

R.2 9693

DISCURSO INAUGURAL

LEIDO

ANTE EL CLAUSTRO DE LA

UNIVERSIDAD DE OVIEDO

EN LA APERTURA DEL CURSO ACADÉMICO

DE

1872 A 1873

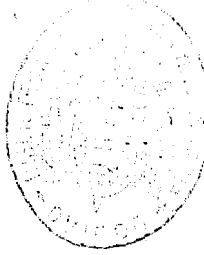
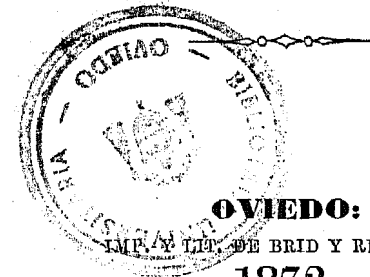
FOR EL DOCTOR

D. Juan Pablo Perez de Lara,

Catedrático de

Historia y Elementos de Derecho civil, Secretario de la Facultad de Derecho de esta Universidad, Licenciado en la Facultad de Filosofía y Letras, Caballero de la Real y distinguida Orden de Carlos III, individuo de varias Corporaciones científicas y literarias, etc.

54786



OVIEDO:

IMP. Y LIT. DE BRID Y REGADERA.

1872.

EXCMO. SEÑOR:

Costumbre es en todos los casos, análogos al presente, que el que tiene la honra de ocupar, si- quiera sea por breves momentos, la atención de un público, y de un público ilustrado y escogido, ma- nifieste su desconfianza y la pequeñez de sus fuer- zas. No seré yo ciertamente, quien se emancipe de costumbre tan usada, tanto mas, cuanto que qui- zás, mas que otro alguno, necesito la benevolencia de mi auditorio: solamente sí añadiré, que ni el lucro, ni el deseo de gloria, sino el cumplimiento de una disposición superior, me obligaron á tomar la pluma, y trazar este ligero bosquejo sobre los bancos hipotecarios: sirva esto al menos de circuns- tancia atenuante del poco valor de este trabajo, des-

provisto de estos dos grandes móviles de la espontaneidad humana.

Echando una ojeada sobre la superficie del globo, que habitamos nos presenta el siglo presente un cuadro altamente instructivo para el observador, que con detencion examina el diferente aspecto, que presentan las diversas Naciones, que le pueblan sí, como es natural, se quiere investigar cuales son las causas, que han producido efectos tan diversos. No entraré, y menos en este momento, en la investigacion de ellas, pues sé bien que la cuestion, así sentada, entraña grandes principios, íntimamente ligados con la naturaleza del hombre, ya religiosos, ya filosóficos, ya políticos, ya económicos: solamente sí me ocuparé de una, de las que perteneciendo al terreno económico influyen tanto en la diversa faz, que presentan los diferentes paises, por su prosperidad agrícola.

A primera vista, parece que esta debia estar solamente en razon directa de la feracidad del terreno, y que aquellas Naciones, que mejores los poseyeran, deberian ser las mas ricas bajo este concepto. Sin embargo, la esperiencia nos demuestra que no es exacta esta deducccion, y que paises dotados de terrenos fertilísimos sacan de ellos un producto mucho menor, que otros que lo son menos. Se dirá, es por la falta de poblacion que los pueda cultivar: no obstante, se vé en ellos poblacion ociosa aun, es porque falta el nervio del trabajo, sin el cual todo languidece, porque falta el capital. Pero no basta que el capital exista para que poniendo en movimiento el trabajo produzca la tierra, es necesario aun que se haga de modo, que sea posible y fácil la

union de este capital con el terreno: y hé aquí el objeto, hé aquí el fin de los bancos hipotecarios, de cuyos principios mas fundamentales pasaré brevemente á ocuparme. Pero no son estos solamente importantes por favorecer la union del capital con el terreno bajo el punto de vista de la comodidad, que en la satisfaccion de las necesidades mas apremiantes é indispensables de la vida, proporciona una agricultura floreciente, sino bajo el de la industria y el comercio, pues fácilmente se concibe que siendo aquella la que dá las primeras materias, las cuales son un grande elemento, sino el principal, de los gastos de produccion, la Nacion, que se halle en estas condiciones, puede luchar en los mercados extranjeros con ventaja por la baratura de sus productos, influyendo así con la facilidad de las salidas, y la rapidez de la circulacion, en el aumento de los capitales del pais, y lo que es mas precioso aun, en el mayor alimento, que al cabo del año puede dar á la clase obrera un mismo capital, cuantas mas veces se renueve. Otra de las ventajas que producen estos bancos, es que facilitando la colocacion de las pequeñas economías en las cédulas hipotecarias, además de hacer bajar el interés esta concurrencia de pequeños capitalistas, que sin los bancos no prestan al propietario por la dificultad de poder encontrar quien necesite exactamente la pequeña suma, de que pueden disponer es, que multiplicándose con su intervencion los interesados en dichos préstamos, se aumenta el número de personas que estarán de parte de la conservacion de la propiedad, pues la masa de pequeños capitalistas poseedores de cédulas, se considerarán, lo mismo

que los grandes, copropietarios de los terrenos que garantizan el pago de sus intereses y el reembolso del capital.

Todos sabemos cuanto se ha ponderado todo lo que ha conducido á hacer conservadoras á las clases menos acomodadas de la sociedad, porque en ellas han visto los hombres de Estado la probabilidad del peligro para la organizacion actual social. ¿Quién no ha oido elogiar la institucion de las cajas de ahorros, que invirtiendo las economías del obrero en los títulos del Estado, ligaba á aquel á la conservacion del orden por lo que afectaba á su modesta fortuna la ruina del crédito de este? ¿Quién no ha visto tambien encomiar la reparticion que del territorio francés hicieron las disposiciones sobre herencias de su código civil, porque decian interesaba á la gran masa del país haciéndola tan amante del orden como los mas grandes propietarios á pesar de las quejas de gran parte de los economistas, contra lo que ellos llaman la pulverizacion del terreno, y á pesar del grande ataque, que dicho código daba á la libertad de testar, y que dicho sea de paso, fueron inspiradas mas que por otra mira alguna, por el deseo de evitar la centralizacion del terreno, por ódio al poder aristocrático? Pues bien, estas instituciones favorecen, desarrollan este sentimiento de amor á la propiedad y al orden, multiplicando los interesados en su conservacion, sin necesidad de violentar ningun principio, sin causar perjuicio alguno al cultivo, como la subdivision excesiva del terreno, antes bien favoreciéndole, y sin suponer la triste necesidad de una deuda pública inmensa en la que se inviertan los fondos de las

cajas de ahorros, ni llevar el luto y la ruina, que causan las conmociones políticas con la depreciacion de los fondos públicos, no solamente á la casa opulenta del banquero, sino aun á la humilde morada del trabajador, que invirtió en ellos sus economías, economías reunidas y formadas, no con privaciones de lo supérfluo, sino á veces de lo indispensable para la vida, privaciones, que representan quizás un trabajo adicional sobre el ordinario para proporcionárselas, y cuando menos, la abstencion aun de aquellos goces mas honestos y legítimos, que embellecen la vida habiéndola convertido por obtenerlas de una senda no muy florida en verdad, en una senda cubierta solamente de abrojos.

Dijimos que el objeto de los bancos hipotecarios es el hacer accesible al terreno el capital para lo cual todo su mecanismo está basado en la transformacion de los préstamos á corto plazo, que tienen lugar cuando prestan los particulares directamente sin la intervencion de estos, y que traen consigo por no poderse pagar al vencimiento renovaciones costosas, y procedimientos onerosos, que suelen terminar en tristes espropiaciones, en préstamos pagaderos á largo plazo, y de una manera insensible. Se podrá temer que por la facilidad de estos por no tener que devolver en un plazo corto, contraerán mas fácilmente deudas los propietarios, pero si estas se emplean en mejorar los terrenos, no son perjudiciales: si las emplean improductivamente, no será el mal de la institucion, que facilita el crédito, sino del mal uso de él.

Para ser el crédito territorial conforme á la naturaleza del suelo, deben ser reembolsados los prés-



tamos poco á poco porque poco á poco devuelve la tierra el producto de las mejoras, que se la hacen. La industria y el comercio mas aun, pueden reembolsar al fin de una operacion los gastos, para cuya atencion se tomó prestado. La tierra, por el contrario, lenta muy lentamente restituye los gastos invertidos: á veces pasan décadas, primeramente que se recogen los frutos debidos al trabajo y capital empleado. El aumento de préstamos verificado cada año, inferior al de los reembolsados, induce á creer que muchos de estos se verifican con la formacion de otros nuevos, invirtiéndose así casi la totalidad del producto de la tierra en el pago de la contribucion, y el interés de la deuda hipotecaria. Varias causas se oponen á la facilidad de hallar dinero sobre el terreno á pesar de la seguridad de la garantía. Es cierto, que con la ley hipotecaria han desaparecido en nuestro país las hipotecas ocultas y quitado la incertidumbre al prestador, aumentando así la competencia, y disminuyendo el riesgo del seguro, con cuyas causas bajó algo el interés del capital prestado, pero quedan en pié los inconvenientes, que ocasiona la cesion de los créditos hipotecarios, inconvenientes á los que se subviene admirablemente con la creacion de las cédulas hipotecarias de los bancos de esta clase, y que alejan á los capitalistas que quieren entrar en la posesion de sus valores, sin aguardar el vencimiento del plazo. Otra de las causas es, la poca puntualidad en el pago de los intereses y devolucion del capital, poca puntualidad que hace que á pesar de presentar mejores garantías el que ofrece un terreno que el industrial ó comerciante, ob-

tenga sin embargo el capital á peores condiciones que estos. Se dirá ¿cuál es el motivo de esta menor puntualidad? En primer lugar los hábitos de exactitud y regularidad son mas frecuentes en las dos primeras clases, acostumbradas con el uso diario y constante del pago al vencimiento, al que les obliga una legislacion especial y severa como lo es el código mercantil. En segundo lugar sucede muchas veces, que se toman los préstamos para pagar precios excesivos, á que se han comprado tierras, á las que la competencia hizo subir en demasia, y que no pueden devolver con su producto, y menos en un corto plazo, el capital, que para su pago se tomó prestado del particular. Esta gran competencia es efecto ya del atractivo, que tiene en sí la tierra por la gran seguridad que ofrece, ya de la vanidad, que hace que no se reflexione con madurez la relacion, que pueden guardar entre sí, el coste con el rendimiento.

Espuesta ya la base, sobre que descansa la institucion de los bancos hipotecarios, que es la devolucion del préstamo de un modo lento en un largo período, diremos algunas palabras acerca de su origen. Alemania, ese país donde mas que en otro alguno, se tributaba culto á la ciencia, es la cuna de estas instituciones, y puede gloriarse de ello la Prusia, que con su gran Federico estableció el primero en el año 1770, si bien con un capital modesto, pues no escedia en mucho de cuatro millones. Pero á quien la historia menciona y atribuye los honores de la invencion, es á un negociante de Berlin llamado Buhning. Séanos permitido aquí rendir un tributo de admiracion y de reconocimien-

to á la memoria de estos dos hombres, que con su buen deseo, el uno de mejorar la suerte del pueblo, y con sus luces el otro, han contribuido á dar á la humanidad una institucion bienhechora, que ha derramado sus beneficios en la poblacion agrícola, y de rechazo en la produccion en general, y en toda la sociedad, pues nadie ignora que siendo la agricultura la base de todo el movimiento económico, la sociedad entera gana en la marcha ordenada, regular, y próspera de este ramo de produccion. Llor á Buhning, llor á Federico de Prusia, llor en fin al pueblo alemán, á ese pueblo sensato y pensador, á ese pueblo de costumbres puras, de severos principios, que con su amor al trabajo y al orden ha hecho ver al mundo que eran posibles y hacederas las teorías de los hombres grandes, que tenia la fortuna de abrigar en su seno! Sucesivamente se fueron estendiendo, y la Baviera, Wutemberg, Hannover, Gallizia, Mecklemburgo, Sajonia, etc., vieron establecerse estas instituciones.

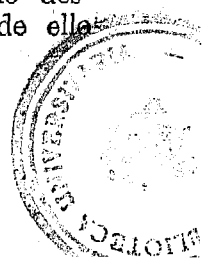
Su formacion se debe, unas veces á la iniciativa y administracion del Estado, otras á la asociacion de los propietarios, y otras á la de los capitalistas. Uno de los servicios, que en estos paises han proporcionado, ha sido la redencion de las cargas, que pesaban sobre el territorio alemán en favor de la nobleza, verificándose así una mejora en las condiciones del terreno, sin sacudimientos ni conmociones, sin lastimar los derechos de nadie, y como se hacen las transformaciones en las Naciones verdaderamente civilizadas. Estas instituciones, como se vé, no favorecen solamente á los grandes propieta-

rios facilitándoles capitales para la explotacion de los terrenos, sino tambien á los pequeños, proporcionando la entidad de los préstamos á las hipotecas, que pueden ofrecer en garantía. Así han facilitado la redencion de las cargas á que estaban afectos los terrenos en reconocimiento del señorío, por lo que no pueden tildárseles de favorecer exclusivamente á la aristocracia, ni á la clase media rica, de cuya última censura no siempre se han visto libres los bancos de circulacion, destinados á facilitar el movimiento de la industria y el comercio. Pero no es solamente á los particulares á los que los bancos hipotecarios pueden ser útiles suministrándoles ya capital para mejoras, ya para alivio de cargas, sino á las Provincias y Ayuntamientos, pagando sus deudas con los préstamos tomados á estos bancos, y reembolsables por anualidades en largos plazos, viéndose libres al cabo de algun tiempo, y cuya manera de pagar, les es tanto mas natural, cuanto que, generalmente, los ingresos de estas entidades administrativas, consisten mas que en capitales en rentas anuales, que, bien administradas, y empleadas en satisfacer la anualidad á los bancos, quizás menor, inclusa la amortizacion, que el interés que en otro caso tendrian que abonar, vienen á colocar á estas corporaciones, al cabo de algun tiempo, en una situacion cómoda y desahogada.

