lacion sobre este punto, pero tal vez el lejislador podria preverlo útilmente.

§ 2. - Locacion de los fundos urbanos.

La locacion de las casas situadas en las ciudades presenta casi las mismas cuestiones que la de los fundos rústicos, pero son infinitamente mas simples. La costumbre sigue siempre considerando la condicion del locatario como un poco inferior a la del propietario. Pero los locatarios urbanos no aceptan en jeneral esta situacion inferior como los cultivadores, i tienen mucho mas que estos el sentimiento de la igualdad en los contratos.

No hai ningun motivo para limitar la libertad en materia de locacion de casas; pero es menester que el lejislador establezca reglas para el caso en que haya locacion sin convencion expresa, i es natural que en estas reglas trate de conformarse con la costumbre. No obstante, hai casos en que la lei debe correjir la costumbre. Cuando esta, por ejemplo, admite cláusulas resolutorias, tales como la muerte del propietario, la venta de la casa alquilada, o la voluntad del propietario de irla a habitar, es contraria al interes económico de la sociedad. En efecto ¿ qué seguridad puede tener el locatario, comerciante o industrial, expuesto a eventualidades semejantes? — ¿ Qué mejoras puede hacer aun el simple locatario que no ha arrendado mas que para habitar? — I es evidente que toda regla que impide las mejoras es perniciosa al interes jeneral de la sociedad.

En Inglaterra se practica la enfiteusis en el arriendo de los fundos urbanos: toma el nombre de arriendo para edificar (building léase). Se arrienda un terreno sobre el que se levanta una construccion que al fin del arriendo, al cabo de noventa i nueve años las mas veces, vuelve al propietario. Una gran parte de Lóndres ha sido edificada bajo el imperio de este contrato, poco favorable a las contrucciones monumentales, pero que no opone ningun obstáculo a las construcciones útiles. Solo que las ventajas que el propietario al fin del arriendo reporta de los trabajos del arrendatario son aun mas considerables que en la locacion de los fundos rústicos, sin tomar en cuenta la renta que las construcciones tienden a elevar, favoreciendo la aglomeracion de la poblacion. Hoi que la mayor parte de los arriendos para edificar han tocado a su fin en Lóndres, asombra considerar las fortunas adquiridas, puede decirse durmiendo, por el pequeño número de los propietarios de terrenos, especialmente por los marqueses de Westminster. Esta forma de arriendo no presenta por lo demas ningun inconveniente grave, porque no da lugar a tantas dificultades de cesion i de division como los arrendamientos de fundos rústicos.

§ 3. - Del préstamo.

Vengamos ahora al contrato de crédito por excelencia, al préstamo. Los jurisconsultos distinguen dos clases, a saber : 1º el préstamo de los objetos que deben ser conservados i restituidos, que se llama comodato; 2º el préstamo de los objetos destinados a ser consumidos i cuyo equivalente el que los recibe prestados se obliga a volver en dinero, o en una cantidad determinada de objetos de la misma especie. El comodato tiene poca importancia: con todo se ven préstamos de máquinas, de útiles i de ganados, que dan lugar a transacciones muchas, pero respecto de las cuales no se ha tratado nunca de limitar la libertad de los contratos.

No sucede así con el préstamo de los objetos destinados al consumo, cuyo equivalente, i a mas cierto interes, se obliga el que los recibe a restituir al plazo convenido. Se ha sostenido primeramente que era inicuo i monstruoso exijir un interes del capital prestado: i despues se ha consentido en tolerar el interes a condicion de que no deba exceder de cierta tasa determinada por la lei.

No creemos tener necesidad de establecer i de defender aquí la lejitimidad del interes: basta para percibirla recordar los esfuerzos que exije el trabajo de ahorro i la dificultad de obtenerlo, aun remunerándolo algunas veces mui caro. Es evidente que cesaria en los ramos de industria en que dejase de ser remunerado, i que si no lo fuese absolutamente, los capitales de la sociedad no tardarian en ser consumidos.

