

Celebrado el contrato condicional de préstamo y hecha la inscripción, la cual, como dice Montagnon, contiene en gérmen todas las obligaciones contraídas entre ambas partes contratantes, no queda sino otorgar el contrato definitivo que pone término á la operacion y hacer por una parte la entrega de la cantidad importe del préstamo, ó la retencion de aquellas sumas que hayan de ser depositadas para el pago de deudas preferentes, y convertir en definitiva la inscripción provisional.

Las condiciones á las cuales están sometidos los préstamos pueden reducirse á tres, á saber:

1º Que el préstamo se garantice con hipoteca en primer lugar del inmueble ofrecido.

2º Que la suma prestada no pueda exceder de la mitad del valor del inmueble, previo avalúo.

3º Que las propiedades hipotecadas sean susceptibles de un rendimiento continuo.

Explicando Montagnon la razon de ser de estas disposiciones, se expresa en estos términos: "No es difícil comprender la idea á que responden estas condiciones: se quiere que las anualidades sean puntualmente pagadas y que en el momento en que la hipoteca se realice, si fuere necesario, sea ciertamente eficaz en razon de su superioridad sobre los otros créditos, y que haya un excedente de valor del inmueble sobre el crédito por cobrar. Este exceso se conserva prudentemente para el caso en que ciertas depreciaciones fortuitas de la propiedad lleguen á tener lugar. Responde tambien á otra prevision: la de satisfacer ciertos privilegios que pueden dar á ciertos créditos el favor de ser pagados ántes que la Sociedad de *Crédit Foncier*, porque aunque tenga la primera hipoteca debe ceder su preferencia á ciertos créditos privilegiados." <sup>1</sup>

Para que el préstamo se verifique con la garantía de primera hipoteca es necesario ó que el inmueble no reporte gra-

<sup>1</sup> E. Montagnon *Traité sur les Sociétés de Crédit Foncier*, pag. 145.

vámen alguno, ó que la institucion hipotecaria se sustituya á los otros acreedores.

Si lo primero acontece, no hay inconveniente alguno para la práctica de la operacion; porque verificada ésta el gravamen quedará constituido; si lo segundo tiene lugar, es preciso, para obtener la sustitucion, que se celebre la subrogacion del crédito ó su cesion anterior, ó que se lleve á cabo la restriccion de las hipotecas legales constituidas sobre el inmueble. La subrogacion puede ser convencional ó legal y puede verificarse en cuatro diferentes circunstancias: 1ª Cuando el acreedor consiente en la subrogacion, recibiendo el importe de su deuda; 2ª Cuando por no estar vencido el plazo de la imposicion se niega á recibir el capital; 3ª Cuando hay acreedores posteriores al del crédito subrogado, y 4ª Cuando el crédito que se subroga es el único que reporta la propiedad. La subrogacion convencional es aquella que tiene lugar cuando la sustitucion de un acreedor á otro se verifica por el sólo acuerdo y voluntad de las partes; la subrogacion legal es la que se opera por sí sola en razon del cumplimiento de un hecho por parte del acreedor subrogado, en las condiciones previstas por la ley.

En el primer caso, no hay dificultad alguna para que la operacion se verifique, porque en el momento de llevarse á término, concurriendo el acreedor al acto de extenderse la escritura, recibirá el importe de su acreencia, dejando á la Institucion el ejercicio de los derechos que á él le correspondian, y el goce de las preferencias que daba á su crédito su calidad de primera hipoteca.

En el segundo caso, si el acreedor se niega á consentir en la subrogacion, será necesario que la Institucion retenga en su poder una cantidad suficiente para pagar el crédito en su totalidad con los intereses que hubiere devengado, y esperar la época del vencimiento del plazo de la imposicion.

En el tercer caso las dificultades pueden subir de punto, porque la subrogacion puede herir derechos de terceros que han contratado con anterioridad, cuyos intereses no deben ser

perjudicados por pactos posteriores que modifiquen las condiciones á las cuales estaba sujeto el crédito que les era preferente.

En efecto, estos acreedores, que han celebrado su contrato anteriormente á la subrogacion en favor de una sociedad de *Crédit Foncier* y conforme á las reglas del derecho comun, ¿están obligados á sufrir todas las consecuencias que deben sobrevenir con motivo de las exenciones y privilegios que las dichas sociedades reportan?

Indudablemente no; y en estas circunstancias será necesario para que la subrogacion pueda tener lugar, que se obtenga el consentimiento de los otros acreedores que han registrado con anterioridad, para todo aquello que pueda modificar sus derechos garantizados por su inscripcion.

La cesion de anterioridad es un acto en virtud del cual un acreedor abandona su rango de prioridad á otro acreedor hipotecario cuyo lugar viene á ocupar. El cesionario en este caso puede invocar, para su propio crédito, el derecho hipotecario del cedente.

