciones de crédito territorial, ninguno presenta más dificultades que el determinar la cantidad que ha de servir de límite á los anticipos sobre las propiedades; de un lado, el crédito de las cédulas hipotecarias será tanto mayor cuanto mayores sean las garantías que lleven afectas, y por consiguiente la Sociedad tendrá gran interés en que las fincas hipotecadas tengan doble ó

triple valor que la cantidad que aquéllas representan, ó sea la entregada; de otro, si los Bancos han de acabar con la usura, si realmente han de favorecer al propietario y si han de multiplicar sus operaciones, es preciso que el préstamo esté en relación con el capital hipotecado, que exista una proporción entre uno y otro, porque, de lo contrario, el que necesita allegar recursos en un determinado momento y la Sociedad le ofrece una insignificante cantidad, no tarda en encontrar un prestamista que por un elevado tanto por ciento de interés le facilite el 70 ú 80 por 100 del valor de la finca hipotecada.

La ley determina que los préstamos no han de exceder del 50 por 100 del valor de los inmuebles, poniendo esta limitación sin duda para dar crédito á las cédulas. A nuestro modo de ver, la cantidad limite autorizada es exigua, porque si á las razones anteriormente expuestas se agrega la de que existe una gran masa de propiedad que por circunstancias especiales no consideran los actuales estatutos del Banco Hipotecario como garantía admisible; la de que es preciso incoar expediente promoviendo una solicitud que ha de ir acompañada de gran número de documentos, y la más práctica de que los peritos de estas Sociedades, atendiendo á la responsabilidad que para con ellas contraerían si asignasen á una finca mayor valor que el que realmente tuviese, se inclinan siempre á tasarla en menos del efectivo, se comprenderá que, aun á costa de un mayor interés, acudan gran número á los usureros que, con menos trámites y más brevedad, les entregan mayor suma que la que el Banco está autorizado á facilitarles.

La circunstancia de ser las Sociedades las que tienen la facultad de escogitar los medios para averiguar el valor de las fincas, y la de que cuando éste sufre una depredación de importancia puede exigirle al prestatario la reposición de garantía, nos afirman en nuestra creencia de que los Bancos podrían anticipar sin descrédito de sus cédulas hasta un 70 por 100 del valor de los inmuebles, pues siempre les quedaría el recurso, si éste descendía en un 10 ó 15 por 100, de pedir el aumento de la garantía en igual cantidad.

Las Sociedades pueden averiguar el valor de las fincas sobre que tratan de hacer un préstamo, por la tasación de peritos, los pagos de contribución, las investigaciones de sus agentes y cuantos medios hayan sido consignados en sus Estatutos ó reglamentos.

**Art. 204.** El importe del cupón y el tanto de amortización de las cédulas hipotecarias que se emitan por razón de préstamo, no será nunca mayor que el importe de la renta líquida anual que por

término medio produzcan en un quinquenio los inmuebles ofrecidos y tomados en hipoteca como garantía del mismo préstamo. El cómputo se hará siempre relacionando entre sí el préstamo, el rendimiento del inmueble hipotecado y la anualidad de las cédulas que con ocasión de aquél se emitan. Esta anualidad podrá ser, en cualquier tiempo, inferior á la renta líquida anual de los respectivos inmuebles, hipotecados como garantía del préstamo y para la emisión de las cédulas.

Las Sociedades de crédito territorial de que el Código se ocupa ya hemos expuesto que no son más que intermediarias entre el capitalista y el propietario; el primero, que es el que adquiere las cédulas, es el que realmente verifica el préstamo; por consiguiente, si percibiese por ellas un interés ó un tanto de amortización mayor que el que entregase el prestatario, la Sociedad sería la que de su capital social tendría que abonarle la diferencia, y pronto lo vería agotado sin haberle producido utilidad alguna; de aquí la disposición de este artículo, á fin de que no exceda su importe de la renta que produzcan en un quinquenio los inmuebles hipotecados, ya que no sea posible exigir una exactitud matemática.

Autorízase el que las anualidades sean menores que la renta de la finca hipotecada, y no sólo nos parece conveniente esta disposición, sino que la tendencia en todos los préstamos debe ser á facilitar de tal manera al propietario el pago de su deuda, que insensiblemente, y quedándole siempre alguna parte de la renta de su finca para atender á sus necesidades, pudiera amortizarla.