No es uno de los menores testimonios de la inconsecuencia humana que se haya proscrito i estigmatizado con el nombre de usura el préstamo a interes, al paso que se respetaba escrupulosamente el precio del arriendo de las tierras i del comodato. En sustancia en nada difieren estos contratos, pues que la suma de dinero obtenida de un préstamo puede servir para la adquisicion de una tierra que puede arrendarse, o de una máquina, de un útil, o de ganados de que puede sacarse un producto por medio del comodato. No difieren en nada si no es en esto: que el préstamo a interes propiamente dicho es el que presenta ordinariamente al capitalista mas riesgos de pérdida i exije de su parte mas cuidados i vijilancia; de donde resulta naturalmente que el capitalista exije en jeneral un interes mas subido que el propietario de tierras o de casas. Era mui singular por lo demas que se dejase al poseedor de capitales muebles la libertad de no prestar i que se le negase la de prestar a interes: esto tendia directamente a prohibir el contrato de crédito en una de sus formas mas fecundas.

Para darse cuenta de la persistencia i de la vivacidad de las preocupaciones contra el préstamo a interes, es menester trasladarse mentalmente a los tiempos en que la autoridad tenia mas parte que hoi en la apropiacion de las riquezas, i considerar que este contrato ha sido el instrumento mas enérjico de los trastornos que venian incesantemente a desbaratar los sistemas de apropiacion establecidos por los lejisladores o introducidos por la costumbre. Los efectos del préstamo a interes en las sociedades antiguas han sido perfectamente comprendidos e indicados en el pasaje siguiente del sabio i concienzudo *Tratado de economía social*, de M. Aug. Ott:

«La locacion de las tierras, o mas bien de los ganados, sirvió de tipo a la locacion de los capitales muebles. El comercio habia hecho comprender que el dinero se multiplica en las manos de los que saben servirse de él. — Prestándolo, se quiso tomar una parte en el fruto que producia, como se tomaba una parte en el fruto de los ganados cuya imájen llevaba la moneda primitiva. Con todo, esta asimilacion del capital mueble al capital territorial debió encontrar una gran resistencia; i vemos en efecto que todos los escritores antiguos, apegados a las tradiciones del pasado, Platon, Aristóteles, Ciceron, se elevan contra el préstamo a interes, i que esta manera de hacer valer sus capitales era jeneralmente reprobada por las costumbres.

"La resistencia podia provenir de dos causas: — Por una parte, de los poderes aristocráticos que, en posesion de la tierra, no querian que los hombres de las clases inferiores pudiesen participar del privilejio de las funciones superiores.

« El interes del dinero rompia en efecto todo el órden Tomo IIº 12

 $^{^4}$ Véase Plutolojía, lib. 1, cap. 1, \S 3; cap. 3, \S 2; lib. 2, cap. 5, \S 3; i cap. 10, \S 3.

establecido: permitia sacar del instrumento de trabajo una renta, sin que esta renta fuese la retribucion de un trabajo de otro jénero... El interes del dinero daba aun a los que lo percibian una posicion superior a la de los funcionarios sacerdotales i militares: permitia una vida perfectamente ociosa. El sistema de las castas i toda la jerarquia de los poderes que de él se derivaba desaparecian pues con la organizacion económica que les servia de base. Se concibe la reprobacion de esta nueva institucion por los sostenedores de la aristocracia, cuyos poderes i privilejios ella minaba.

« Mas tarde encontró una oposicion no ménos viva, pero que partia de un sentimiento de todo punto diferente, de parte de los lejisladores demócratas, como Moisés, que quisieron fundar la igualdad de los ciudadanos sobre una reparticion igual de los instrumentos de trabajo, i que prohibieron el interes del dinero a fin de impedir la desigualdad que debian traer consigo la acumulacion de los capitales muebles i los préstamos que debian seguirse a esta acumulacion.

« Pero a pesar de la resistencia de la aristocracia, a pesar de las restricciones de los lejisladores demócratas, el préstamo a interes se arraigó en las instituciones de la antigüedad, i tomó un desarrollo mas i mas considerable. Se completó la obra de disolucion de que era ajente, cuando las tierras fueron puestas en el comercio, i los hombres de las castas inferiores adquirieron la capacidad de la propiedad territorial¹. »

Las preocupaciones que aun subsisten contra el préstamo a interes no son mas que un eco de estas antiguas opiniones en que, cosa mui rara, se hallaban de acuerdo las clases dominantes, propietarias del suelo, i las clases que vivian de su trabajo cotidiano. Las unas i las otras eran mucho mas envidiosas de las fortunas formadas por el ahorro, que sensibles a los servicios prestados por los que ahorraban. ¿I cómo no habia de ser así, cuando la ejecucion del contrato de préstamo ocasionaba las ventas forzadas i las prisiones de los deudores, cuando el ahorro era practicado por un mui reducido número de individuos i era igualmente extraño a los propietarios territoriales i a los asalariados?