Esta cesion puede tener lugar en dos circunstancias, ó cuando la hipoteca constituida sobre el mueble es legal ó cuando es convencional. En este caso el convenio de los interesados basta para que la cesion pueda verificarse; pero en el otro, si bien es verdad que cuando se trata de la hipoteca á favor de la mujer casada, ésta puede libremente renunciar á su lugar preferente, no sucede lo mismo cuando la hipoteca existe á favor de un menor ó un incapacitado; porque la ley civil lo prohíbe.

La legislacion francesa, con el objeto de proteger los intereses de las sociedades de *Crédit Foncier* y no privar á los tutores de la facultad de recurrir á ellas, ha autorizado, no obstante, al consejo de familia á dar el permiso para que la cesion pueda verificarse; pero las demas legislaciones no lo han hecho todavía. Por lo que toca á la restriccion de la hipoteca legal, Mr. Montagnon se expresa en estos términos:

“El marido, el tutor, cuyos inmuebles están gravados con

hipotecas legales, pueden, á la inversa de los deudores que han gravado sus bienes con una hipoteca convencional, pedir á la justicia que les liberte uno ó algunos de sus inmuebles. Los artículos 2143-2144 del Código Civil no autorizan esta reduccion sino bajo condiciones bastante rigurosas. Los maridos ó tutores que quieren tratar con el *Crédit Foncier*, pueden constituir sobre uno de sus inmuebles la primera hipoteca que exige la Sociedad, recurriendo al procedimiento que acabamos de indicar para libertarlas.”<sup>1</sup>

Por todos estos diversos medios que acabamos de enumerar y de explicar, los bancos hipotecarios pueden en la práctica obtener la primera hipoteca de los bienes inmuebles con cuya garantía verifican sus préstamos y dar un gran desarrollo á sus operaciones.

La segunda condicion á la cual están sometidos los préstamos de los bancos hipotecarios puede formularse en estos términos: Los préstamos no podrán, por regla general, exceder de la mitad del valor del inmueble que se da en hipoteca.

La importancia de esta regla se comprende á primera vista. No basta que el banco esté garantizado con una primera hipoteca para que esté del todo exento de peligros en cuanto al reembolso, es necesario que el valor de la propiedad sobrepase al del préstamo, y si este excedente se fija en un cincuenta por ciento es por la conveniencia de prevenirse contra cualquier deterioro eventual que pudiera sufrir aquella durante toda la época de la operacion.

Esto no quiere decir que el préstamo no pueda ser menor del cincuenta por ciento del valor de la propiedad ó mayor; pero esto dependerá de las condiciones y destino de los inmuebles y de los diversos elementos que constituyan su valor: podrá exceder, cuando se trate de inmuebles consagrados á la industria agrícola, y no excederá ó será menor cuando se trate de una explotacion exclusivamente agrícola.

La tercera regla es el complemento de las dos primeras;

<sup>1</sup> Emile Montagnon. Obra citada, pág. 170.

los bancos no deben hacer sus préstamos sino sobre propiedades susceptibles de un rendimiento continuo; porque como en realidad las operaciones no se llevan á término con el objeto de despojar á los propietarios, sino con el propósito de permitirles, por medio de una renta pagada con regularidad, cubrir el total importe de los capitales que reciben, es indudable que esto no podrá verificarse si la finca no está en constantes productos.

Después de haber examinado las condiciones á que están sometidas las operaciones de préstamo, debemos estudiar cuáles son los efectos de los contratos que se ajustan para llevarlos á cabo.

Los efectos del contrato de préstamo son sin duda alguna reembolsar el capital prestado y los intereses al tipo estipulado; pero como, al lado de estos efectos, hay otros que podemos llamar accesorios, vamos á considerar separadamente unos y otros.

La obligación principal de pagar capital é intereses en verdad viene á ser una sola, dado el sistema seguido por los bancos; porque la obligación que el deudor contrae es la de servir durante el tiempo del contrato, la anualidad estipulada en él. La anualidad se compone de dos elementos principales, á saber, el interés y la parte consagrada á la amortización de la deuda.

El interés depende, en su monto, del valor de los capitales en el mercado, es decir, del tipo nominal de los bonos que los bancos emiten para obtener las sumas que han de dar en préstamo. Si aquellos son baratos, si sus tenedores se conforman en cambio de las seguridades que la propiedad ofrece, con un rédito exiguo, ese será el que los prestamistas satisfagan á su vez á los bancos, y la misma obligación subsistirá si ese rédito es elevado. El elemento es, pues, variable, y esas variaciones no dependen ni de los bancos ni de los propietarios, sino de las condiciones de productividad de los capitales.