**Art. 205.** Cuando los inmuebles hipotecados disminuyan de valor en un 40 por 100, el Banco podrá pedir el aumento de la hipoteca hasta cubrir la depreciación, ó la rescisión del contrato, y entre estos dos extremos optará el deudor. (*Art. 21, decreto de 5 Enero 1869.*)

**Art. 206.** Los Bancos de crédito territorial podrán emitir cédulas hipotecarias por una suma igual al importe total de los préstamos sobre inmuebles. (*Art. 6º, decreto de 5 Enero 1869.*)

Podrán, además, emitir obligaciones especiales por el importe de los préstamos al Estado, á las provincias y á los pueblos.

**Art. 207.** Las cédulas hipotecarias y obligaciones especiales

de que trata el artículo anterior, serán nominativas ó al portador, con amortización ó sin ella, á corto ó á largo plazo, con prima ó sin prima.

Estas cédulas y obligaciones, sus cupones y las primas, si las tuvieren, producirán acción ejecutiva en los términos prevenidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. (*Art. 6º, decreto de 5 Enero 1869.*)

Es el valor de la propiedad hipotecada la garantía del préstamo efectuado, la seguridad que el prestamista tiene de que, si se faltase á las condiciones estipuladas, ha de poder reintegrarse del capital que satisfizo; de aquí que si la garantía sufre un descenso en su valor de tal importancia que se tema llegue á no ser suficiente, tenga derecho á exigir la Sociedad se aumente, ó de lo contrario, anticipándose á las eventualidades que pudieran ocurrir, exija la rescisión del contrato.

Lo que son las cédulas y obligaciones especiales ya se ha expuesto anteriormente, y resta sólo añadir, que dentro de las bases generales de garantía que el Código establece en bien de todos, se concede á las Compañías libertad para que, según lo crean más ventajoso, las emitan con prima ó sin ella, nominativas ó al portador, y para que, siguiendo la forma del préstamo que llevan afecto, sean ó no amortizables y á corto ó á largo plazo.

Cuanto se expuso al tratar de la acción ejecutiva de que gozaban los obligacionistas de Obras públicas para hacer efectivos sus derechos, es aplicable á los que corresponden á los tenedores de las cédulas y obligaciones hipotecarias, porque se hallan en igual caso, y el párrafo quinto del art. 4429 de la ley de Enjuiciamiento civil á ambos comprende.

**Art. 208.** Las cédulas hipotecarias y obligaciones especiales, lo mismo que sus intereses ó cupones y las primas que les estén asignadas, tendrán por garantía, con preferencia sobre todo otro acreedor ú obligación, los créditos y préstamos á favor del Banco ó compañía que las haya emitido y en cuya representación estuvieren creadas, quedando, en consecuencia, afectos especial y singularmente á su pago esos mismos préstamos y créditos.

Sin perjuicio de esta garantía especial, gozarán la general del capital de la compañía, con preferencia también, en cuanto á éste, sobre los créditos resultantes de las demás operaciones.

El carácter de intermediario de estas Sociedades aparece perfectamente dibujado en la anterior disposición; no es el tenedor de las cédulas ni obligaciones un acreedor que, en caso de faltar la Sociedad á sus compromisos, tenga por garantía la masa común de todos los bienes hipotecados, sino que al verificar un préstamo y emitir una cédula de igual importe, es lo mismo que si el adquirente de ella lo hubiese personalmente realizado, teniendo por tanto la hipoteca como garantía de su crédito. La causa de esta disposición especial la funda la exposición de motivos del Código en esta forma:

«Y para atraer los capitales á esta clase de operaciones en beneficio de la propiedad territorial, el proyecto concede á los tenedores de cédulas y obligaciones hipotecarias una garantía singular y privilegiada además de la general que le corresponde sobre el capital de la Compañía, para ser pagados con preferencia á los restantes acreedores de la misma que lo sean por otros conceptos. Consiste esa garantía singularísima, en que los tenedores de dichos valores podrán hacer efectivo el importe de las cédulas y obligaciones, el de sus intereses ó cupones y el de las primas en su caso, sobre los créditos y préstamos que motivaron la emisión de los respectivos títulos hipotecarios, y en cuya representación fueron creados; de suerte que el tenedor de cada grupo de cédulas y obligaciones será satisfecho con el importe de los créditos ó préstamos á favor del Banco que respectivamente representen, con exclusión de los tenedores de otras cédulas y obligaciones, aun cuando fuesen de fecha anterior.»