A medida que la ilustracion se difunde, a medida sobre todo que el espíritu de ahorro penetra mas en los hábitos de las poblaciones, se disipan rápidamente las antiguas preocupaciones contra el préstamo a interes. I aun hai ya lugar de admirar los progresos de la opinion sobre este punto, cuando se piensa que la primera protesta científica en forma contra el préstamo a interes data de Turgot⁴, i que este préstamo es tolerado por la teolojía católica solo desde principios de este siglo. En efecto, la libertad del préstamo a interes es jeneralmente admitida en América i en un gran número de estados europeos: la Francia fué la primera que la admitió; pero esta libertad pereció en ella con muchas otras en la restauracion violenta que siguió al 18 Brumario.

Las leyes del 5 Thermidor, año 4°, del 15 Fructidor, año 5°, del 11 Frimario, año 6°, declararon que todo ciudadano era libre para contratar como mejor le pareciese. Pero una lei del 3 de Setiembre de 1807, que no ha sido aun derogada, declara que el interes convencional no podrá exceder del 5 por ciento en materia civil, ni del 6 por ciento en materia comercial: la misma lei prescribe la restitucion de los intereses percibidos sobre esta tasa i castiga severamente lo que ella llama, sin definirlo, el hábito de la usura, es decir, el hábito de prestar a un interes

¹ Tratado de economía social, lib. 4º, cap. 1º, § 75.

¹ Reflexiones sobre la formacion i la distribucion de las riquezas, §§ 72, 73, 74, 75. — Memoria sobre los préstamos de dinero.

mayor que el legal. Una lei de 1851 ha venido a agravar aun las disposiciones de la lei de 1807.

Estas leves son deplorables bajo todos respectos, en primer lugar por la ignorancia profunda que acusan, i luego porque causan un perjuicio real. Se las elude sin duda facilmente, porque se encuentran, siempre que la tasa del interes es subida, en oposicion formal con los intereses del prestamista i del deudor, pero esta violacion misma es un mal. — Por otra parte, cierto número de prestamistas, honorablemente escrupulosos i que no quieren violar la lei, se mantienen dentro de los límites legales i no hacen sentir su concurrencia a los prestamistas ménos escrupulosos: de que resulta que, no bien la tasa corriente del interes sobrepuja la tasa legal, sube de repente mucho por un brusco sacudimiento fatal a los deudores. Así las disposiciones destinadas a hacer bajar artificialmente la tasa del interes, no han tenido, como todas las disposiciones de este jénero, otro efecto que el de elevarla sobre su tasa natural. — Este inconveniente ha sido tan bien sentido que el autor mismo de la lei de 1807 se vió obligado a suspenderla temporalmente por decretos de 15 i de 18 de Enero de 1814, i que la jurisprudencia, declarando que el descuento de los vales i letras de cambio no era un préstamo a interes, ha sustraído una masa considerable de contratos de crédito a la accion de las leves contra la usura.

Pero estas leyes no dejan de producir deplorables resultados: cuales son los procesos escandalosos en que un individuo libre i mayor de edad, que ha consentido libremente un contrato, despues de haberse aprovechado de él, viene a perseguir como usurero a aquel con quien trató, o a denunciarle al ministerio público, o a despojarle, por la amenaza de un denuncio, de una parte de su fortuna. La lei que autoriza, facilita, i fomenta tales infamias, aunque fuese por lo demas inofensiva, atenta en el mas alto grado

a las buenas costumbres económicas, atacando en su principio el respeto i, si puede decirse así, la relijion de los contratos, que es la base misma•del órden social en nuestros tiempos modernos. Felizmente el pequeño número de procesos que han tenido lugar por usura prueba que, a este respecto, las costumbres valen mucho mas que la lei.