Al plantear los bancos hipotecarios, se ocurre naturalmente la misma cuestion, que con los bancos de circulacion: esto es, la relativa á su libertad para crearlos en absoluto y bajo todas las formas y combinaciones, que puedan sugerir la iniciativa y

el interés de los particulares, ó determinar y señalar las formas, bajo las cuales se han de fundar, y aun las condiciones reglamentarias, con que deben funcionar. Esto en el terreno de la libertad, en el terreno del privilegio si se puede conceder solamente á determinadas personas ó sociedades de explotación de este género de industria, sometiendo-las mas ó menos á disposiciones emanadas del Estado, ó si puede este llegar á interesarse indirectamente, garantizando, aunque sea solamente en cierta proporción, las obligaciones emitidas por estos bancos, y aun llegar hasta el extremo de ser él el solo y único explotador de esta industria, á la manera que lo ha hecho con otras muchas. No nos detendremos ahora á examinar las razones, que alegan los partidarios de uno y otro sistema, puesto que militan las razones en general, en esta institución, que en la de los bancos de circulación, y la cuestión se ha dilucidado bastante con copia de razones, en las que cada partido ha espuesto las suyas en pró de la tésis que sustenta. Solamente sí, me ocuparé ligeramente de una idea, que puede venir á la imaginación en materia de bancos agrícolas en favor de la intervención del Estado, y es, la de que para facilitar la circulación de las cédulas hipotecarias emitidas por estos bancos, y cuya fácil transmisión es el alma de la institución, para inspirar pues la confianza del público, se constituyera operante el Estado de su pago, sino por todo su valor, porque nunca podría darse el caso de insolvencia, de todos los que hubieren tomado prestado al menos en la parte que se calculase suficiente para tranquilizar á los espíritus mas desconfiados.

Esta garantía, se podrá decir, que si bien no es necesaria en los billetes de los bancos de circulación, por la facilidad, que en ellos tiene el portador de realizarlos inmediatamente, y por lo conocidos que están ya del público, sería dicen conveniente en la formación de las instituciones de la clase, de las que nos estamos ocupando, pues ni sus títulos pueden realizarse á presentación, como los de los bancos de circulación, ni son tan conocidas, para inspirar sus billetes la confianza que aquellos. Dejando aparte la poca garantía, que la promesa del Estado dará en países, en que desgraciadamente los ingresos son inferiores á los gastos, y que están sobrecargados de otras deudas, solamente diremos, que si bien los billetes son realizables al portador y á la vista, también las cédulas hipotecarias llevan sobre aquellos la ventaja de dar un interés á su poseedor, una probabilidad de premio ó prima á su amortización, y un aumento de valor en el capital, á medida que se aproxima la época de esta, circunstancias todas que las hacen deseables mas aun, que los títulos de las deudas del Estado; y si estos encuentran siempre tomador al precio corriente, con mas facilidad lo hallarán las cédulas hipotecarias, lo que para el portador equivale á la realización de los billetes de circulación, salva la diferencia que pueda haber en el curso de compra al de negociación. Por estas ventajas de interés y aumento probable de capital, dichos valores se hacen negociables y se facilita aun mas su circulación si es posible, que la de los billetes de banco. En cuanto á lo desconocido de la institución para deducir de ella



la necesidad de investirla con la garantía del Estado, sabemos bien que hoy los pueblos conocen la fuerza y responsabilidad de las instituciones, á las que confían sus intereses, y los medios, con que operan, lo que unido á la publicidad de sus actos, por interés propio de todo aquel, que vive de la confianza del público, hace innecesario que el Estado tome sobre sí mayores responsabilidades, que las que ya por desgracia el curso de los sucesos ha atraído sobre él. Ciertamente se objetará el ejemplo de no lejanas ruinas, ocasionadas por la inesperienza y credulidad del público en empresas, cuyo resultado ha sido frecuentemente doloroso, pero esa misma triste esperiencia, es de creer, hará mas cautos en adelante á los que en otro tiempo, é irreflexivamente, confiaron sus capitales sin el suficiente y maduro exámen de la solidez de las garantías, que se les ofrecian. Son las primeras caidas del infante, que empieza á andar en el camino de la vida, y como estas á veces le retardan su marcha por el miedo y desconfianza, que se apodera de su alma, pero si bien es cierto que estos son los entorpecimientos y retrasos, que sufren las sociedades que empiezan en la vida del crédito, tambien lo es que hay una fuerza impulsiva en ellas, que como al niño, á pesar de sus caidas anteriores, las empuja, y las lanza en la vida del moviniento, sin necesidad de la ayuda del Estado, y por la sola fuerza del convencimiento de su propio y verdadero interés.

La garantía, con que se ha querido por algunos que revista el Estado el pago de las cédulas ha sido hasta las dos terceras partes del valor, y segun

otros solamente la mitad, todo, con el fin de facilitar su negociacion. Los que opinan por esta ingerencia del Estado, alegan lo verificado en Alemania, donde en sus principios, dotó Federico II el de Silesia con una subvencion al dos por ciento, é iguales casos de subvenciones se ven en otros de Prusia y Austria. Otras veces la proteccion del Estado se manifiesta tomando este cierto número de cédulas, con los recursos que al efecto destina para que así puedan funcionar. Como se vé, las subvenciones y mas si devengan interés aunque módico, y el tomar cierto número de cédulas, son maneras de proteger los bancos menos comprometidas para el Estado, que la de obligarle al pago de las obligaciones, que contraiga, sobre todo si lo hace en una proporcion grande, relativamente al valor de estas. Pero examinando bien la cuestion, los tiempos no son hoy los mismos, que cuando la mayor parte de estas subvenciones se otorgaron, pues hoy no es necesario ejercer esta tutela sobre el particular. Este sabe muy bien que sin la intervencion del Estado, ya garantizando, ya subvencionando, hay para respoder del pago en primer lugar la finca hipotecada del que tomó á préstamo, despues la obligacion personal de éste, y aun, como se hacen toda sociedad, el fondo de reserva de la misma, además de que esta proteccion seria un privilegio, que se concedería á los portadores de las cédulas y á los que tomaban prestado, pues se otorgaba en beneficio de la institucion, beneficio que se les hacia en perjuicio del resto de los contribuyentes de los que tenian que salir las sumas, que el Estado les abonase.

Varios son los modos como pueden constituirse, si bien, de cualquier manera que se formen, el objeto es el mismo siempre, proporcionar préstamos reembolsables á largo plazo, emitiendo cédulas hipotecarias, que tienen por garantía las propiedades, de los que toman prestado, y que producen un interés hasta la época de su negociacion, y son transmisibles, por ser generalmente al portador. Los sistemas principales consisten ó en la asociacion, de los que toman prestado, ó en la de capitalistas y banqueros. Se ha ideado además de los bancos formados por los que toman prestado y los formados por capitalistas, que procuren la colocacion de las cédulas hipotecarias, cobrando un interés además por la garantía de su capital, otra combinacion de esta clase, esto es, con la intervencion de los capitalistas, y se reduce, á una especie que participa de la naturaleza de los de circulacion y se titulan bancos de crédito inmueble. Está reducido su mecanismo á reunir un capital, mitad en dinero mitad en efectos públicos, y emitir billetes al portador y á la vista por el importe de todo el capital. Ahora bien, como los billetes son pagaderos á presentacion, no tienen que abonar interés al público, como cuando les dan cédulas hipotecarias en cambio de los valores, que este dá por ellas. Al que toma prestado se le dan billetes, y el banco recibe para él íntegro todos los intereses que este paga hasta la estincion del préstamo, además de los que le produce la mitad de su capital invertido en fondos del Estado. Siendo grandes estas utilidades, pueden muy bien ceder por la competencia en beneficio, del que acude á los bancos, bajando el in-

terés del préstamo, pues en realidad, le prestan con un capital tomado del público, y por el cual este nada recibe debiendo por lo tanto ser aquel el suficiente á cubrir el riesgo del capital particular de la sociedad. En algunos puntos se ha creido que debia por sí mismo el Estado hacer este servicio alegando que siendo pequeño el interés, que produce la tierra, nadie como este que no procura ganar como las sociedades particulares, podria dar con baratura el capital, y además añadian que los agentes administrativos podian hacerlo con baratura al mismo tiempo que los otros servicios, lo que economizaría gastos de gestion; pero se ha visto que el Estado no es generalmente buen empresario, y además esta manera de tener en tutela á la sociedad solamente es apta á las muy atrasadas. En el caso de estar formado solamente el banco por la asociacion de los que de él se sirven, pueden hacerse los préstamos mas baratamente, y á la vez recibir el público mayor interés por las cédulas hipotecarias, que no en el segundo, en el que del resultado de la operacion, y por tanto de la anualidad pagada por el que toma prestado, se ha de sufragar no solamente el interés del portador de la cédula y la amortizacion como en el caso anterior sino la ganancia que exigirán los capitalistas como premio de la garantía, que ofrecen al público con el capital particular del banco, además de la que presentan las fincas hipotecadas, de los que han tomado prestado como sucede en los bancos de circulacion, con la que presenta el capital propio de los mismos, además de los que ofrecen las firmas, de los que descontaron ó dejaron sus

valores en ellos, y como se verifica tambien en los seguros á prima fija, en los que además de la probabilidad bien calculada, por interés del asegurador, del riesgo, ofrece este como garantía, su capital, garantía, que hace subir el seguro, á diferencia de los mútuos en los que no hay que contar con el interés destinado á cubrir ó premiar esta garantía, y en los que el pago de los siniestros se encuentra suficientemente asegurado con las fincas de los asociados. De la misma manera en los bancos formados por la asociacion de los que toman prestado solamente están garantizados el interés y capital de las cédulas hipotecarias con las fincas, de los que han recibido los préstamos, que quedan obligadas respecto al banco que las ha emitido. En este sistema, los que reciben los auxilios del banco, toman de él las cédulas hipotecarias, con las que se procuran del público lo que necesitan para las tierras, á la manera que el industrial y el comerciante, que acuden á los bancos de circulacion, se proporcionan con los billetes, que de ellos sacan, las primeras materias, máquinas, mercancías, etc., que necesitan para sus operaciones. Dícese ser este sistema mas factible en los paises, en que, por estar la propiedad concentrada; es mas fácil la asociacion de los que del banco se deben servir, porque siendo pocos, se conocen mejor, tanto en su fortuna, como en su moralidad y aptitud para los negocios, circunstancias, que favorecen el desarrollo del espíritu de asociacion, y mas si esta tiene lugar bajo la forma colectiva, la que si bien es la mejor para el público, es la mas difícil de contraer, por la gran responsabilidad, en que incurren los

asociados, y ciertamente, en los paises donde la propiedad está muy dividida no se conocen tan fácilmente y los dueños del terreno, y la asociacion no es tan hacedera como en el caso contrario, pero si bien esto es verdad, lo que probará á lo sumo es que los paises, que se hayan en esta circunstancia, tienen esa mayor facilidad, pero no que no sea aplicable tambien el mismo sistema, á los que se hallen en situacion diversa, con tal que, el sistema hipotecario garantice la responsabilidad de los asociados. Púedese tambien, en el sistema de bancos sin intervencion de capitalistas, encargarse el mismo de colocar las cédulas, y dar así metálico, á los que tomen prestado, pero no por esto cobrará el interés con que se carga al que toma prestado cuando intervienen capitalistas conocidos, los que aumentan la anualidad, que aquel abona con un tanto por ciento por razon de su garantía.

En el caso de estar formado por capitalistas el banco da á los que toman prestado dinero, y entrega al capitalista particular las cédulas hipotecarias. Este recibe el interés, y los sócios un dividendo, por el capital que han puesto de garantía, todo lo cual la amortizacion de la deuda, y los gastos de administracion tiene que sufragarlos la anualidad pagada por el que toma prestado. En el caso primero, los que prestan verdaderamente son los que dan valores verdaderos, útiles etc., al que sacó las cédulas del banco en cambio de estas, que en sí no le tienen, y sí solamente existe el que tiene la finca obligada, y en el segundo los que prestan al que acude al banco, son los capitalistas particulares, que dejan los suyos en cambio de las cé-

dulas, que el banco dá, y cuyos capitales son los que van á manos del que toma prestado, por intermedio del banco; pero como estos capitalistas particulares, no son conocidos, de los que necesitan los valores, ni los que los dán conocen bien las garantías, del que los pide, como los bancos destinados exclusivamente á esta operacion, y como lo que es mas interesante aun para ellos, los títulos que les dieran los que recibieran los préstamos, no serian tan fácilmente negociables en la plaza cuando quisieran reintegrarse de su valor, como los que reciben de los bancos, por ser estos unos establecimientos de todos conocidos, y con la garantía además de un capital propio, hé aquí que unos y otros, prestadores y prestamistas, acuden á ellos como á un intermediario, que si bien hay que remunerar por su garantía, en el caso de estar formado por capitalistas, facilita las transacciones entre ambos.