**Art. 209.** Los Bancos de crédito territorial podrán hacer también préstamos con hipoteca, reembolsables en un período menor de cinco años.

Estos préstamos á corto término serán sin amortización y no autorizarán la emisión de obligaciones ó cédulas hipotecarias, debiendo hacerse con los capitales procedentes de la realización del fondo social y de sus beneficios.

El fin que las Sociedades de crédito territorial persiguen, es el préstamo á los propietarios, en condiciones tales, que puedan poco á poco y con las rentas de la finca hipotecada ir satisfaciendo su deuda; de aquí que cuando este objeto no pueda realizarse por lo corto del plazo á que la operación se verifica, se priva á las Compañías de la autorización que tienen de emitir las cédulas hipotecarias, por más que se les conceda el realizarlas, pero por su propia cuenta, es decir, con su capital social y con los beneficios que hubieren obtenido.

La forma de verificar el reembolso los Bancos, puede ser con amortización ó sin ella, á cortos y á largos plazos. Las tablas que sirven al Banco hipotecario de España para fijar la amortización, tienen por límite de cinco á cincuenta años, y el presente artículo está conforme en cuanto al minimum, es decir, que los préstamos á menor fecha tendrán que satisfacerse por completo el día de su vencimiento; desde cinco á veinte años, el seguir el sistema de anualidades ó satisfacerlo el día del vencimiento, es potestativo en el prestatario, que optará por uno ó por otro, según lo crea más ventajoso á sus intereses, y en los realizados á reembolsar en un plazo comprendido en los veinte á cincuenta años, se impone el sistema de amortización; consistiendo la razón de esta diferencia en que en el espacio de cinco á veinte años la renta de una finca no es suficiente para amortizar el capital que sobre ella puede tomarse á plazo; de aquí que el prestatario tenga que arbitrar otros recursos y se le deje la elección de elegir la forma que para realizar el pago le parezca más conveniente; pero desde esta fecha á los cincuenta, ya con ellas puede efectuarlo y se le impone como obligatoria. *Le Credit Foncier*, de Francia, considera como préstamo á corto plazo, aquél cuya duración no exceda de diez años, y á largo plazo el que pasando de esta época se extienda hasta 60 (1).

**Art. 210.** Los Bancos de crédito territorial podrán recibir, con interés ó sin él, capitales en depósito, y emplear la mitad de los mismos en hacer anticipos por un plazo que no exceda de noventa días, así sobre sus obligaciones y cédulas hipotecarias, como sobre cualesquiera otros títulos de los que reciben en garantía los Bancos de emisión y descuento.

Á falta de pago por parte del mutuario, el Banco podrá pedir, con arreglo á lo dispuesto en el art. 327, la venta de las cédulas ó títulos pignorados.

Las operaciones á que este artículo se refiere, pertenecen á los Bancos de emisión y descuento, y de ellas nos hemos ocupado ya extensamente al tratar de dichas Sociedades. El deseo de dar vida á las instituciones de crédito territorial es lo que hace que el legislador les autorice á ellas, con tanto más motivo, cuanto que estando garantidos con las hipotecas los derechos de los tenedores de las cédulas, ningún peligro existe en concedérselo.

(1) Oliver, *Crédito territorial de España*.

Art. 211. Todas las combinaciones de crédito territorial, incluidas las asociaciones mutuas de propietarios, estarán sujetas, en cuanto á la emisión de obligaciones y cédulas hipotecarias, á las reglas contenidas en esta sección.

Esta disposición es para cuando haya caducado el privilegio que de emitir las obligaciones y cédulas tiene el Banco Hipotecario de España, mientras tanto sólo á él se refieren.