Sin duda que algunas veces se abusa del préstamo a interes para apropiarse el bien ajeno, como se abusa de todos los contratos. ¿No se abusa aun de la venta, de la sociedad, del mandato i de todos los arreglos humanos? — Es bueno, es necesario que el lejislador se esfuerze por prevenir los abusos; pero ante todo debe indagar en qué consisten precisamente. Ahora bien, los abusos del préstamo a interes no nacen de la tasa del interes: nacen de las combinaciones legales, i por lo demas lejítimas, con que un prestamista previsor prende a su deudor imprudente que de este modo sin haberlo pensado se halla conducido a su ruina.

Así, cuando un escribano, por ejemplo, invita a un campesino a comprar una tierra i a tomar dinero prestado para pagarla, sabe perfectamente que el resultado definitivo de la operacion será una expropiacion i la ruina del campesino: este lo ignora. Hai aquí un abuso, pero este abuso es independiente de la tasa del interes i no deja de existir porque el préstamo se haga al 5 por ciento. Cuando un capitalista presta a corto plazo a un campesino propietario; cuando, no siendo posible a este cumplir su obligacion i amenazado de una expropiacion, consiente el capitalista en renovar el préstamo a condiciones ruinosas para el deudor, hai tambien un abuso, pero esto no resulta tampoco de la tasa del interes que podria bien ser al 5 por ciento. Este abuso resulta de la posicion en que se ha colocado el campesino, quien, al ménos en su concepto, sufriria un perjuicio mayor si fuese expropiado inmediatamente. Las ventas de ganado o de cosechas a ínfimo precio, que él consiente en esta situacion, prevista por el acreedor i no por él, no son mas que una consecuencia de su primera imprudencia. El abuso tendria lugar por la exajeracion del interes, si el préstamo fuese libre; tiene lugar por una venta a bajo precio, a causa de la lei de 1807, que no lo suprime ni lo atenúa. Lo mismo sucede cuando un pródigo, o un hijo de familia jóven i atolondrado suscribe letras de cambio que no puede pagar a su vencimiento: solo que en vez de comprarle objetos a vil precio, se le venden a precios excesivos. Abuso sin duda, pero abuso que proviene únicamente de que personas, declaradas por la lei capaces de contratar i de administrar capitales, no lo son en realidad por falta de prevision.

Los abusos mas graves a que puede dar lugar el préstamo a interes se encuentran en el préstamo sobre prenda. Los objetos muebles son jeneralmente la primera forma del ahorro, la única fortuna de las clases mas pobres i por esto las mas débiles bajo todos respectos en la lucha del cambio, tanto a causa de las necesidades extremas a que están frecuentemente expuestos los individuos que las componen, como a causa de su imprevision. El prestamista en posesion, como exijen la lei i la razon, de la prenda, podria con la mayor facilidad especular sobre los cortos plazos, vender i apropiarse a un ínfimo precio los objetos empeñados. Así, en casi todos los paises civilizados, reglamentos especiales determinan las formas de esta especie de préstamo, i en Francia está monopolizado bajo la vijilancia de la administracion pública. Pero, cosa notable, no se ha podido nunca, por mas esfuerzos que la administracion ha hecho con este fin, reducir hasta la tasa legal los préstamos de los Montes de Piedad de que, sin embargo, los dueños de los capitales no reciben mas que la tasa legal.

Los reglamentos sobre los Montes de Piedad se justifican por la condicion de la mayor parte de los que ocurren a estos establecimientos i por las facilidades que dan a la policía para vijilar las casas de ocultacion en las grandes ciudades. Si entre los que reciben a préstamo bajo prenda no hubiesen mas que los comerciantes por menor apurados i los disipadores, estos reglamentos serian inútiles.

Es difícil, por no decir imposible, prevenir por las leyes reglamentarias del contrato de préstamo los abusos a que puede dar lugar; pero las peores disposiciones que se puedan tomar son las que limitan la tasa del interes, que hacen depender un delito de una cifra naturalmente variable, es decir, de lo que hai de mas arbitrario en el mundo. En efecto, la tasa del interes no es i no puede ser ni la misma en los diferentes tiempos, ni la misma en los diferentes préstamos, con riesgos i trabajos de administracion mui diferentes. No se puede exijir que el prestamista de pequeñas sumas, al dia, de las plazas de abasto de Paris, o el prestamista a la semana se contenten con el mismo interes que el prestamista de una fuerte suma bien garantida i a largo plazo; pues que este no está sujeto a ningun trabajo una vez efectuado el préstamo, mientras que los otros están obligados a velar i a estar alerta incesantemente para asegurar la conservacion de sus capitales, i a hacer de este trabajo su ocupacion habitual. Las leyes limitativas de la tasa del interes presentan siempre el inconveniente de no poder ser ejecutadas constantemente ni de una manera uniforme: es menester que la justicia las aplique con mucha lenidad, i aun con neglijencia, ya a causa del rigor de los tiempos, o ya porque en tal o cual caso determinado su aplicacion desorganizaria los servicios económicos. Nunca pueden tener el carácter permanente i fijo que conviene a la lei.

