



Seccion de Ciencias  
Sociales.

D. Mariano Sanura  
D. Antonio Polo  
D. Jose e N. Rubert  
D. Manuel Danvila  
D. Eduardo Atard  
D. Federico Horvath  
D. Jose Boys

1867 C-177  
IV. Cuentos Sociales  
114

Para informar sobre una  
proposicion del socio D.  
Antonio Polo sobre crea-  
cion de una Sociedad  
de credito territorial, la  
seccion ha acordado nom-  
brar una comision con  
puesta de los socios ano-  
tados al margen y de  
D.; esperando de un  
reconocido celo que es-  
tudiarán este asunto con  
toda la detencion que  
su importancia requie-  
re.

Y siendo D. el socio

mas antiguos de los de-  
signados, tengo el gusto  
de remitirle la proposi-  
cion original.

Dios que a S. M. a. Va-  
lencia 18 de Octubre 1866.

El Secretario

Jos. Lozano  
y Barrio,

Don D. Felipe Goualer del Campo.



Acta de la Comision Social

11  
Tengo el gusto de re-  
mitir a V. M. el adjun-  
to informe acerca de  
la conveniencia y medios  
de establecer en Va-  
lencia una Sociedad  
de Centro Territoriales, q.  
ha sido aprobado por  
este Seno, para q.  
que pueda darse  
cuenta de el en la  
primera junta de  
la Corporacion.

D. L.

Jos. a. M. D. a.  
Valencia 25 Junio  
1867.

M. Smt.<sup>o</sup>

M. Smt.<sup>o</sup> de esta Sociedad Económica

Señora.

Valencia 25 Junio  
Se dice mucho en  
sección de este día  
y se hizo la Exposición  
a la Exposición el día  
C. de Abril

La Sociedad Económica de Ami-  
gos del país, de Valencia viene hace  
tiempo siguiendo con atención e  
interés el desarrollo que de algu-  
nos años a esta parte ha tomado  
en casi todas las naciones extran-  
geras, el principio cooperativo. La  
multitud de asociaciones, que siguen  
de este principio, se han fundado  
y se funden cada día en Ingla-  
terra, en Alemania, en Italia, en  
Francia, en una palabra, en todos  
los países civilizados; los prachiosos  
resultados obtenidos por la mayor  
parte de ellas, lo mismo las que  
tienen por objeto facilitar el consu-  
mo o el crédito, que las encamina-  
das a hacer más productivo el  
trabajo de los socios; la trascenden-  
cia económica y aun social de la

José A. M. D. A.  
Valencia 25 Junio  
1867.  
Al Sr. D.<sup>o</sup>



Al Director de esta Sociedad Económica

Al Sr. D. A.

Se dio cuenta en  
sesion de este día  
y se hizo la exposicion  
a la Regia el día  
6 de Abril

140  
"Semana."

William Robertson  
de día cuenta en  
sección de este día  
y se hizo la exposición  
a la Regencia el día  
6 de Abril

La Sociedad Económica de Amigos del país, de Valencia viene hace tiempo siguiendo con atención e interés el desarrollo que de algunos años a esta parte ha tomado en casi todas las naciones extranjeras, el principio cooperativo. La multitud de asociaciones que siguen de este principio se han fundado y se funden cada día en Inglaterra, en Alemania, en Italia, en Francia, en una palabra, en todas las países civilizados; los resultados obtenidos por la mayor parte de ellas, lo mismo los que tienen por objeto facilitar el consumo o el crédito, que las encaminadas a hacer más productivo el trabajo de los socios, la trascendencia económica y aun social de la

las sociedades que además de aumentar que el bienestar material de las clases trabajadoras y la riqueza pública, hacen nacer en ellas hábitos de economía, de moralidad, de amor al orden y al trabajo; todos estos hechos y consideraciones, no han podido menos de llamar la atención de la Sociedad, que espone y de inspirarle el deseo de ver arraigada en España una institución que tantos beneficios puede prestar y está prestando en otros países.