Así como algunos han opinado que era mas apta la gran propiedad para la formacion de los bancos constituidos por la asociacion, de los que tomaban prestado, del mismo modo se ha temido por algunos que los formados por capitalistas, preferirian prestar á los grandes propietarios, cuya garantía dicen es mas conocida, y cuyo cobro en caso de inexactitud es mas fácil, á igualdad de valores prestados, que no, como en el caso de la pequeña, en que hay que hacer una porcion de reclamaciones á muchos prestamistas, por cortas cantidades. Esto, en todo caso, lo que vendrá á probar, á lo sumo, es que será mas favorable la gran propiedad para el planteamiento y marcha de los sistemas de ban-

cos, pero no que sean impracticables, y no produzcan sus ventajas, en el caso contrario de pequeña propiedad. Además, aun supuesto esto, los beneficios ocasionados á la gran propiedad y aun á la mediana, son siempre de grande utilidad, á la sociedad en general, por la abundancia del producto, y la mayor ocupacion para los brazos necesarios en las mejoras, que trae consigo la aplicacion de los capitales tomados á préstamo. En todo caso, la seguridad del banco depende de la productividad del terreno, que permita pagar bien la anualidad, y de la proporcion entre lo prestado y la garantía ó valor de la hipoteca, y esto tambien lo puede ofrecer la pequeña propiedad solamente con el ligero inconveniente de hacerse mas operaciones que en la grande para una suma dada, por lo cual no es de temer sirvan estos bancos solamente á la gran propiedad, tanto mas, cuanto que generalmente es mas probable la exactitud del pago en el pequeño propietario, que cultiva por si mismo la heredad, que no en el grande, que la suele confiar á manos estrañas, y por tanto la produccion no es á veces tan grande, para poder responder fácilmente con ella el pago de la anualidad. Ciertamente que en Alemania favorecieron primeramente estas instituciones á la gran propiedad, pues con sus préstamos desempeñaron los propietarios sus fincas, pero tambien despues se libertaron con ellos los colonos de las cargas, que pesaban sobre los terrenos por razon de señorío. Pero aun concediendo que los bancos hipotecarios favorezcan á la gran propiedad, no puede negarse que por otro lado gana mas la pequeña con su institucion, pues-

to que generalmente son sus dueños los que toman el capital, que necesitan á un interés mas alto, y como los bancos igualan á todos los que acuden á ellos, estienden la economía del interés, que de su institucion resulta, sobre todos en general, viniendo á salir mas beneficiados los que, como los que toman en pequeñas cantidades, tendrian sin ellos que tomar prestado en condiciones mucho mas desventajosas, siendo así tambien esta clase de propiedad la que produce al banco mayores gastos. El pagar mayor interés los pequeños que los grandes se esplica fácilmente, porque las formalidades y gastos para el préstamo cargan en una proporcion mayor en los pequeños, y los gastos de administracion de estos alejan á los grandes capitalistas, que prefieren uno solo, si es posible, á muchos préstamos pequeños, á lo cual se añade, que no alcanzan los propietarios por poco valor el mismo crédito que los grandes, por lo que rebajan el valor de los inmuebles los gastos de espropiacion, que afectan en mayor proporcion á aquellos que á estos.

En los bancos formados por la asociacion solamente de los que toman prestado, que, como se vé, es el sistema, que produce mas economía y sencillez á la vez, los que reciben de ellos directamente las cédulas hipotecarias sin intervencion de los capitalistas se entienden directamente con el público; pero sea el sistema que quiera el adoptado se vé claramente que este es el que dá ó útiles etc., como en este caso, ó dinero en el de intervenir capitalistas, por las cédulas hipotecarias y por lo tanto que él es, el que presta, el

que concede el crédito, el que cree en la solvabilidad del que recibe, pues el capital de los accionistas, cuando estos intervienen, es una garantía muy débil en el caso de insolvencia, así como en los bancos de circulacion y en los seguros á prima fija, si las firmas, por las que se dieron los billetes no fueron buenas ó la probabilidad del riesgo estuvo mal calculada, el capital de la sociedad, en los dos casos, sería una garantía muy pequeña, para los que les otorgaron su confianza, por estar aquel en una proporcion muy inferior á los créditos, que el público tendria contra estas asociaciones.

Sin embargo, es necesario conceder, que en los paises en donde por desgracia el espíritu de asociacion no es grande, es difícil que se realice el crédito territorial por medio de bancos formados por la reunion, de los que de ellos se sirven, y aunque este sistema sea el mas barato, no es el mas hacedero, particularmente en los principios, en los que por un lado el propietario no sabe ó no quiere asociarse, y por otro el público cree que está mas garantizado tomando cédulas hipotecarias emitidas con la intervencion de capitalistas, cosas ambas, que hablan muy poco favorablemente del estado de un país, y de la abundancia de sus capitales, pues cuando esta existe, no son generalmente tan tímidos.

De cualquier modo que se consideren constituidos, siempre será su fin ó mision la de servir de intermediarios entre el que acude á ellos, ya para recibir dinero ó cédulas, con las que proporcionar-se lo que necesita, y el público del que toma ó ya directamente los objetos con las cédulas que de él



saca, ó bien el dinero que este mismo público dejó en el banco á cambio de las cédulas. Tendremos además como consecuencia de su oficio de intermediario, que sea cual fuere su organizacion, tiene que comprobar y cerciorarse el banco de la garantia, que le ofrece el que á él acude á tomar prestado, y además tiene que emitir las cédulas hipotecarias y recibir las anualidades, de los que á él han acudido pidiendo sus auxilios, de hacer valer los medios que la ley dá á los acreedores contra los que son morosos en el pago de sus deudas, y finalmente tiene que pagar al público en las épocas marcadas los intereses de las cédulas y su amortizacion.

Todas estas funciones, como se vé, traen consigo gastos de administracion, que sea cual fuere la forma y combinacion bajo la que se planteen, deben satisfacerse naturalmente por el que recibe mas directamente la utilidad, que es el que toma prestado al mismo tiempo que paga el interés y el tanto por ciento de amortizacion, si bien no seria del todo infundado, creer que cargaba tambien sobre el portador de la cédula, pues que á igualdad de beneficio obtenido por el capital prestado, cuanto menores fueran los gastos de administracion que tuviese que soportar, el que recibia el préstamo, mayor seria el interés que podria abonar al dueño de cédulas, sin que por ello aumentase el total de la anualidad.

Hemos visto que se podia adoptar en la institucion de los bancos de esta clase, como en la de los bancos de circulacion, el sistema de la libertad ó el del privilegio, y que este podia llegar hasta convertir al Estado mas ó menos directamente en interesado en la empresa. Pero aun dentro del sistema

del privilegio pueden seguirse diferentes caminos, segun que se centralice y nó la institucion, hasta el punto de no permitir otros análogos en todo el país, y si solamente sucursales del central. Dejando aparte el ataque, que esto dá, no digo á la absoluta libertad de industria sino aun al poco de libertad que deja el sistema, que dentro del privilegio, permite solamente la explotacion de este ramo á una sola compañía en cada localidad, salta á la vista lo absorbente y centralizador de tal sistema. Se aduce en su apoyo, que siendo emitidas las cédulas hipotecarias por una sola sociedad, como la garantia seria solamente la que esta presentase, no habia necesidad de los informes previos, que exigiria el investigar la solvabilidad respectiva de cada una de las diferentes sociedades, que podrian emitir las aun dentro del sistema del privilegio, supuesto un sistema de descentralizacion, y que por lo tanto, circularian con mas facilidad que en el caso opuesto, lo cual en definitiva es el alma de la institucion, y por esta razon, el principal interés de los que á ella acuden á tomar prestado, y con ellos el de la sociedad en general que aprovecha los beneficios. Este argumento por mas conveniente que parezca, no quita el vicio de monopolio que en sí lleva el sistema y doblemente tal, por su absorbente centralizacion, pero en el supuesto de que la sociedad que emitiese las cédulas fuese la única central, la consecuencia indispensable seria que no podria concederse ningun préstamo sin su autorizacion, porque, en definitiva, ella era la que salia responsable del resultado de sus operaciones, por mucha latitud que se quisiera dar á las facultades de los Directores de

las sucursales, so pena en el caso de ser esta absoluta, y poder conceder los préstamos independientemente de la central, de comprometer la existencia de esta, y no ser en tal caso la centralización sino una sombra, y careciendo de las ventajas que la responsabilidad particular trae, en el caso, de que descentralizadas obren, por sí las sociedades particulares, ya sea autorizadas con privilegio, ya funcionando al aire puro de la libertad. En la suposición pues, de que, para concederse los préstamos, se necesitase la autorización del banco central, nadie ignora las malas condiciones, bajo las que el préstamo se verifica en un sistema como este. Primeramente, por muy celosos que supongamos á los gerentes de las sucursales en los informes, que necesariamente han de remitir al banco central, para la concesión del préstamo, nunca lo serán tanto como lo serán los banqueros particulares de una sociedad, privilegiada ó no, pero siempre responsable del pago de las cédulas para con el público, y mas aun, si están constituidos bajo la sociedad, que está menos espuesta á la inmoralidad, que ninguna, esto es, bajo la sociedad colectiva. Esto por la parte de garantía del banco en los préstamos, y en definitiva del público, para la solvabilidad de las cédulas por él emitidas. Respecto de los que á los bancos acuden á tomar prestado ¿quién ignora los perjuicios que les ocasionaría la dilación consiguiente á la aprobación del pedido del préstamo por el banco central? Todos conocemos la verdad del célebre adagio inglés que el tiempo es dinero, pero en estas ocasiones lo es mas aun. Aunque parece que la agricultura no participa de esa agita-

ción febril, que afecta á la industria y al comercio, sobre todo á la banca para la que en las bolsas los minutos tienen á veces un valor inmenso; no deja sin embargo, de estar influida por el movimiento y la actividad general, que son el signo característico de la sociedad, en que vivimos. Todos hemos presenciado en muy poco intervalo dos ó tres guerras, que, si bien cortas, han dado ocasión á un movimiento inmenso de valores, tanto de agricultura, como de ganadería. Pues bien, el que vive de estas industrias, necesita prepararse al gran pedido, que vé inmediato de los artículos de su producción, para aprovechar, como el industrial y el comerciante, las circunstancias, que le presentan los sucesos, y para esto tiene que llamar en su auxilio al crédito, pero de un modo fácil y pronto, pues de otra manera habria pasado la ocasión y la oportunidad, tanto mas, cuanto que, como hemos visto por la experiencia, dichos pedidos extraordinarios son poco permanentes, por ser cortas las causas que los originan, y á esta mayor necesidad del crédito pronto se agrega la naturaleza misma de la producción agrícola. Cuando el industrial y, mas aun, el comerciante, ven próxima una salida ventajosa, no necesitan acudir á los bancos de circulación para ensanche de sus operaciones con grande anticipación (á no querer evitar las consecuencias del alza de los precios) sino cuando ya estén por lo mismo casi seguros del éxito y aun así ¿cuántas ruinas no ha causado este ensanche causado en el día, que se creía ser la víspera de los sucesos, que se esperaban, y cuya no realización sumió en la indigencia á los poseedores de las fortunas mas sólidas y po-

derosas! Pues si esto sucede al industrial y al comerciante, que necesitan tan poco tiempo para prepararse á los sucesos con el capital, ¿qué diremos del agricultor que no puede por la naturaleza del instrumento, que emplea, improvisar los productos, cuya realizacion ha de decidir con su precio ventajoso ayer, quizá ruinoso hoy, del éxito de sus operaciones en el que ha comprometido la fortuna reunida en fuerza de muchos años, quizás de varias generaciones? ¿Si el comerciante, pudiendo prepararse en su especulacion, cuando á veces ya estaba casi hecha y formada la situacion, que se le aconsejaba se ha visto reducido á la ruina, iremos á añadir al propietario una dilacion mas, sobre las que ya trae consigo la naturaleza de la empresa, para ponerle en la dura alternativa, ó de dejar pasar la ocasion y oportunidad del negocio, por temor de no llegar á tiempo, ó de que real y verdaderamente, por dilaciones que pudieran haberse evitado con un buen sistema descentralizador, y mas aun, libre de bancos, llegue tarde con sus productos, obtenidos con grandes sacrificios, teniendo que haber hecho grandes gastos, despues de haber luchado con la certidumbre, que en el éxito presentaban los agentes naturales, y saliéndole por lo tanto á un precio subido, para llegar á ofrecerlos á un mercado, en el que si bien la víspera pudo haber obtenido precios ventajosos, cuando él los presenta no obtengan ni aun el precio corriente de los tiempos normales, por haber otros muchos como él, y cuya excesiva oferta, preparada para otras circunstancias le hace una competencia ruinososa? A todo lo cual hay que añadir que en los productos agrícolas

no hay, generalmente hablando, el recurso ruinoso y costoso sí, para el fin alguno, que tienen el industrial y el comerciante en semejantes casos, quiero decir, de aplazar la realizacion de sus productos para cuando los precios mejoren, y evitar la quiebra, al menos por el pronto, contrayendo nuevos préstamos si bien á un interés crecido, pero siempre preferible á esta para hacer frente á sus compromisos. El labrador, en la mayor parte de los casos, no puede dilatar la realizacion de sus valores por los grandes gastos de almacenaje, que sus productos, á la inversa de los industriales de poco peso y volúmen, traen consigo, y, á veces, como en el caso de la ganadería, por los grandes gastos de su manutencion, y lo que es mas por la descomposicion á que se ven sujetos, si se dilata su salida. ¿Quién no ha visto aquellos momentos de verdadera angustia, en que luchan los tenedores de la hoja de morera, y los criadores de gusanos de seda, unos y otros instigados por una apremiante necesidad, queriendo sostenerse inútilmente para realizar, los unos á un alto precio, los otros una compra ventajosa, esperando remesas que quizás no vienen ó si lo hacen es ya tarde? Pues si como vemos el labrador resulta mas perjudicado que otro ninguno con la dilacion de los préstamos, salta desde luego á la vista, cuan importante es para él una descentralizacion, aunque sea en el terreno del privilegio, ya que no pueda ser la libertad, que con su aura benéfica aleje el monopolio, y le proporcione la baratura del capital con la competencia, mejor que un privilegio, acompañado de una absorbente centralizacion, que, con su mecanismo complicado, introduzca la lenti-

tud en la vida de la producción agrícola bastante lenta ya por sí, además de la poca solidez y seguridad para el capitalista de las operaciones á pres-
tamos empezados y concluidos á largas distancias y sin el vivificante calor del interés próximo individual, poca solidez que compromete como se ve la fortuna del público poseedor de las cédulas hipotecarias. En contestación á estos inconvenientes de la lentitud ocasionadora de ruinas, de la lentitud uno de los mayores males, que puede tener una institución en el siglo actual, quizás tan grande como la de la inseguridad de la solidez de las operaciones ¿qué se alega? Tan solamente que siendo una sola la sociedad, que emite las cédulas es esta mas conocida y circulan con mas facilidad, que cuando provienen de varias sociedades diferentes, en cuyo caso hay que informarse del crédito particular de cada una para recibirlas. Este argumento lo que prueba son dos cosas, y ninguna de ellas la que se trata, la que interesa demostrar, que es que son mas sólidas las operaciones hechas por un solo banco central empezadas fuera y concluidas lejos del punto para que se destinen y con las dilaciones y perjuicios á estos consiguientes, que las de los bancos particulares en circunstancias completamente opuestas, y en las que por lo tanto el público poseedor de las cédulas, está mas garantizado, ni la no menos importante de que era este sistema mas ventajoso para el que tomaba prestado que el opuesto. Lo que este argumento prueba, decimos es que es mas cómodo para el público no cuidarse de investigar mas solvabilidad, que la de uno solo, pero lo mas cómodo no es siempre lo mas ventajoso, ni

tampoco lo mas seguro. Lo que prueba tambien es que el público tomará fácilmente las cédulas emitidas por un banco único, y que así este funcionará pues en ello consiste el alma de la institución, pero esta facilidad en tomarlas tiene algo de forzado ¿qué mucho que las acepta sino tiene otras? Si el vendedor dá sus mercancías, si el público en general dá sus valores en cambio de estas cédulas es porque no se le presentan otras, sucede una cosa muy parecida, á la que pasa al vendedor, que vive bajo un gobierno defraudador, que le obliga á recibir por moneda en cambio de sus mercancías, un metal que no vale (aun apreciados los gastos de acuñación) lo que los productos, que por él cede. Se dirá no es forzoso aceptarlas; es cierto, pero si el capitalista no tiene donde colocar sus fondos, ¿qué ha de hacer sino aceptar unas cédulas que mas ó menos seguras le dan un interés como hace el vendedor, á su vez cuando se las ofrecen en pago, el cual las recibe mejor, que aplazar la venta, quizás con la esperanza de enagenarlas á la primera ocasión, como se hace con una moneda de mala ley?