Los abusos que se cometen por medio de las combinaciones de préstamo i de venta no pueden ser regularmente castigados sino en cuanto se comprenden en la definicion de la estafa: fuera de esta definicion, no pueden ser útilmente castigados sino por la opinion.

Se puede con razon condenar las disposiciones de la lei francesa que impiden empeñar a la seguridad de un empréstito ciertas clases de bienes, como los ganados útiles o máquinas de agricultura. Así por ejemplo la disposicion que declara inmuebles los árboles plantados. En efecto estos árboles, que pueden ser cortados de un momento a otro i hacerse muebles, no prestan garantía seria a un prestamista hipotecario i no pueden tampoco ser empeñados como prendas; de nada sirven pues al crédito de su poseedor.

Se puede criticar tambien la disposicion que no reconoce el contrato de préstamo sobre prenda sino con tanto
que el objeto empeñado haya sido entregado efectivamente
al prestamista. Ya la jurisprudencia comercial, leyes particulares, han autorizado entregas ficticias. Mas valdria dejar
de todo libre el contrato de préstamos sobre prenda. Cierto
es que esta libertad dejaria al hombre de mala fe medios
de dar como garantía la misma prenda a varios prestamistas; pero bastaria aplicar a este fraude las penas establecidas contra el estelionato, u otras mas graves si se
necesitase, para dar al órden publico toda la garantía deseable. La prudencia de los prestamistas supliria sin duda
lo que faltase a la lei cuyo objeto es castigar los delitos,
pero no impedir contratos que pueden ser útiles bajo el
pretesto de evitar algunos actos de mala fe.

Se puede criticar igualmente el privilejio otorgado por la lei al propietario sobre los útiles de cultivo i cosechas de un fundo arrendado, por que este privilejio quita al arrendatario medios de conseguir crédito. Seria mucho mejor que los útiles de cultivo i cosechas pudiesen ser libremente empeñados por contrato, al propietario o a otro, sin hallarse empeñado forzosamente por la lei.

En jeneral todas las disposiciones de la lei francesa que

rijen las relaciones entre propietario i cultivador son concebidas a un punto de vista estrecho i falso, i casi siempre contrarias al principio de libertad de la sociedad moderna.

§ 4. — De la ejecucion de los contratos de préstamo.

Importa que la lei, la jurisprudencia i las costumbres aseguren la pronta i cierta ejecucion de los contratos, pues que todo efujio, toda incertidumbre en esta ejecucion los hacen mas difíciles i privan a la sociedad como a los particulares de las ventajas que podrian de otro modo reportar. Por esto es que nunca puede pecar por breve el procedimiento ejecutivo, que nunca los derechos resultantes de un contrato pueden ser garantidos con demasiada claridad.

La autoridad asegura la ejecucion de los contratos por dos medios: en la persona del deudor i en sus bienes. La ejecucion en la persona del deudor parece un resto del derecho antiguo, segun el cual el deudor que no pagaba pasaba a ser esclavo del acreedor: era un medio violento pero directo de obtener el pago. — Hoi el apremio corporal no es mas que una pena inflijida a la consideracion i a la persona del deudor para obligarle a pagar si tiene los medios.

¿Es útil atentar a la libertad del deudor que falta a sus obligaciones e inflijirle un apremio personal? — No considerando las cosas mas que bajo el punto de vista puramente material, es evidente que la sociedad nada gana con que uno de sus miembros sea encarcelado i no trabaje, i que la convendria que fuese puesto en libertad. — Pero si la prision por deudas o el apremio personal es considerado como atentatorio al honor en una poblacion en que el