Pero, al estudiar la manera de plantearla y los obstáculos que pueden oponerse al logro de su noble propósito, ha visto que uno de ellos, y no el menos considerable sin duda, era la falta de una legislación apropiada a la índole especial de estas asociaciones, en las que es condición indispensable que ~~la capital~~ su ~~capital~~ su mismo que su personal, esto es, la cifra de aquel y el número de socios pueda variar con

frecuencia según el ingreso o salida de mayor o menor número de ellos.

Ante esta dificultad, que solo el Gobierno de S. M. puede resolver con el concurso de las Cortes, la Sociedad de Amigos del país ha creído que debía recurrir a S. M. suplicándole se digna mandarle que por su ilustrado Gobierno se presente a los Cuerpos Legislativos el oportuno proyecto de ley en cominado a facilitar la creación de las sociedades cooperativas en las diferentes ramas a que de actividad o que son aplicables, como se hizo en Francia y en Portugal en el año último, o simplemente la reforma del código de comercio vigente en aquella que sea un obstáculo al establecimiento de tales sociedades.

S. M. siempre solicita en promover la prosperidad del país y el bienestar de sus súbditos atenderá sin duda esta petición.

Así lo espera confiada la

1867 C-174  
N. Creus m. 4  
f. 4

ciudad exponente, que suega a Dios  
cansarse dilatadas años la preciosa  
vida de S. M. para bien de la na-  
cion cuyos destinos felizmente vive.

Valencia 10 de Abril 1867

Al Director, Nicolas Lamala y Palomares, El Secretario,  
Feliciano Novales y Novales.

Dictamen

de la comision nombrada al  
efecto sobre la conveniencia y  
medios de establecer en Valencia  
una sociedad de credito territorial.

La comision encargada de infor-  
mar acerca de la conveniencia, posibili-  
dad y medios de establecer en Valen-  
cia una sociedad de credito territorial  
ha examinado este asunto con el interes  
que su importancia reclama, y despues  
de consultar todos los antecedentes que  
le ha sido dable procurarse sobre el par-  
ticular, tiene el honor de presentar a  
la seccion el resultado de sus trabajos  
consignado en el presente dictamen.

Unanime es en los individuos que  
la componen la opinion de que es, no  
solo util, si no de hecho punto necesario,  
hacer accesible a la propiedad inmueble  
el uso del credito, favoreciendo por este  
medio el desarrollo de la agricultura,  
facilitando al colono la adquisicion de  
la tierra que cultiva, al industrial la  
de la casa que habita y a la numerosa  
y respetable clase de propietarios los me-  
dios de hacer mas productiva su pro-  
piedad, aumentando su seguridad par-  
ticular y la general del pais. En tanto

mas urgente e importante aplicar á la propiedad inmueble el uso de ese ~~un~~ precioso elemento de riqueza y de bien estar que se llama crédito, cuando que el abuso que de él se ha hecho en otra esfera y la ruina de muchas fortunas que como consecuencia precisa ha producido es causa de que los capitales se retraigan hoy de las especulaciones mercantiles y busquen otro empleo mas seguro. Y á fe que nada puede ofrecer tanta seguridad bajo el punto de vista de la garantía como esa propiedad inmueble casi imperecedera, cuyo valor, si bien sujeto á oscilaciones como todo lo que constituye la riqueza, sufre sin embargo alteraciones mucho menos sensibles que el de los bienes muebles, cualesquiera que estos sean.

Verdad es que esta salidera de la garantía no ha sido hasta ahora bastante aliciente para atraer los capitales hasta el punto de que su interés el mayor oferta disminuyera el interés de los préstamos reduciéndolo á un tipo razonable; pero es por que en cambio de aquella ventaja ofrecen los préstamos sobre inmuebles inconvenientes de bastante monta que alejan de este empleo á muchos capitales. El mas grave de estos inconvenientes ha sido sin disputa la imperfeccion de nuestra legislación hipotecaria, que reconociendo multi-

tud de hipotecas fáciles venia á dejar en muchos casos ilusorios los derechos y mala la garantía de los acreedores. Este inconveniente que ha desaparecido en gran parte con la nueva legislación era bastante por si solo para infundir recelo á los capitalistas; pero otros de no menor entidad venian á hacer precaria la situacion del acreedor hipotecario.