Estos sistemas, que favorecen la indolencia de los pueblos, tanto en la vida política, como en la económica, estos sistemas, que tienden á tener á la humanidad en una perpétua infancia, no pueden menos de dar por resultado sino el marasmo, y la pobreza consiguiente, y lo que es peor aun que todo, la quiebra, y ruina al desportar. Ya que de esto hallamos ¿cuál será la suerte de una sociedad llena de valores procedentes de un banco único, que además de las probabilidades de quiebra, que todas las especulaciones humanas, aun las mejores conducidas

llevan consigo, lleva en sí las peculiares que la acarrea su organizacion defectuosa, y hasta atentatoria en alto grado á la libertad de industria, é inmoral por lo tanto? ¿Qué diremos de la quiebra de un banco colosal, que esparza la ruina y el luto en un inmenso número de tenedores de cédulas, y á quienes no se les puede siquiera imputar su imprudencia; pues no tuvieron otro establecimiento, entre cuyo crédito optar, y con cuya solvabilidad comparar la de aquel que el feo y horrible monopolio les obligaba indirectamente á aceptar? Pero cuando ya que no haya libertad, hay menos descentralizacion, cuando ya que no hay absoluta competencia, hay alguna, al menos la que dá de sí la restriccion del privilegio con la centralizacion, entonces la quiebra no están probable, por estar mejor organizado y con mejores condiciones el banco, por estar mas cercano y mas inmediato el interés individual, y mas si está formado por una sociedad colectiva, ya sea de capitalistas ó de propietarios, y si se presenta hiere á menos individuos, pues las cédulas emitidas por el banco quebrado, como mas pequeño que el único por la competencia, suman un valor menor, y en todo caso, impútnense á sí mismos, los que las tomaron pues otros tendrán en la Nacion cuya fé pudieran haber seguido, si se equivocaron, culpa será de su inesperienza, ó á lo sumo, de su mala suerte, y nunca podrian decir al Estado, tú en cuya tutela confié, y tú que me impediste elegir, tú eres la causa de la ruina, en que al presente me veo envuelto, y que ha reducido á la miseria á mí, y á los séres, que me son queridos, el que ha reducido á la mitad, ó quizás á la nada

el capital, que coloqué en unos valores irrealizables hoy, y que representan el trabajo y la economía de muchos años! ¡Ah señores! cuando reflexiono las probabilidades de quiebra, que una institucion viciosamente organizada trae consigo, cuando veo que á esta ruina como con un cebo atrae el monopolio, por no poder acudir á otra parte á donde colocar sus fondos, cuando veo que un Estado favorece, lo que es mas, crea esta situacion, me estremezco al pensar la inmensa responsabilidad moral que sobre sí contrae, el que con su conducta es la causa de la miseria, de aquellos, que para ser felices no necesitaban de él mas que justicia para garantizar el libre uso de las facultades de cada uno, y todo por ignorancia, por creer que puede el hombre susbtituirse á la obra de Dios, por creer que hay unos por muy sábios que sean, que saben mas que la humanidad entera, cuya actividad espontánea cuyo interés particular, al desenvolverse dentro de los límites de la justicia, son la espresion de la naturaleza, la espresion de Dios su autor. No puedo creer que con entera conciencia conociendo la responsabilidad moral que trae sobre sí el que obliga indirectamente á todo un país á tomar títulos de una sociedad única viciosamente organizada, autorice ningun gobierno el monopolio del crédito hipotecario, el monopolio absoluto de un inmenso banco centralizador y exclusivo. El hombre, si causa algunos perjuicios, es las mas veces por error al menos no conocer toda la entidad del mal que hace. En el caso de que nos ocupamos, cree el Estado que su intervencion es conveniente, que su poder, interviniendo, bajo la

forma de privilegio y de privilegio centralizador, va á dar vida á lo que él cree la necesita para crearse y desarrollarse, y cree hacer así una obra buena ¡ilusion! la vida no la dá él, la vida la tiene en sí mismo el hecho, en que es útil, en que es necesario; lo que únicamente necesita es que no se ahogue su desenvolvimiento: ¿creeis que Dios hizo nada incompleto, que el mundo económico necesita que el Estado venga á darle una vida, que él no tiene, y no puede dar una vida que tiene él en sí mismo como tiene en todas sus manifestaciones la humanidad y la naturaleza entera? Garantizarle la justicia. Eso, nada mas os pide el mundo económico en la institucion de que nos ocupamos, ley inflexible al quebrado y mas aun al fraude.

Acostumbradas las sociedades á no ver ni comprender en sus actos ni empresas mas vida, que la que de arriba se les comunica, acostumbrados los mismos ciudadanos á considerarse como meros miembros de una colectividad cuyo móvil de accion está fuera y sobre ellos, ¿qué mucho que el Estado tenga hecha esa idea de su fuerza, si los mismos gobernados la tienen de sí, y en su consecuencia ha estado funcionando tantos siglos!! ¿Qué mucho, digo, que crea poder añadir vida, interviniendo con su dispensacion de privilegio para la aclimatacion del crédito hipotecario en los países que lo aceptan por primera vez? Pero aun en supuesto de la centralizacion absorbente de un solo banco central, no se podria menos de señalar á cada sucursal reglas diferentes para la admision de las solicitudes de prestamos, y para las condiciones de su realizacion y devolucion, segun las circunstancias

de la localidad. En efecto, nadie ignora que no es en todos los lugares la misma la relacion entre el valor de los productos de la tierra y el precio en coste de esta, y que por lo tanto es muy diferente la garantia que presentan los que acuden á tomar prestado en localidades diversas, aunque en realidad dispongan de igual valor de produccion anual. Lo que decimos de esto podemos decir de la facultad de realizar las tierras para cobrarse el banco en caso de incumplimiento en el pago, pues fácilmente se conoce que, donde por estar muy concentrada la propiedad, tienen por su gran estension un gran valor, y donde por la misma razon de haber pocos propietarios que puedan comprarlas por estar la riqueza en pocas manos, no le es el banco tan fácil realizar las garantias, ó al menos á tan buen precio, como donde los muchos propietarios compradores se hacen una competencia grande, que proporciona una salida fácil y ventajosa de las tierras que le ofrecieron en hipoteca. Esto en cuanto á la proporcion entre la cantidad prestada y los valores de la tierra y sus productos. En cuanto á la tasa del interés exigible, no es el mismo el que pueden abonar los que toman prestado para tierras de mala calidad, que el que pueden abonar los que viven en países privilegiados por la naturaleza, en los que el capital arrojado á aquellas tierras calentadas por los rayos de un sol tropical, producen frutos de monopolio que alcanzan un precio fabuloso en los mercados, se entiende no habiendo una gran cantidad de capital ofrecido, que neutralice estos efectos, sino á igualdad de circunstancias. Se vé, pues, que existiendo esta desigualdad seria una injusticia exi-

gir igual interés para el capital dado, en un caso que en el otro, suponiendo que pudiera encontrarse quien lo tomara á precio alto para terrenos malos, y si se llevaba el mismo al que le producía mucho el capital tomado á préstamo que al que le producía poco por ser uniformes los reglamentos de un banco único centralizador, se vé que sería para él un perjuicio desaprovechar la mayor tasa que le podrían dar sin perjudicarse los que viviendo en países privilegiados cultivan tierras fértiles. Respecto al tanto por ciento de amortización es sabido que no es igual la lentitud, con que devuelve la tierra los capitales que en ella se invierten en todos los países, ya por el diferente valor de los productos, ya por el destino, que se la dá según las localidades, pues más fácil y prontamente se podrá devolver el capital tomado para la cría de la cochinilla que no el tomado para una alameda.

Como se vé no serán las mismas las sumas que forman la anualidad exigible, al que toma prestado en todas las localidades, pues deben variar sus elementos principales, como son, el interés y la amortización. Aun el elemento, que entra en la anualidad para los gastos de administración, puede variar en la justa suposición que ninguno pague más que los que ocasione á la sucursal, de que él se sirve; dado un solo banco centralizador, pues dejando á parte que no cuesta el personal administrativo lo mismo en los puntos donde hay pocos que soliciten colocación y la vida es cara, que donde hay muchos que buscan empleo y la vida es barata, se comprende que donde, por estar en pocas manos la propiedad y el cultivo, se

hacen pocos préstamos, se debe necesitar á igualdad de sumas prestadas un personal administrativo menor, que donde por estar muy dividido el territorio se hacen muchos préstamos pequeños. En el primer caso, cada ciento prestado saldrá cargado con un interés muy pequeño por gastos de administración, y muy grande en el otro, todo lo cual hará que no deba ser igual la suma anual en un exigible punto que en otro al que toma prestado y mucho menos aun, no siendo tampoco iguales los otros elementos, que constituyen la anualidad que debe abonar el que al banco acude. Prescindo de algunos otros sumandos, que entren en la anualidad, y que es fácil conocer que pueden variar en el caso de ser diferentes las sucursales, y por tanto los modos de amortizarse las cédulas, como, por ejemplo, las primas ó lotes, que suelen darse á algunos al verificarse el reembolso en cada sorteo, las que tienen que ser sufragadas por las anualidades pagadas, por el que tomó prestado. De lo dicho se desprende que aun en el caso de suponerse un solo banco privilegiado y central, tendría que variar las condiciones de sus préstamos en el fondo y en la forma según la localidad de las sucursales y, ¿qué es esto sino rendir un tributo una deferencia al principio verdadero, que está en la naturaleza de las cosas, al principio de la descentralización, ya que no sea el de la libertad?

De lo espuesto se deduce lo erróneo de los argumentos, sobre los que se quiere fundar el privilegio, y el privilegio centralizador, por los afectos á este sistema. Toda la apariencia de solidez de

sus razonamientos está en que dicen que no habiendo sino uno solo no habrá que cuidarse de investigar la solvabilidad de varios bancos, como en el otro caso, y que así circularán mas fácilmente las cédulas que es la piedra angular del edificio. Ciertamente, que sin la circulación fácil de estas, no hay bancos hipotecarios posibles, pero no exageremos tanto la importancia de esta facilidad de circulación, pues por ese principio podríamos decir, que donde hubiese otros títulos, que hiciesen competencia á las cédulas hipotecarias, no serian realizables ó al menos lo serian difícilmente estas instituciones, y, en este caso, por desgracia casi en ningun pais podria gozar de sus beneficios, porque casi todos tienen una masa inmensa de títulos de la Deuda pública, que con su aptitud para la especulación, y con la garantía, además, de la riqueza de Naciones poderosas atraen á los capitales para su colocacion, y los desviarían ó alejarían de las cédulas hipotecarias, sin contar con los inmensos valores industriales, que representan cantidades muy respetables, y sin embargo existen capitales para todo, y las cédulas encuentran tomadores, y á pesar de esta competencia los bancos pueden funcionar: y la razon es fácil de comprender, porque estas cédulas representan una garantía mas sólida que la de los valores industriales, mayor quizás aun que la de los fondos públicos, particularmente si los bancos están bien administrados y el Estado no lo está, y tambien porque estas cédulas presentan un reembolso seguro mas ó menos próximo, á veces con un lote, y con una variacion de valor como todos

los demás títulos de crédito, que no las hace incapaces de la especulación; y ya que de la variacion de valor hablamos, debemos decir que en prueba de la preferencia que los capitalistas dan á estos títulos, tiene demostrado la experiencia que como son los que mejor garantía presentan, son de los que mas difícilmente se desprenden en los momentos de crisis, y esto lo demuestra el hecho de ser la clase de valores que menos baja en semejantes ocasiones, por cuya solidez presentan una ventaja á los que buscan esta cualidad ante todo, como sucede en la colocacion de los valores de los menores, y de los establecimientos públicos. Tienen tambien otra circunstancia á su favor, que les hace deseables y por lo tanto de fácil circulación además de la garantía de la hipoteca para la solidez del valor que representan, y es que pagadas las anualidades, de las que sale no solamente el interés sino la amortizacion con valores agricolas, estos, por su cualidad, de satisfacer generalmente las primeras necesidades, no sufren la baja en su precio en las crisis, que los valores industriales, de los cuales, generalmente hablando, se puede prescindir mas fácilmente, ó al menos aplazar su consumo. Así que, el pago de la anualidad y por tanto del interés y principal de la cédula, está mas asegurado que no en otros préstamos como los que se hacen á la industria y comercio por los bancos de circulación, lo que los pone al borde del abismo y á veces en la misma quiebra, por prudente que haya sido su conducta, al venir las crisis y no poder pagar al público los billetes, aun despues de haber agotado su capital particular, y si con

esta menor seguridad encuentran tomadores y fácil circulacion los billetes, mucho mas la encontrarán las cédulas hipotecarias sin necesidad de acudir para ello á medios, que ataquen la libertad de la industria, y á privilegios perjudiciales.