### SECCIÓN DUODÉCIMA

#### DE LAS REGLAS ESPECIALES PARA LOS BANCOS Y SOCIEDADES AGRÍCOLAS

Al establecerse las asociaciones de crédito territorial se vió que no eran suficientes para sacar á la agricultura de la postración en que se encontraba, porque sólo á medias la favorecían; pues en tanto que eran útiles á los propietarios, tal vez los menos necesitados, dejaban sin atender á la numerosísima clase de arrendatarios y aparceros. Nació entonces la idea de crear una institución análoga para subsanar esta falta, y desde los años de 1840 y 1841 no se ha dejado de plantear el problema, sobre todo en Francia, cuya Sociedad Nacional de Agricultura no perdona medios ni trabajos para resolverlo. La solución, sin embargo, es difícil; ya hemos expuesto con cuántas dificultades ha tenido que luchar el crédito territorial para desarrollarse, la resistencia que el capital opone á emplearse en sus operaciones y cómo se halla aún casi en embrión entre nosotros, y sin embargo, tiene éste sobre el agrícola la inmensa ventaja de que la garantía de la propiedad inmueble es más fija, más estable, inspira mucha mayor confianza que la propiedad mueble ó la garantía personal que el arrendatario puede ofrecer.

«De todas partes, dice un competente escritor (1), surgen y se atropellan dificultades. El crédito no se dispensa sino sobre garantías, y las reales son nulas y las mismas personales poco tranquilizadoras; suerte que, en verdad, con la agricultura comparten la industria y el comercio en pequeño, que no es raro tengan que ponerse en relación é impetrar los auxilios

(1) *El Crédito agrícola*, informe de la Sociedad económica de Amigos del País de Santiago, redactado por D. Joaquín Díaz de Rábago.

de los Montes de Piedad. Problema difícilísimo tiene, pues, que ser conceder crédito al que no ofrece garantías suficientes en que descansa, ó para decirlo más en rudo, y en forma que resalte más, que se dispense confianza (que tanto quiere decir crédito) al que no la inspira.»

El fin que los establecimientos de crédito agrícola se proponen es dar á los agricultores los medios de mejorar la tierra, facilitándoles los fondos necesarios para perfeccionar sus sistemas de producción, el metálico que les sea preciso para la adquisición de semillas, máquinas, etc., para satisfacer los jornales de los trabajadores, y para que puedan esperar ocasión oportuna para la venta de sus cosechas.

Larga sería la tarea, é impropia de nuestro objeto, si estudiásemos cada una de las teorías que sobre tan importante asunto se han emitido en los Congresos de Agricultores, y las respuestas dadas por eminentes economistas á los interrogatorios propuestos por la Sociedad de Agricultura de Francia y por la Dirección del ramo en España. En tanto que unos dudan sea posible su desarrollo, opinan otros que se lograría obtenerlo removiendo los obstáculos que se le presentan en los diversos ramos de la legislación, quien cree que la fórmula está en la libertad de Bancos de emisión y descuento que, estableciéndose en las regiones agrícolas, puedan dedicarse también á este género de operaciones, en tanto que otros consideran que basadas en las cajas de ahorros producirían el resultado apetecido.

Nuestra legislación se ocupa por vez primera de las Sociedades de crédito agrícola, en la presente sección, inclinándose desde luego por las asociaciones de crédito formadas especialmente para este objeto. No quiere decir que en España no se hayan hecho tentativas para establecerlas, y no se hayan dictado disposiciones parciales, ya para su fundación, ya para convertir en ellas los antiguos Pósitos sin embargo, sus resultados han sido infructuosos, y hasta el presente no se había dado ninguna que abarcara en conjunto, y bajo un punto de vista general, lo que á tan importante institución se refiere, reglamentando las formas de constituirse, de funcionar, la clase de préstamos y garantías que deben exigir y los medios que dentro de un sistema, detenidamente estudiado, puedan poner en acción para levantar á la agricultura del lamentable estado en que se encuentra en un país como el nuestro, en que precisamente es la base de la riqueza pública y cuyo porvenir pende del desarrollo que adquiera.

Ante la aflictiva situación por que atravesaban los agricultores, víctimas de la usura, la Iglesia, tomando la iniciativa para mejorarla, ideó la institución de los Pósitos, que se establecieron en Italia en fecha que no se puede precisar, pero que se remonta á principios del siglo xv, y en España se cuentan ya funcionando á principios del siglo xvi. Son los Pósitos «ciertos establecimientos que suele haber en las ciudades,