El segundo elemento de la anualidad es la amortización, ó

sea una fracción del capital, que hecha productiva se acrecentará hasta reconstituir el capital prestado, ó de una manera más clara, es la parte del capital que puesta á interés compuesto al tipo de interés del préstamo reproducirá su importe.

Este elemento es también variable en cuanto á su cifra, pero de la voluntad del propietario depende hacerlo más ó menos elevado; porque como el tanto por ciento de la amortización está en relación con el tiempo que ha de durar el reembolso, si el propietario quiere disfrutar de un plazo largo, pagará una pequeña cantidad ó una mayor si el plazo fuere corto.

A pesar de esto, la anualidad, servida por los deudores, siempre debe ser igual durante toda la época en que subsiste la obligación de pago; porque si bien es verdad que la cantidad aplicable á intereses disminuye, en una cantidad proporcional á la reducción del capital, también es cierto que la diferencia acrecienta la suma aplicable á la amortización y ésta se hace más rápidamente. La anualidad no deja, pues, de ser igual, pero varía la distribución ó aplicación que de ella se hace en favor del propietario deudor.

A estos dos elementos principales que constituyen la anualidad viene á unirse comúnmente un tercero que aumenta su importe y que representa la utilidad del banco intermediario. Si los bancos se limitaran á cobrar de sus deudores el interés que á su vez pagan á sus tenedores de bonos, no podrían jamás obtener utilidad alguna y ni siquiera cubrir los gastos que hacen para llevar á cabo los servicios que prestan. Esta remuneración es el tercer elemento.

Para fijar esta remuneración, en las instituciones favorecidas por el Poder público, se ha recurrido á dos sistemas: á fijar el interés maximum de los préstamos ó á señalar el tanto por ciento en que puede acrecentarse la anualidad.

El primer sistema es altamente perjudicial para los bancos: porque si el maximum establecido es inferior á los tipos de los capitales en el mercado, ó les será imposible la práctica de sus operaciones ó las verificarán con pérdida. El segundo

es preferible; porque permite á los bancos ajustarse en todo momento á las condiciones del mercado donde funcionan, y sólo se evita el abuso que pudieran cometer al hacerse recom-pensar sus servicios.

Más conveniente sería sin duda que el Poder público prescindiera de ejecutar semejantes restricciones antieconómicas; pero ellas son la consecuencia natural ó la compensacion de los privilegios que otorga en favor de determinados Establecimientos con perjuicio de los demas.

Aunque la anualidad, como su nombre lo indica, debería ser un pago anual, ella se entrega por semestres ó trimestres vencidos. Es indudable que este modo de pago acrecienta el interes, porque el deudor pierde el que devengarían las sumas anticipadas nueve ó seis meses ántes; pero este sistema obedece á la necesidad que los bancos tienen de conservar en su poder con anticipacion tanto el importe de los réditos que han de pagar á sus bonos hipotecarios como las cantidades destinadas á su amortizacion.

El efecto primero del contrato de préstamo es, pues, servir durante el plazo de reembolso la anualidad estipulada, que comprende el interes y la amortizacion, por medio de pagos semestrales ó trimestrales.

Al lado de esta obligacion surge un derecho para el deudor: el de anticipar el pago de su deuda. En los contratos en que interviene un plazo, éste, ó se estipula en favor de una de las partes contratantes, ó de ambas. En las operaciones de los bancos el plazo se otorga en favor del deudor; él tiene la facultad de aprovecharlo íntegramente en su beneficio ó de renunciar á él; sin embargo, esta renuncia sólo puede hacerse bajo ciertas y determinadas condiciones.

La renuncia del plazo puede verificarse ó total ó parcialmente. La renuncia total del plazo no presenta inconveniente alguno, toda vez que su consecuencia es el término de la operacion y la cancelacion de la hipoteca; pero sí lo presenta la renuncia parcial; porque como ésta significa hacer abonos parciales, en los préstamos del género de los de los Bancos

es preciso determinar la aplicacion que haya de darse á esos abonos.

¿El abono podrá aplicarse al capital dado en préstamo como si se tratara de una operacion hecha á interes simple? Indudablemente no; porque las anualidades posteriores al abono tendrían que variar en atencion á la variacion del capital por reembolsar y con ellas el plazo de la amortizacion, lo cual equivaldría á una novacion completa del contrato; y porque la obligacion, como hemos explicado ya, no consiste sino en servir una pension fija durante un número de años dado, y ésta resultaría modificada de una manera esencial.

¿El abono podrá aplicarse á las exhibiciones anuales que el deudor debe satisfacer? Los inconvenientes que hemos señalado desaparecen; pero tambien desaparecen las ventajas que pudiera tener el deudor, porque entónces no hace más que anticipar intereses no vencidos todavía.

Lo oneroso de la aplicacion impediría el uso del derecho. Algunas instituciones han prohibido francamente el abono parcial, á causa de estos movimientos y está fuera de duda que esta conducta es digna de aprobacion.