Podrá decirse que dando poco interés generalmente la tierra, no podrá el que toma prestado de los bancos, pagar la anualidad, y que por lo tanto tendrá que perder las propiedades por no poder cumplir sus compromisos: pero como se vé, esto no es probable, pues todo hombre prudente examina el capital que toma prestado, invertido en el terreno, le dará una utilidad superior al interés que se compromete á pagar, y además como los bancos no prestan sobre todo del valor del inmueble, aunque la totalidad de su producto sea por ejemplo de un cinco por ciento, se podrá con el pagar un interés de un seis sobre un capital tomado como la mitad del valor de la finca, ó á lo sumo dos tercios que será lo que el banco le habrá prestado, sin verse precisado por lo tanto á desposeerse de ella para pagar, y aunque parece que le sea desventajoso pagar seis por lo que solamente le produce cinco, puede ser esto en los primeros años de la mejora, y despues indemnizarse con exceso, proporcionándole el capital así tomado un siete ó un ocho por ciento. Además, el capital en manos de el que no es meramente propietario, produce un interés que á veces iguala, sino supera, al que dá aplicado á la industria ó al comercio. Ciertamente que estas instituciones por su responsabilidad ante el público para el pago de las cédulas, tienen que tener un carácter de severidad, para

con el que toma prestado, exigiendo la puntualidad en las mensualidades mayor aun quizás que la que los prestadores particulares sobre hipoteca pueden tener; pero aun concediendo que esto sea así, lo cual no es tanto como parece, pues los acreedores hipotecarios particulares no son generalmente tan benévulos con los deudores, ó al menos como estos lo desearan, no por eso es preciso que acudan los bancos siempre á la espropiacion, pues si el préstamo está hecho con buenas condiciones, como se supone deberlo estar por una sociedad inteligente y celosa de sus intereses, y la falta de pago es hija solamente de las circunstancias personales del prestamista, puede muy bien encargarse de su cobro la sociedad durante el tiempo necesario, y devolver la finca á su dueño, despues de encontrarse indemnizada. Para calcular el interés del capital empleado en el terreno, y al que no se le supone capaz de remunerar el del préstamo, es conveniente hacer una distincion entre el rendimiento del capital empleado en la compra de la tierra y el rendimiento del capital destinado á la industria ó explotacion agrícola en mejoras, y demás conducente á este fin. Se cree que es imposible pagar con un rendimiento de un tres por ciento el interés de un seis ó siete por ciento del capital tomado á préstamo, pues esto es en el caso de haberlo tomado para la compra del terreno, no para la explotacion de él. Efectivamente, la solidez de la colocacion hace que á la tierra acudan todos los capitalistas tímidos que no quieran aventurarse en las especulaciones arriesgadas del comercio y de la industria, á su colocacion en la tierra acuden los formados en



la industria y el comercio en donde han estado por el mayor interés, que sacaban, pero de donde se retiran en cuanto han llegado á una suma de alguna consideracion, y nótese que en los países donde por cierta sobriedad de costumbres como en el nuestro, se contentan los hombres con poco, se separan muy pronto de los negocios para colocar sus fondos en la compra de los inmuebles. A la tierra acuden los hombres de poca actividad para manejar por sí en la industria y el comercio los capitales aunque en ellos sacáran mayores utilidades, á la compra del terreno acuden, todos los que carecen de conocimientos para manejarlos en el mundo de los negocios industriales y mercantiles, y finalmente, á la posesion del terreno se acude por los que quieren gozar cierta influencia política y representacion social, que desde muy antigua viene adherida á la posesion del territorio ¿Quién ignora el tinte feudal, que aun parecen conservar los propietarios, tinte debido á haber sido en otros tiempos éste, casi el esclusivo modo de vivir, que tenian las clases acomodadas de la sociedad, que no subsistian del trabajo de sus manos? Y aun hoy mismo en que han desaparecido los privilegios y desmembraciones de la soberanía que ejercian los poseedores del terreno, que tenian su fundamento en esta posesion, aun hoy mismo, en que hay capitales cuantiosos en la industria y comercio, que igualan y eclipsan, á veces, en representacion social, á los que representan los propietarios, ¿quién ignora el empeño, con que pugnan aun estos por conservar su supremacia social sobre los otros, hasta el punto de desdeñarse enlazarse con las fa-

milias que deben sus rentas á la industria y al comercio, y decir cuando alguna lo hace aludiendo al vapor de que estas se sirven "ha ahumado sus tierras? Pues si tantas circunstancias influyen en que los capitales acudan á la compra de terrenos, y entre nosotros no es donde menos fuerza tienen, no es extraño que el precio de estos suba y la renta sea tan inferior respectivamente al capital empleado. Pero si bien esto es cierto, no deberá decirse lo mismo respecto al capital destinado á su explotacion, si así fuese, no habria quien labrase los campos, en vez de dedicarse al comercio y á la industria, este si puede pagar como cualquier otro el interés renumerador del capital, y por lo tanto el que acude á los bancos llena sus compromisos. Se dirá que aun en este supuesto, no renta lo bastante para esto, pero no se observa que esto sucede cultivándola como se hace generalmente, por los que ansiosos de poseer mucha estension de terreno, dedican á la compra de él casi su todo capital, y no les queda despues el que necesita una buena explotacion. En ese caso es muy natural que los rendimientos sean de un tres ó cuatro por ciento. Es un caso muy parecido á aquel en que se encuentran los que los compran para darlas en arriendo, á estos tales, no les dá ciertamente el interés corriente renumerador del capital, estos no podrán cumplir con los bancos, y para ellos seria el camino de la espropiacion acudir á tomar prestado si les fuere dable tomar en gran proporcion respectivamente al valor del terreno. Afortunadamente para los que en tal caso se encuentran, sino malgastan los rendimientos de ellos podrán pagar

las anualidades que deben á los bancos porque estos generalmente no prestan sino en una proporcion pequeña, respecto al valor total del inmueble, y por lo tanto la anualidad, cuyo pago habia de conducirlos á la espropiacion no es excesiva. Aun en el caso de suponerse que el propietario cultive la tierra con un capital proporcionado, y que no lo haya agotado todo en la compra de esta, como este capital así invertido es considerable, podrá suceder que unidos los dos de compra y de explotacion, resulte un interés pequeño, pero no por eso se dirá que, el que dé el de explotacion, sea bajo, pues tomado en consideracion, deducido lo debido al propietario como tal por renta territorial, dejará al cultivador el interés que daría el capital en cualquiera otra industria. Lo mas que podrá deducirse del argumento del corto rendimiento del terreno será, que es mas útil el préstamo á los que cultiven por sí, que á los meramente propietarios, lo cual, señores, aun reducido á estos términos no es indiferente la utilidad del dicho préstamo á buenas condiciones, pues representa una, sino la principal clase productora social. Aun á los meramente propietarios, considerados como tales, conviene sin duda alguna la sustitucion de un préstamo barato é insensible en su devolucion, como el que proporcionan los bancos hipotecarios, al mas caro y ruinoso de acudir á los particulares para completar la totalidad de un precio, quizás excesivo que exigiese la compra de una heredad, que por otras circunstancias de situacion etc. fuese conveniente. Esta utilidad de tomar prestado para la compra puede resultar de hallarse contigua una tierra, que

se vende á otra, que se tiene y que para la explotacion de las dos, basta con el capital destinado á la que ya se posee mayormente, si este está ocioso, ya por ser bastante, ya por ser la tierra de corta estension. En este caso, aunque como precio invertido en la compra de el capital tomado á préstamo un interés bajo al adquirente, considerado como mero propietario, teniendo en cuenta la produccion, que dará aplicando al terreno un capital de instrumentos, etc., que ya se posee de otra tierra inmediata, y un trabajo adicional, cosas que hace posible su proximidad, se compensará quizás con exceso, lo bajo del interés del capital así invertido. En cuanto al tomado para las mejoras del terreno, éste se halla generalmente en condiciones mas ventajosas, que el tomado para la compra, para sufragar con sus rendimientos, aunque á veces tardíos, el interés que cueste.

Como se vé, el objeto principal de estos bancos es el préstamo sobre hipoteca, y al decir sobre hipoteca, se entiende sobre garantías de inmuebles, pues si bien podrá acudir el labrador á proporcionarse dinero sobre los valores muebles de su cultivo como cualquier otro industrial ó las cosechas, entonces esto pertenecerá al crédito agrícola, y no á los bancos hipotecarios, propiamente dichos. Podrá preguntarse porque la necesidad de estos intermediarios entre el propietario y el capitalista, que al fin ha de recargar el servicio prestado por este á aquel con los gastos de su intervencion? Pero á esto debe decirse que sin ello no podría hacerse el préstamo en las condiciones que necesita el propietario, porque sabido es que éste no

puede devolver el capital íntegro , con los productos, al poco tiempo de haberlo tomado como hacen el industrial y el comerciante al sacar los fondos de un banco de circulacion, y como el capitalista quiere muy especialmente esta devolucion en un plazo no muy lejano, para aprovechar las oportunidades de colocaciones de él, ventajosas, que presente el mercado, de aquí que se necesita crear un medio para que el labrador no tenga que devolver el capital tomado sino poseerlo durante mucho tiempo, y que á la vez pueda el capitalista recobrar sus volores. Esto no puede conciliarse de otro modo que con la negociacion de su crédito, pero cuando este está basado en el contrato directo entre el tomador ó prestamista, y él como prestador, no es fácil la negociacion porque la solvabilidad del primero, su aptitud, serán quizas muy conocidas del capitalista, que le prestó pero quizás no del cesionario, á quien este pretende traspasar el crédito; y hé aquí, que siendo difícil la cesion, no pueden conciliarse los intereses del prestador y del prestamista, que son, en el uno conservar la mayor disponibilidad posible de su capital para aprovechar las ocasiones oportunas, y en el otro devolverlo lo mas tarde posible. Pues bien, sucede en este caso que es necesario sustituir el crédito privado y desconocido, que tiene el título de préstamo celebrado entre el capitalista y el que á él acude, por otro conocido de todos, que es el del banco, que emite la cédula, y en vez de recibir el prestador un título de un particular en cambio de sus valores, recibe el de una corporacion conocida y de responsabilidad notoria, que permite que se

negocie este con facilidad y puedan conciliarse á la vez los intereses de ambos. Sucede en este caso una cosa análoga, á la que se verifica con el industrial y el comerciante, que no siendo bastante conocidas sus firmas para circular y negociarse y ser recibidas por el público, necesitan para que este les entregue las mercancías, para sus operaciones, acudir á los bancos de circulacion, los que sustituyen las firmas de estos por las suyas, recibiendo por este servicio y por la responsabilidad que la emision de billetes les acarrea, un interés, siendo ellos los intermediarios entre el industrial y el comerciante, prestamistas y el público, capitalista ó prestador, del que ellos toman los verdaderos capitales, los valores, que necesitan para sus empresas en cambio de los títulos ó billetes, con los que sustituyó el banco los particulares, que ellos en él dejaron. Se vé que la mision de los bancos hipotecarios es parecida á la de los de circulacion facilitar los préstamos, sirviendo de intermediarios para los que necesitan valores y el público capitalista. La otra circunstancia de devolver poco á poco el capital tomado, como requiere la agricultura, es mas secundaria. Si los particulares pudiesen negociar fácilmente sus créditos sin la intervencion de los bancos, no necesitaban estos hacer los préstamos á plazos cortos, y podrian muy bien hacerse con el sistema de amortizacion anual, dando un tanto á cuenta del capital además del crédito como se hace con los bancos, pero se vé que requiriéndose para ello plazos largos, no se pueden verificar sin la cesion ó negociacion del crédito, la que vemos no es posible sin el banco.

La intervencion de este entre el prestamista y el prestador presenta tambien la ventaja de la disminucion de interés, como la ocasionan los bancos de circulacion. Cuando el que toma se entiende directamente con el que dá, como son pocos los que pueden servirle, pues generalmente le pide la cantidad total ó gran parte, de la que necesita á uno solo, resulta que el interés es alto, pero cuando el capital tomado del banco se divide en muchas porciones, los que dan al prestamista valores reales, ya á cambio de las cédulas que el cede, sacadas del banco, ya sumas que los capitalistas dejaron allí en cambio de cédulas segun la organizacion de este, son muchos, y puede obtenerse la cantidad necesitada con un interés mas bajo, y esto es tan cierto, que en los de circulacion, en los que el capitalista portador del billete puedan realizarlo cuando quiera, dá sus valores el público por ellos sin interés alguno, y el banco es el que se aprovecha de la totalidad de este, que paga el prestamista. Es evidente, pues, la utilidad de una institucion, que permite prestar á la vez con poco interés y reembolsando insensiblemente y en un largo plazo. Como la negociacion fácil es el principal servicio que prestan estos bancos, de aquí que ya que no tengan lo que tanto les ayuda para esto á los billetes de los bancos de circulacion que es la circunstancia de ser pagaderos á la vista, es conveniente tengan al menos las cédulas hipotecarias la de ser al portador como aquellos, pues nadie ignora cuanto contribuye á la facilidad de la transmision ó negociacion esta circunstancia, ya para evitar la molestia del endoso, ya por la mayor di-

ficultad que para tomar los valores endosables, presenta la circunstancia, que generalmente les acompaña de tener que salir garante del pago al endosarles el cedente. Sin embargo, á la manera de otras clases de títulos, que son al portador, se pueden hacer nominativos ó personales, en cuyo caso como todos los que se encuentran en esta circunstancia necesitan el endoso, y tambien generalmente la anotacion respectiva en los libros del banco, si en ellos consta como es natural, su cualidad nominativa, sin que por esto sea preciso tenga el cedente responsabilidad alguna como en los demás casos de endoso por lo lejano del pago, lo que no sucede en los otros valores, como letras, etc. Como la única desventaja que presentan estos títulos comparados con los billetes de los bancos de circulacion para hacer su negociacion fácil, como la de estos, es la de no cobrarse á presentacion (la cual está compensada con exceso con su mayor solidez y abonar un interés á su poseedor) conviene disminuirla en cuanto sea posible, y para ello nada mejor que pagar las que se pueda de las cédulas emitidas, en cuanto haya reunida alguna suma por el concepto de amortizaciou, lo cual se hace generalmente todos los años, y no pudiéndose hacerlo con todas, hay que acudir á una amortizacion en proporcion entre lo que haya para este efecto, y las cédulas en circulacion, y la suerte señalará cuales deban ser amortizadas, de las que existan en la plaza.

Entre las ventajas, que presenta la intervencion de los bancos para el capitalista y el que toma prestado, se encuentran además de la que hemos visto para éste, de la baratura de interés, varias para el

capitalista muy apreciables, como son, además de la facilidad, que dá para la negociacion del crédito, el venir de un establecimiento conocido, la de poder colocar todo el capital que se quiera, sea mucho ó poco, lo que no sucede con el préstamo directo, pues á veces se necesita menos ó mas de lo que desea colocar el capitalista, y la de evitarle la molestia de examinar las garantías, que presenta el que toma prestado, y la mayor aun de que en caso de insolvencia de algun deudor; sus desastrosos efectos se reparten entre todos los acreedores del banco, llegando el caso de no ser esta apreciable, ó de ser absorbida por las ganancias verificadas con los demás, viniendo á pasar de este modo desapercibida; y la garantía es completa, si el banco está formado, mejor aun que por una asociacion de capitalistas en forma anónima, por una reunion de propietarios prestamistas á su vez, en forma colectiva, y que no conceden mas crédito que por la mitad, ó los dos tercios del valor de la finca. Esta solidaridad de deudores, que da tanta seguridad al prestador. se halla realizada en algunos puntos, ya por la formacion de un fondo comun suministrado por los que, tomando prestado forman el banco, ya por la obligacion de pagar anualidades, no solamente durante su deuda particular, sino mientras existan créditos contra la sociedad por efecto de faltas de pago de los deudores, y que pudieran comprometerla en una quiebra. Compárese la suerte del que trata con un banco, así constituido, con la de un capitalista particular, que presta directamente sobre hipoteca en el caso de insolvencia de su deudor; ¡cuántas molestias, y cuantos gastos, supo-

niendo llegue á realizar el completo cobro de su crédito, pues aun en el caso de una rápida y económica administracion de justicia, aun con el mejor sistema hipotecario, nadie ignora que los inmuebles, como todo lo que se compra y se vende, están sujetos á grandes variaciones en su precio, que sino son tan grandes como las que tienen lugar en las otras mercancías, tambien como los préstamos se hacen á veces, aun por los particulares, por largos plazos, puede haber variado mucho el valor de la garantía desde el tiempo, en que se constituyó éste, y la época en que por falta de cumplimiento de lo pactado, hay que recurrir al triste y enojoso recurso, para acreedor y deudor de la espropiacion. Pues si aun teniendo tomadas las mayores precauciones, si bajo las suposiciones las mas ventajosas de buen sistema hipotecario etc., se puede ver sin completo pago el capitalista por la baja de valor de la garantía, cuando trata directamente con el que toma prestado, claramente se comprende la utilidad de estas instituciones, en las que, á manera de una sociedad de seguros mútuos, se reparte la pérdida causada por la insolvencia de alguno, evitándose así la ruina de ningun prestador. Acerca de la variacion del valor de las fincas, todos hemos visto la gran disminucion que estas tuvieron en esta última década, respecto de la anterior, y á la que se ha dicho de paso, no fué agena la de los fondos públicos, y puede, llegado el caso de una espropiacion, verse arruinado un capitalista particular, que hubiese prestado directamente, y aun comprometer seriamente la suerte de un banco por buenas que hayan sido y bien conducidos sus negocios, si se arriesgó

á conceder crédito por un valor que escudiese la mitad ó á lo sumo las dos terceras partes del de las fincas aun sobre primera hipoteca.

Esta solidaridad de riesgo, que establece la intervencion del banco entre muchos capitalistas, que prestan por su intermedio, además de la mayor ventaja, que, como acabamos de verles procura, suministra al crédito territorial la inapreciabilísima de inspirar mayor confianza, de la que inspira al capital cuando se halla aislado y dividido, y lo eleva á la altura del crédito público, presentando con la solidez de sus garantías, y la facilidad de la negociacion de las cédulas hipotecarias un atractivo, á los prestadores igual, al que les presenta el Estado con el pago religioso de los intereses, y la fácil negociacion de sus títulos, y aun se podría añadir, que un banco hipotecario, bien organizado, lograria que superase el crédito territorial al público, en un país, en el que como sucede en algunos por desgracia, se está en un constante, y lo que es peor á veces, progresivo déficit, y en los que el camino de la bancarrota es claro y patente, por la gran solidez de la garantía presentada, y la seguridad por lo tanto del reembolso en un dia mas ó menos lejano, además del pago puntual del interés. Esta seguridad del reembolso, efecto de la solidez de la garantía, hace que sean preferidas las cédulas á los mismos títulos del Estado; así se vé que á veces dá en ellos el capital menor interés, que en estos lo que prueba la preferencia, que les dan los capitalistas, especialmente, los que no buscan papel, que tenga gran movimiento en su valor, como los fondos públicos para la especulacion, sino los que

solamente buscan una renta segura; fundada en un título de un valor no aventurado.

Aun bajo el punto de vista de la especulacion, tampoco están destituidas de atractivo, pues además de no ser insensibles á los cambios, que afectan á los demás valores por la influencia que en ellas han de producir tambien la abundancia ó escasez de confianza y capitales, que haya en el mercado, tienen la esperanza de una amortizacion, que puede ser mas ó menos próxima, y aun la del atractivo del lote, de que esta puede venir acompañada, como generalmente se practica. Esta amortizacion á la par por lejana que se la quiera suponer, no la presentan los títulos del Estado, y como se vé no es pequeña ventaja considerada la colocacion de los fondos, además de como un origen de renta, como un medio de especulacion para aumentar el capital. Aun al deudor del banco le puede ser útil en ciertos momentos de crisis la baja, que las cédulas como los demás valores, aunque en menor grado, pueden experimentar, pues aprovechándola, puede proporcionarse una grande ayuda con el alto interés, á que le salga la cédula así comprada oportunamente para el pago de la anualidad, y llegado cierto número de años encontrarse con su deuda amortizada insensiblemente por medio de un sacrificio pasajero, recompensado con exceso al verificarse la amortizacion de las cédulas compradas en ocasiones ventajosas. Puede tambien un padre evitar la division del terreno entre sus hijos en un gran número de partes, recibiendo del banco una suma, ya en metálico, ya en cédulas hipotecarias, que puede destinar á alguno de ellos, dando el terreno en garantía, y al cabo de

algun tiempo, por medio de las anualidades, encontrarse con la tierra libre y el capital que poder dar á alguno de sus hijos, sin tener como hemos dicho, que dividirla á su muerte. En este caso, como se comprende no le es tan indispensable al que acude al banco, si le dan cédulas en vez de metálico, la negociacion de estas, como cuando las toma para realizar con ellas mejoras en los terrenos, pues su objeto es exclusivamente formarse un capital. Esta ventaja de evitarse la desmenbracion del terreno es de gran peso á los ojos de los partidarios de la gran propiedad bajo el aspecto económico y político, y tambien ayuda mucho á que se hagan las particiones de un modo adecuado à las circunstancias de los diversos individuos, que componen las familias, pues sabido es, que no debe ser, prudencialmente considerado, la misma clase de valores, la que se deje á las hembras, que los necesitan de cómoda y fácil administracion que los que se adjudiquen à los varones, que pudiendo desplegar mas actividad pueden dedicarse á la industria y al comercio con los capitales. Favorece tambien los instintos nobiliarios, de que se hallen poseidos algunos padres, pudiendo, á la manera que suelen hacerlo los ingleses, dejar la mayor cantidad posible de tierra al mayor para que con su fácil administracion, se dedique á la política y sostener así el brillo del apellido en su teatro deslumbrador, y destinar la fortuna mueble, los capitales á los demás hijos, que figuran á su vez en la aristocracia de la industria y el comercio, de la riqueza mobiliaria, como se ha visto repetidas veces en dicha Nacion y para cuyo fin no les ha sido inútil la proteccion, que en los elevados pues-

tos de la administracion han podido dispensarles sus hermanos mayores poseedores de las tierras. Cuando pueden satisfacerse todos los deseos como en el caso, de que se trata, ó al menos favorecerse con ventaja, como lo ha demostrado la esperiencia sin perjudicar á los hijos, como cuando se acude á este fin con las mejoras, en la division de la herencia, sino consultado la manera mas ventajosa de hacerla y sin las trabas de la amortizacion, no parece hay motivo para no favorecerse por este medio la libertad individual.

Hemos visto que las cédulas hipotecarias ocupan en los bancos de esta clase el lugar, que los billetes en los de circulacion pues son el medio de adquirir del público el capital, que sirva para verificar los préstamos, si bien con la ventaja sobre aquellos de percibir este el interés, en compensacion de no ser pagaderos á la vista, lo cual está subsanado con la facilidad de la negociacion. Ahora bien, para verificar este traspaso de crédito al capitalista que quiere recobrar sus fondos, hay varios medios. El mas sencillo es el de constituir las cédulas como los billetes, trasmisibles al portador, así no hay que verificar ninguna operacion que dificulte por el tiempo ó los gastos de la cesion, Esta facilidad está lejos de carecer de inconvenientes para el caso de una pérdida ó extravío, razon por la cual han ideado en algunos países, poner en ellos los portadores la expresion de que les pertenece poniendo su firma y fecha. El otro sistema es el de hacerlas nominativas, pero si bien en este caso se hace necesario el endoso para la trasferencia, no se hace responsable el cedente,

como en la generalidad de los endosos, pues no obra la misma razon, que en los efectos privados que es la proximidad de la época del pago, y por la cual no se teme responder de él, lo cual no obsta para que los particulares puedan en este sistema pactar además la responsabilidad, que crean conveniente si así fuese necesario para la mayor facilidad de la negociacion, dado caso, de que la solvabilidad del banco no inspire la suficiente confianza al tomador.

Puede adoptarse un término medio entre la cédula nominativa y la al porcador, que concilie la facilidad de la negociacion sin necesidad de poner el endoso en el título con la seguridad del portador; y consiste en depositarlas en el banco y recoger un recibo del depósito nominativo, que sirva para seguridad del capitalista. Así aun en el caso de extravío de este, como es nominativo nada pierde el capitalista, y además consta en la sociedad que á él pertenecen las cédulas depositadas.

Al interponerse el banco entre el prestador y el prestamista puede resultar una novedad para el primero en las condiciones del contrato, que no puede tener lugar cuando este verifica el préstamo por sí directamente. En efecto, después de verificado este y con un buen sistema hipotecario los actos posteriores, del que toma prestado no deben afectar la solidez de la garantía. Esto es lo que puede no tener lugar cuando se interpone un banco entre capitalista y el que tomó prestado. Supongamos que hoy un capitalista acepta una cédula procedente de un banco que ha prestado solamente hasta entonces por la mitad del valor de los in-

muebles, y aun nada mas que sobre inmuebles de cierto valor, y después presta sobre las dos terceras partes del valor de estos y sobre inmuebles de pequeña importancia y en los que por lo tanto una disminucion en su valor, efecto de las alteraciones del mercado, unida á los gastos de espropiacion, absorba con exceso el tercio restante de la garantía, quedando así para el banco un déficit que, si dicha disminucion es grande y en muchos préstamos no alcance á cubrir el capital de los accionistas (suponiendo que los haya y no esté constituido sin su intermedio por la asociacion de los que toman prestado) y venga á recaer dicha falta en los poseedores de las cédulas. Este es como se vé el efecto de la solidariedad de garantías, que se establece en todas las operaciones hechas por el banco, lo que no sucede al acreedor particular, que nada tiene que ver ni nada afecta á la solidez de su préstamo mas que la especial hipoteca que ha elegido. Se dirá al tomar la cédula verá el capitalista los estatutos, y si esto puede tener lugar; pero los estatutos pueden variarse además de que pudiera no haberse hecho uso hasta entonces de tal facultad, dado caso de que pudiese hacerlo por ellos y en esta confianza haber dado su capital. Lo que hemos dicho de prestarse sobre menor garantía por dar en mayor proporcion del valor del inmueble, puede decirse aun con mas razon del caso, en que se preste aun sin esta garantía, como cuando prestase el banco á corporaciones ó personas jurídicas por muy respetables que pareciesen, como las provincias y ayuntamientos, y por cuyo poder presentan además menos seguridades, pues no son tan susceptibles de

obligar al pago como un simple particular, que presenta para el acreedor mejores condiciones de justiciabilidad ante los tribunales. No le queda mas recurso al capitalista, que así vé comprometer la seguridad de sus valores con las variaciones de conducta, que en el banco observe, que el triste que le queda al acreedor del Estado, que vé que un Gobierno inepto, ó unos gobernados poco adelantados en la carrera de la civilizacion, pues no siempre la culpa es de aquel, comprometen con su conducta el valor de los títulos, que es, el deshacerse de ellos, sufriendo la pérdida, que es consiguiente, pues como no será él el solo que acuda á ese expediente, es imposible eludir las consecuencias de la baja, abrigando en desquite la esperanza de indemnizarse volviendo á comprar cuando esta haya tomado mayores proporciones, que será cuando se hayan empezado á conocer las consecuencias del nuevo camino emprendido, pero que hubiera sido en todo caso mejor no haberse espuesto al peligro de no haberse podido indemnizar, como en realidad puede suceder. Estas variaciones lanzan á su pesar al capitalista, que no busca los azares del juego, sino una colocacion segura de sus fondos en la incertidumbre y ansiedades del movimiento de la especulacion, como si no le bastaran para tener en agitacion su alma, los que ya le proporciona el curso mismo de los acontecimientos naturales de la vida, y la influencia de los de la política, que tanta transcendencia tienen en la época que alcanzamos.