Aceptado el principio del reembolso por anticipo total ó parcial falta determinar en qué especies debe llevarse á término y cuáles son sus efectos.

Como el préstamo puede verificarse ó en bonos hipotecarios ó en dinero efectivo, parece natural que el reembolso, dada la naturaleza jurídica del contrato, se ejecute devolviendo una ú otra cosa; sin embargo, los bancos permiten en los casos de anticipo de la totalidad del importe del préstamo, que se haga en bonos ó en dinero á eleccion del deudor, porque les es perfectamente indiferente; y prohíben en los casos de anticipo parcial que se haga en bonos, porque entónces lo que se reembolsa no es el capital, sino capital é intereses, y éstos no pueden ser satisfechos en bonos á los tenedores de estos títulos.

Los efectos del anticipo total son bien claros: la deuda se extingue y el deudor tiene el derecho de pedir la cancelacion

de la hipoteca consentida sobre su propiedad. Los del anticipo parcial en nada modifican la esencia del contrato del préstamo. Las obligaciones subsisten.

“Al lado de la obligación principal del deudor, que consiste en reembolsar el capital prestado, según las condiciones del contrato, dice Montagnon, hay otras accesorias que hacen nacer ciertas convenciones particulares.

“Los Estatutos del *Crédit Foncier* (arts. 64 á 66 y art. 69), ó las cláusulas del contrato, imponen al deudor la obligación de hacer conocer á la Compañía, ántes de que el préstamo se efectúe, las causas de hipotecas legales, de resolución ó de rescisión que pueden gravar los bonos que ofrece en garantía del préstamo; de advertirle si ha recibido rentas por anticipo; en fin, denunciar en el plazo de un mes las enajenaciones totales ó parciales que puede haber hecho, los deterioros que el inmueble puede haber sufrido y todos los hechos que sean susceptibles de aminorar su valor. Además le queda prohibido hacer algo que pueda alterar el valor de la prenda y especialmente establecer sobre los inmuebles un privilegio en favor de arquitectos ó constructores.”<sup>1</sup>

Estas obligaciones accesorias, como se vé, son el complemento de la obligación principal: tienden más ó menos á asegurarla, á garantizar á la institución el cumplimiento de ella, en medio de los azares á que la propiedad por su naturaleza y condiciones puede estar expuesta.

Los medios de ejecución de que los bancos hipotecarios disponen para hacer efectivos los derechos que les otorgan sus deudores y para procurar que los contratos de préstamo se cumplan en los términos en que han sido celebrados, no pueden ser como fácilmente se comprende, los que el derecho común otorga á cada acreedor; porque los procedimientos serian lentos y tardíos, estarían sujetos á complicaciones más ó menos graves y les impedirían poder en todo momento responder por las deudas que ellos á su vez contraen con el público.

<sup>1</sup> Emile Montagnon. Obra citada, págs. 243 y 244.

La condición de intermediarios que tienen los bancos y la necesidad en que están de satisfacer cumplidamente sus compromisos contraídos para con el público, es la razón del procedimiento excepcional que se les concede como una derogación al derecho común.

Los medios de ejecución de que hacen uso los bancos, son según Montagnon, de tres especies, los medios que corresponden al principio de la ejecución del derecho hipotecario; el secuestro de los bienes, y la venta de ellos.

Los que corresponden al principio de la ejecución son comunes á todos y consisten en ocurrir á la autoridad judicial para que con su intervención se haga constar la falta de cumplimiento del contrato. Ellos no tienen sino muy escasa importancia.

No sucede lo mismo con el secuestro que se verifica de los bienes hipotecados.

Montagnon, explicando las diferencias que existen entre el secuestro que la ley civil autoriza y el secuestro de que hacen uso los bancos, se expresa en estos términos: “El secuestro organizado por el Código Civil corresponde á la necesidad de asegurar la conservación y el cobro de una cosa litigiosa, mueble ó inmueble en favor de la persona que gane en el proceso comenzado; la persona encargada de la guarda de la cosa es un depositario, salariado ó no, y que no tiene sobre los frutos ningún derecho: da cuenta de ellos á aquel á quien debe restituir la cosa. A este efecto, las partes entre quienes existe la contienda judicial pueden convenir en entregar la cosa litigiosa en manos de un tercero que la conservará hasta el término del proceso y la entregará á la persona que se juzgue que debe obtenerla.”

El secuestro establecido en favor del *Crédit Foncier* se distingue de éste por su origen, por el objeto al cual se aplica y por el propósito con el cual está organizado. M. Desoliers lo caracteriza así bajo una forma feliz. “La Sociedad no ha sido pagada de una y varias anualidades; se dirige al juez, no para hacerse autorizar sino para hacer constar simplemente que