Siendo la emision de las cédulas hipotecarias el medio de procurarse fondos los bancos, y siendo la

garantía del pago de estas la hipoteca de los bienes dados en garantía, por los que toman prestado, fácilmente se desprende que no se deben emitir de aquellas, por mas valor, del que representa esta misma garantía, primeramente por la solidez de la colocacion de los fondos del capitalista, y en segundo lugar, porque ganando interés las cédulas, es necesario que este capital se haya invertido en un préstamo, que lo produzca, á no ser que se suponga que la sociedad coloca los fondos obtenidos con la emision de las cédulas y no absorbidos por los préstamos en otras especulaciones, lo cual era desnaturalizar el objeto del banco, y defraudar las intenciones de los capitalistas, que, al tomar las cédulas, lo hacian en la creencia, de que los intereses, que percibiesen proviniesen esclusivamente de un préstamo hipotecario; y no de cualquiera otra especulacion, á la que pudiera destinar el banco el exceso de los capitales así recaudados sobre los préstamos verificados.

Del principio de que en un banco hipotecario bien organizado, para que conserven su valor las cédulas, debe haber de estas en circulacion solamente en relacion con los préstamos garantizados con hipoteca, se deduce que el valor respectivo de estas debe estar tambien en relacion con la cantidad del valor de cada préstamo efectuado. Esta consideracion tendrá mayor fuerza por decirlo así será de necesidad, cuando el banco en vez de dar al que acude á él dinero, que se ha proporcionado con las cédulas, le dà estas mismas para que él las negocie en la plaza, y se proporcione los fondos que necesita, lo cual, en el primer caso no tan de rigor pues



podía subvenir el banco á préstamos pequeños por medio de capitales obtenidos con la negociacion de pocas cédulas de un valor grande. De lo dicho se infiere que los bancos establecidos en países donde la propiedad está muy dividida, y los préstamos son poco valor, se emitirán cédulas de valor respectivamente pequeño tambien, pues aun en el caso, de que no prestaran con cédulas sino con dinero obtenido con la negociacion de estas por intermedio del banco, en cuyo caso podria muy bien reunir los fondos con algunas de gran valor, sin embargo se desprende fácilmente que habiendo estas de colocarse en el mismo país, por la razon de estar muy dividida la propiedad no es fácil se colocasen con tanta prontitud siendo de gran valor como siendo de pequeño. Viceversa si el país en el que opera el banco es de gran propiedad y en el que está muy concentrada la riqueza, en tal caso como las préstamos serán por grandes sumas, podrán ser las cédulas de mayor cantidad, tanto en el caso que este las dé directamente, al que acuda á él, como en el de que el mismo banco las coloque en la plaza para procurarse fondos, pues estando la riqueza en pocas manos, aunque el valor de las cédulas sea grande, encontrarán fácilmente tomador. Sin embargo, pocas ó ningunas serán las ventajas, que presenten las cédulas de gran valor, como no sea la de la mayor facilidad y economía del trabajo de administracion, pero en cambio esta pequeña ventaja está contrapesada con el inconveniente del mayor cuidado, que exige su elaboracion por el mayor atractivo, que presentan á la falsificacion cédulas de un valor considerable, respecto de cé-

dulas de un valor de menor importancia. Se agregan además en favor de las cédulas de un valor pequeño dos razones una económica y otra política. Es la primera, que cuanto menor sea la cantidad, que cada una represente, estará al alcance de mayor número de tomadores, y por lo tanto, subiendo su valor será mas bajo el interés, al que salga el capital por ellas obtenido. La razon política es, que cuanto mas bajo sea el valor de la cédula, se colocarán estas entre mayor número de individuos, y descenderán hasta las últimas capas de la sociedad, lográndose así mayor número de interesados en el crédito del banco y en el sostenimiento de la propiedad, de la que siendo esta hipoteca y garantía de sus fondos, sucederá que se considerarán ellos conductos á su vez. Sin embargo, preciso es confesar, que todas estas ventajas son irrealizables donde la propiedad y la riqueza están muy concentradas, y donde la division es muy marcada, no existiendo mas que algunos muy ricos, y otros que carecen á veces hasta de lo mas indispensables para vivir. En estos países por disminuir el valor respectivo de las cédulas, no por eso se presentan mas capitalistas, que las hagan subir y bajar por lo tanto el interés ni tampoco se logrará interesar á las masas, si estas carecen de los medios de comprarlos, por mínimo que sea su valor. De lo espuesto deduciremos que, en general, será conveniente que sean de un valor pequeño, pero que su pequeñez deberá guardar relacion con la mayor ó menor division ó reparticion, que tenga la riqueza en el punto, en que se quiera colocar, que es en el que el banco ha de funcionar, á no ser que supongamos que este las

colocase en mercados lejanos, pero como su crédito depende tanto del valor de los terrenos, y de las cosechas, lo mas probable es que la colocacion de las cédulas se verifique en el punto mismo donde el banco hace los préstamos. En algunos países, se las ha puesto al alcance hasta, de los que solamente pueden disponer de la exigua cantidad de cien reales. En cuanto á todas aquellas que salen á una misma tasa de interés, lo mas natural es formar una série de ellas, y así sucesivamente segun las emisiones y el interés, que representa estas. Tambien se puede hacer una série de todas las emitidas en un año, y que se han de amortizar cuando los préstamos que las hicieron nacer.

Como consecuencia del principio riguroso sobre el que, como sobre su piedra angular, descansa el banco de no tener mas cédulas en circulacion, que las que están representadas por los préstamos, cuya hipoteca las garantizan, se deduce que inmediatamente que esta garantía disminuye por efecto de las anualidades que van pagando, los que han tomado prestado se retire tambien del mercado la cantidad de cédulas, que en él existan en la misma proporcion. y para esto no queda otro arbitrio sino amortizarlas en proporcion de lo recaudado, con objeto de evitar á la sociedad el tener que colocar productivamente las sumas, que den las anualidades que satisfacen los que toman prestado, y con el objetomas plausible aun de sostener el valor de todas las cédulas con la esperanza de un reembolso quizás proximo, esperanza, que influyendo en el sostén, sino en el alza del valor de las existentes, puede hacer que se coloquen á un

precio alto las sucesivas, que hayan de emitirse para obtener los fondos, que exigan los préstamos futuros. Este reembolso, aunque parcial, como no puede menos de serlo relativamente á la cantidad de cédulas en circulacion por lo pequeño de la anualidad pagada al banco por el prestamista, debe procurarse sea frecuente por lo menos anual, ya que no sea semestral, si así pagasen los prestamistas, porque siendo el único inconveniente que presentan estos bancos respecto de los de circulacion en sus billetes tener lejano aunque seguro el reembolso, inconveniente subsanado con el interés, de que aquellos carecen y la negociacion de las cédulas al precio corriente, se debe por todos los medios posibles atenuar, ofreciendo con la mayor frecuencia, que sea dable ocasion al público de un reembolso; y no se tema que si este no se verificase á menudo aunque en pequeña proporcion relativamente á las cédulas en circulacion dejarán estas de ser aceptadas por el público y poder por lo tanto funcionar el banco, porque allí están los títulos del Estado, que forman la inmensa masa de deuda consolidada de todas las Naciones, y se verá que confiando solamente en la seguridad del interés y en la facilidad de la negociacion, y careciendo por desgracia hasta de la esperanza de un reembolso en la mayor parte de los países, mucho mas de la garantía de que este se verifique, cosas ambas que presentan siempre las cédulas hipotecarias, encuentran capitalistas, que los toman y no como quiera por sumas pequeñas sino por cantidades que jamás la historia las vió iguales en sus anales. Agrégase á todas estas ventajas, que

las cédulas representan aun sobre los títulos del Estado, y mas cuando provienen aquellas de un banco bien organizado y estos de una Nacion pobre y sobre cargada de deuda, que al tiempo de celebrarse la amortizacion, que generalmente es á la suerte, se conceden algunos premios importantes á los portadores, los que se reunen de muchas sumas, pequeñas si se quiere, pero que tomadas en gran cantidad de préstamos, hacen posible reunir para este objeto una cantidad considerable. Todos sabemos que este aliciente del juego tiene un grande atractivo para la colocacion de las cédulas, pues se está seguro del reembolso mas ó menos inmediato disfrutando mientras el interés y tiene el portador la probabilidad siquiera lejana de ser favorecido por la suerte: de modo que viene á ser una lotería, en la que no se pierde el valor del billete y todo esto sin necesidad de recargar al que toma prestado sino en una cantidad insignificante y casi inapreciable. Este deseo de las ganancias aleatorias tiene grande poder en los países impresionables y de imaginacion, lo que hace que en ellos estos lotes tengan grande eficacia para hacer aceptables las cédulas. Buena prueba de esta triste verdad el atractivo que en ellos tiene la loteria, y las sumas considerables, que reune el Estado á causa de aquellos, que van en pós de una falaz esperanza. Además si las cédulas hubiesen de necesitar solamente para la circulacion la aceptacion de los hombres de negocios de los hombres experimentados, calculadores no seria necesario revestirlas de este atractivo, pues ellos en realidad conocen su verdadero valor, pero la suma de capitales, que se

emite es considerable, y los de los hombres de negocios están solicitados por infinitas empresas industriales y mercantiles, y es necesario descender hasta las últimas capas de la sociedad, es necesario tambien introducir las en las otras clases ajenas á los mismos y que gozan sin embargo de cierta holgura y pueden con sus fondos coadyuvar al éxito de la empresa en beneficio de la agricultura, y de la sociedad toda en general, y todos sabemos que tanto al pueblo como á estas otras clases ajenas al comercio y á la industria, que son en general poco calculadoras y generalmente impresionables se puede herir su imaginacion con el espectáculo de una ganancia posible, sino probable. Bien sé que la severa moral rechaza esta teoría que al fin es un medio de alimentar en el hombre la pasion funesta del juego, sobre tantas otras, que por su desgracia en él anidan; bien sé que valia mas presentar la verdad desnuda á los ojos de la razon, y no cargar con la suma destinada á este objeto, al que toma prestado, ó repartir entre las cédulas su importe, ya representado por un aumento de interés, ya por una prima, si se quiere, estensiva á todas ellas á su reembolso. Ciertamente, esto seria mas justo y arreglado á la severa moral, pero todos los dias vemos, si esto puede servir de excusa, aplicado en esta materia el tristemente célebre principio de que el fin justifica los medios. Efectivamente ¿no vemos escitada esta debilidad del corazon para conseguir fines, á veces laudables, como los de piedad y beneficencia? Esto sin contar el caso, menos desculpable sin duda, en que se vale de este recurso el Estado, para ayudarse en el sostén de las

cargas públicas. Pues si con fines á veces buenos, se tolera y hasta se práctica esta escitacion al azar ¿qué mucho que en casi todos los pueblos, aun los menos impresionables y en los que el frio cálculo tiene mas poder y, triste es tenerlo tambien que confesar, en los que la ilustracion y la moralidad son quizás mayores, que en otros mas meridionales, se haya acudido tambien á este medio como un modo de hacer mas posible mas realizable una institucion altamente beneficosa á la sociedad en general? ¿Nó se crea por esto que mi opinion es el sostenimiento de estos lotes, y que apruebe este camino: bien quisiera que la sociedad fuera en todos sus clases lo suficientemente ilustrada, y su carácter lo suficientemente viril y levantado, para no necesitar de estos medios supletorios, y que en cierto modo alimentan instintos, que por todos los medios conviene ahogar y estirpar. Se dirá malamente se ahogarán dándoles pábulo, es cierto, pero no he querido dejar de tratar este punto al hablar de la emision y amortizacion de las cédulas hipotecarias, y solamente ha manifestado las razones, que podian alegarse en favor de los lotes, para presentar esta cuestion bajo el mayor número posible de aspectos, y esponer las razones, que se pueden aducir para hacerlos tolerables, pero de ningun modo para darles la aprobacion.

Entre los medios ideados tambien para hacer aceptables las cédulas no se ha omitido tampoco en los países donde se ha hecho mas aplicacion del crédito hipotecario, además de emitirlas generalmente al portador, el de concederlas el privilegio de que no se retarde el pago no solamente del in-

terés sino del principal, al que como tal se presenta con ellas, bajo pretexto de mejor derecho á percibir estos valores. Esto no es solamente una ventaja para el que se presenta al cobro, sino tambien para el banco, al que le evita entorpecimientos no siempre agenos de gastos sobre su legítimo y verdadero dueño, y por lo tanto acreedor ya del interés ya del capital caso de reembolso, además de que lejos de aprovechar perjudicará esto al crédito de estos títulos, cuyo pago al portador sea cual fuere interesa sobremanera. Sin embargo, por facilidad que se quiera dar á la circulacion de estos títulos, no se les ha de dar mas que la que se otorga á los títulos de la renta del Estado, y la seguridad misma de los dueños de las cédulas exige, que á la manera de lo que generalmente se verifica con los poseedores de los títulos de la Nacion, pueda detenerse el abono por el banco en los casos frecuentes de pérdida ó sustraccion. Del mismo modo que el banco en buenos principios no debe detenerse á reconocer si existe otro mejor con derecho que el portador de la cédula para el pago del capital y los intereses, lo que hace que este pueda cobrarlos aunque se opongan los acreedores, que él pueda tener, del mismo modo, la sociedad debe primar á todos los demás acreedores, que el que ha tomado prestado pueda tener, en cuanto á la anualidad de esta debida ¿Por qué en efecto, cuales serán las consecuencias que para la existencia del banco no podria menos de acarrear el poderse detener el pago exacto, y en las épocas convenidas, de la anualidad interin se resolviesen los litigios, que sobre las rentas del prestamistas pudieran mover todos los demás

acreedores particulares de este? ¿Es posible ignorar lo que afecta al crédito el mas ligero retraso, el mas pequeño entorpecimiento en el pago puntual el vencimiento de lo debido; ya sea interés, ya capital? Cuando por todos los medios se buscan facilidades para la colocacion de las cédulas para inspirar la confianza, no podia de modo alguno tolerarse la inesactitud en los deudores del banco, ni nada que pudiese poner obstáculo al cobro fácil y espedito por parte de este. De ninguna manera, y hé aquí el motivo por el cual siempre estos bancos así como pagan al portador, sin atender á reclamaciones sobre mejor derecho, del mismo modo cobran al deudor el importe de la anualidad, sin aguardar á esclarecimientos sobre la ventaja que sobre él pudieran tener otros acreedores. Además, si bien se considera de obrar de otro modo se seguirian inmensos perjuicios al crédito del banco con daño de la sociedad entera sin grandes ventajas para los demás acreedores. Considérese el principio fundamental, en que están basados estos bancos, y se verá qué siendo como es la devolucion de lo tomado á ellos en préstamo por medio de anualidades lo mas cortas posible, no se seguirá gran perjuicio á los demás coacreedores del banco en el cobro de dicha anualidad por parte de este en primer lugar y esta consideracion toma mas fuerza si se reflexiona que el perjuicio si le habia se habia se habia de sufrir entre los demás acreedores, del que toma prestado, los que, en la mayoría de los casos, no son pocos los que presentan los malos pagadores. Cuando podria serles mas sensible el banco con su prioridad seria en el caso de espropiacion,

al que rara vez hay que acudir por fortuna, pero, aun en esto caso, nada tienen de quo quejarse los demás acreedores, del que tomó prestado, pues generalmente estos establecimientos prestan sobre hipoteca especial y pública y por lo tanto está en el caso de todo acreedor hipotecario los demás que posteriormente trataron con el deudor ya sabian la responsabilidad, á que estaba afecta la finca, y por lo tanto de nada tendrán que quejarse. No es este el caso de las antiguas hipotecas generales y tácitas, que tanto perjudicaban aun á los que acreedores, que habian fundado mejor sus esperanzas, todo lo contrario, aquí solamente se presenta el banco su virtud de un derecho de hipoteca de todos conocido y como si esto no bastase, además en virtud de la publicidad de los derechos, que los estatutos conceden á estas sociedades, que por su importancia no son desconocidos generalmente. Además ¿quién ignora los recursos que presenta á la mala fé de los deudores esta oposicion de otros acreedores, alegando mejor derecho? Si los bancos se detuviesen ante esas reclamaciones para el cobro de lo que se les debiese, muy pronto se resentiria el pago de los intereses y la amortizacion de las cédulas en los períodos prometidos, con descrédito del sistema, y notable perjuicio de la sociedad en general, que es en definitiva, quien recoge sus frutos. Existe tambien otra razon además de la gran publicidad de la hipoteca á favor del banco y es, que esta no debe ser muy grande relativamente al valor del inmueble si los préstamos se han de hacer con la circunspeccion debida. Bien sé que en esto como en otras cosas hay di-

ferentes modos de apreciarse la marcha, que se debe seguir, y que se dirá que si el banco ha de causar beneficio no debe ser tímido y prestar dejando un gran sobrante sobre el valor total de la finca, pero nadie desconocerá que en los países nuevos en la vida del crédito toda precaucion es poca para que no se malogre este por la desconfianza: y tambien que Naciones hay, en donde estando á la vez estendida la honradez y la pericia en los negocios, y por las pocas convulsiones políticas, que afectan los precios del mercado, no se compromete un banco prestando sobre los cuatro quintos del inmueble y sí en otros en que por carecer de alguna de estas circunstancias quizás de todas á la vez se comprometa prestando aun solamente sobre la mitad.

De esta manera así como la facilidad de colocar productivamente las sumas pequeñas en la adquisicion de cédulas de poco valor favorece el espíritu de orden y de economía, del mismo modo, el rigor saludable en la exigibilidad de la anualidad debida á los bancos, introduce el arreglo la prevision y el método en todas las personas, que acuden á gozar de los beneficios, que este les dispensa con sus préstamos, estableciendo así en la clase propietaria los severos principios del buen régimen del comercio en todas sus escalas, y principalmente en banca.

Hemos visto que todo el secreto del mecanismo de los bancos hipotecarios consistia en haber hallado el medio de devolver el capital tomado á ellos insensiblemente segun lo permite la naturaleza de la explotacion agrícola puesto que el terreno no

devnelve al cabo de un ejercicio como la industria y el comercio principalmente este capital, que se inmoviliza por decirlo así con él. Pero donde se ha encontrado un gran recurso ha sido en la fuerza grande y absorbente del interés compuesto, fuerza que á muchos por su intensidad ha parecido terrible y aun odiosa, por lo desapercibida que pasa generalmente, particularmente en sus principios, lo que al parecer la ha dado para algunos cierto carácter de insidiosa, y sin embargo, el caso presente nos demuestra una vez mas, sobre las infinitas que presenciarnos todos los dias, que no es tan malo aquello que está en la naturaleza de las cosas, y que antes de pronunciar nuestro fallo condenatorio, debemos pensar en ello muy maduramente. Con efecto, ¿de cuánto no sirve, para el alivio del que ha tomado prestado, el que el banco le abone el interés por las cantidades, que va dando él á cuenta de lo que tomó? Sin este recurso, el sacrificio seria mucho mayor, si se limitase solamente á abonarle la cantidad pagada cada año á cuenta del capital tomado. Pues bien, siendo tan grande el papel, que en el mecanismo de estos bancos juega el interés del capital, que se puede decir que hace en ellos una funcion doble, fácilmente se desprende el rigor, con que tiene que proceder respecto al que ha tomado prestado no solamente como acabamos de ver para cobrar-se la anualidad, sino tambien los intereses por el tiempo, que tarde esta en hacerse efectiva, para lo cual no se debe aguardar, para que empiece á correr, á que se haya exigido, sino que debe empezar á devengarse, *ipso facto*, desde el dia del

vencimiento, evitándose así que pierda el banco los intereses de los intereses, por el tiempo, que mediase entre el vencimiento y la reclamacion, si de otro modo se procediese, porque aquí obra de lleno el axioma de que el tiempo es dinero, y no solamente debe el banco exigir los intereses vencidos por el que tarde en cobrarse la anualidad, sino que así como él hubiera abonado al prestamista los intereses compuestos, generalmente capitalizados por semestres de la parte destinada á la amortizacion, del mismo modo, si la restitution ó la indemnizacion ha de ser completa, debe el banco cobrarse los intereses compuestos hasta el momento, en que se ponga completamente al corriente el deudor. No de otro modo podria satisfacer el banco sus compromisos con el público, no de otro modo podria satisfacer los intereses debidos al vencimiento, ni tampoco la amortizacion del capital menos aun los lotes y los gastos de administracion. Para poder funcionar estas instituciones, y seguir una marcha ordenada y regular, no pueden tener para con el deudor las contemplaciones, que el particular, que trata directamente con el que toma prestado, puede tener con él porque en este caso no resulta perjuicio de tercero, y conoce el acreedor las circunstancias especiales y personales del deudor, por lo que puede hacerlo, y si se equivoca, al fin son sus intereses los que sufren, cúlpese á si mismo. Un administrador de un banco no puede hacer esto; los intereses que maneja no le pertenecen, no puede ser indulgente: además de no hacer efectivos los pagos resultan perjuicios á terceros, pues sufre el crédito del ban-

co, y todos los demás propietarios, que cumplen sus contratos pueden verse perjudicados por la falta del crédito de éste, ocasionada por la mala fé ó ineptitud de algunos. Desde luego si el incumplimiento en el pago de los intereses y amortizacion de las cédulas al vencimiento, efecto de los retrasos de los deudores no es tal, que comprometa la existencia del banco privando así unos pocos á la sociedad entera de sus beneficios al menos influirá en el alza del interés á que el público le ceda sus capitales con perjuicio, de los que á el acudan y que cumplen sus obligaciones puntualmente. Se vé por estas razones, que es una verdadera crueldad lo que pudiera parecer bondad y dulzura ejercidas con el deudor moroso. Por esta razon, la ley suele conceder accion mas espedita á estas instituciones que á los particulares estableciendo que corren contra el deudor, *ipso facto*, desde el vencimiento de la anualidad, sin necesidad de reclamacion espresa, capitalizados en la misma forma y períodos en que segun los estatutos de la sociedad hubieran corrido á su favor si el pago hubiese tenido lugar en el tiempo y forma convenidas. En este caso se vé que la interposicion del banco entre el deudor y el acreedor pone al primero en condiciones mas rigurosas que aquellas, en que se encontraria tratando directamente con éste. Sirva este ligero perjuicio de contrapeso á las mayores ventajas, que el banco le proporciona de baratura en el interés y plazo largo en la devolucion hecha además de un modo insensible. Este saludable rigor no es ciertamente sensible al hombre previsor, que no dá lugar á él, tanto más, que la anua-

lidad es por sí generalmente mucho mas pequeña aun incluyendo los gastos de administracion lotes y administracion de la que tendria que pagar solamente por el interés si tuviese que tomar prestado directamente del capitalista, y teniendo que devolver el principal en un término que por largo que fuese siempre seria mas corto que aquel en el que la tierra le devolviese con sus frutos el capital en ella invertido. Pero por grande que parezca la inflexibilidad del banco en exigir del prestamista lo que se le debe, la misma razon demuestra que lo debe ser solamente en la medida estrictamente precisa para no comprometer su existencia con una lenidad perjudicial á los que su descrédito perjudicara ya como capitalistas, que hubiesen colocado en él el fruto de sus economías y vieses bajar el valor de sus cédulas ya como prestamistas. Como prueba de que estos usan solamente del rigor necesario para no comprometer su existencia, se vé que en la mayor parte de los casos primero que acudir al triste recurso de la espropiacion, que es el modo mas comun de terminar los casos de insolvencia cuando se presta por los particulares directamente, se acude generalmente antes al muchísimo menos sensible del secuestro, dejando aquella para el último extremo, como en el caso rarísimo de ser tan improductivo el inmueble, que no haya otro modo de poderse reintegrar la sociedad de lo que se la debe, y decimos rarísimo, porque para ello es necesario que la administracion de la finca haya sido sumamente descuidada, lo cual no es creible y mucho menos aun habrá llegado á tal improductivi-

dad si se la aplicó al capital tomado del banco. Hé aquí el objeto del secuestro, por cuyo medio se apoderan los bancos de los productos de la finca para el pago de los atrasos, en que pueda haber incurrido el deudor y se cobran además por lo tanto de los gastos de administracion consiguientes, si bien dando cuenta documentada al restituirse la finca. Estableciéndose el secuestro para evitar el mas triste espediente de la espropiacion, y siendo por su naturaleza transitorio, no deben quejarse los demás acreedores de esta prioridad, que generalmente tienen los bancos. Es como se vé el pacto anticresio, tan antiguo, ligeramente modificado, y con las obligaciones consiguientes de administrar bien la finca, subviniendo á los gastos que puedan sobrevenir. Esta buena administracion es obligatoria al banco, por tener que devolver en su día el inmueble al dueño y por interés de los coacredores de los bancos en general, sin que al mismo tiempo este pueda variar el género de explotacion á que su dueño la tenia destinada. Llegando en esta materia el derecho de los bancos generalmente hasta el punto de cobrar las rentas devengadas anteriormente á la posesion del inmueble por ellos en virtud del secuestro, á pesar de ser frutos civiles, por decirse que desde que se constituyó el préstamo ya estaban obligadas á él dichas rentas por el contrato. Siendo establecido el secuestro para evitar la espropiacion, y únicamente para cobrarse del deudor moroso, desde el momento, en que se haya llenado el objeto, recobra este su finca, pero hasta entonces nadie deberá privar al banco de la percepcion de los frutos

de ella, aunque en el intermedio la propiedad de esta pasase á otras manos diversas de las del deudor, que con su incumplimiento habia dado lugar á él.

Me abstengo de pasar á la esposicion de los demás principios, que, menos importantes, menos esenciales constituyen la parte práctica el mecanismo de estas instituciones bienhechoras, pues no ha sido objeto otro que el de tratar sus principios mas fundamentales, no con la idea de hacerlos conocer, que esto seria ofender la ilustración del escogido público, del que tengo la honra de ser escuchado, sino que habiendo de elegir algun tema para llenar esta formalidad académica, me ha parecido preferible este á otro alguno, siquiera sea para variar un tanto el asunto, de que se ocupan los hombres generalmente: esto es de los estudios meramente políticos, y para echar una ojeda al campo de los intereses materiales, intereses señores tan mal juzgados, tan mal comprendidos de la generalidad, y que sin embargo, son el mas poderoso auxilio del orden y de la moralidad, pues son sus dos bases principales, las dos grandes virtudes del trabajo y la economía, fuentes copiosas de la abundancia y bienestar. Abundancia y bienestar en pós de los cuales vienen la ilustración, el respecto al derecho de otros, por lo mismo que cada uno cuanto mas tiene siente en sí con mas fuerza la necesidad de este respecto, y el amor entre todos los hombres, como consecuencia de su mismo interés, siendo así un firme apoyo de la caridad cristiana, de la verdadera fraternidad universal.

Juventud estudiosa, que en el curso del tiempo iras sucesivamente leyendo en el libro de la vida sus páginas, ora tristes, ora alegres, muchas veces amargas, no olvides el estudio de la ciencia de los intereses materiales, ni la mires con desden, pues siendo la primera de todas las necesidades la de existir; esto solo prueba su importancia. No se me oculta que la primavera de la vida ama las ideas risueñas, que tiene en sí una tendencia irresistible á espaciarse en los campos floridos de la poesía ó cuando mas en los sublimes y severos de la filosofía, pero si amais la vida con todas sus ilusiones, si amais la galanura, que ostenta este hermoso globo, que habitamos con todas sus bellezas, tened presente, que aunque la Providencia Divina satisface gratuitamente algunas de las necesidades de los hombres, quedan aun muchas, sin cuya satisfaccion dificilmente es dichoso. y que para ella se necesita el desenvolvimiento de la riqueza en la sociedad. Procurad desenvolver esta con el estudio de la ciencia economica, lo demás lo obtendreis mas fácilmente, que si obstinada y ciegamente os empeñais en encontrarlo forjandós diversas combinaciones políticas, y descuidando formar una sociedad rica, que os proporcione la satisfaccion del mayor número de vuestras necesidades, á vosotros, y á los que despues de vosotros vendrán, y pue obrando como os indico, bendecirán vuestra memoria.

HE DICHO.