La necesidad de entablarse un pleito de larga y costosa tramitacion y de ciertos resultados, cuando al vencimiento del plazo convenido no podia ó no que via el deudor reintegrar el préstamo; la consiguiente inseguridad respecto á la época del reintegro y la no menor por lo tocante al nuevo empleo que pudiera darse á la cantidad prestada; la dificultad de transmitir á un tercero el crédito en todo ó en parte si las circunstancias obligaban al acreedor ~~en todo ó en parte~~ á realizarlo; la de conocer el valor verdadero del inmueble dado en hipoteca y otras muchas que seria difusa enumerar, ~~son~~ <sup>eran</sup> inconvenientes tan graves que destruyeron por completo la ventaja que el préstamo hipotecario ofrecia á los capitales bajo el punto de vista de la salidera de la garantía. De aqui que á pesar de esto el interés en los préstamos hipotecarios fuese y siga aun siendo por lo general mayor que en los préstamos



banco mercantiles; de aqui que el crédito real haya venido a quedar postergado al crédito personal.

Si tales inconvenientes afectasen al acreedor al préstamo hipotecario, no se crea por ello que resultan en beneficio del deudor. Por efecto de ellos ha de pagar un interés bastante subido y la forma y condiciones especiales del contrato de préstamo le obligan por otra parte a devolver el importe de este antes de que la finca en cuyo favor se ha invertido haya producido veinte por ciento con sus productos, y a devolverlo de una vez, siendo así que esta devolución de biena ser lenta y gradual.

Las instituciones de crédito territorial han destruido todas estas inconvenientes en los países en que se han establecido y hecho fácil al propietario la adquisición y reintegro de las capitales que necesita para mejorar su propiedad, al paso que segura y cómoda para el capitalista esta inversión de fondos.

La comisión cree inútil entrar en detalles acerca del mecanismo de tales instituciones, que con razón supone bien conocido de los ilustrados individuos de la reunión a que se dirige. Así es que se limitará a emitir dictamen sobre los tres puntos que han sido objeto de su estudio, a saber:

1.º <sup>o absolutamente</sup> Si necesaria la previa promulgación de una ley para establecer en Es-

paña sociedades que tengan por objeto el crédito territorial?

2.º En caso negativo, basta la legislación actual para que aquellas puedan crearse y funcionar desembarazadamente con buenos resultados?

3.º Siendo necesaria o conveniente la publicación de una ley, cuales debieran ser sus principales bases?

4.º Antes de dicha ley se publique y tenido en cuenta la legislación vigente, bajo que forma podría crearse en Valencia una sociedad de dicha clase y que medios debieran adoptarse para su establecimiento?

(Primer punto.)

Estudiando la naturaleza del contrato hipotecario, la facultad concedida por la ley al acreedor de esta clase para su cumplimiento en todo o en parte su crédito, la que la ley especial de sociedades anónimas de crédito concede a estas para prestar sobre fincas y por último la que el código otorga a toda entidad mercantil para emitir obligaciones en favor de persona determinada y a vencimiento fijo; la comisión no ha tenido dificultad en contestar negativamente a la pregunta a que se refiere el punto que viene examinado. En efecto, considerado este en general, no cree la comisión que

<sup>indispensable</sup>  
no ~~es necesario~~ <sup>de una ley</sup> la promulgacion por parte esta-  
blecer las sociedades de credito territorial,  
basta ver que las actuales reconocen y  
permiten el préstamo sobre fincas y la  
emision de obligaciones, indispensable  
para que tenga lugar la amortizacion  
en largo plazo, que es la base de aquet.  
Este juicio de la comision se ve confir-  
mado por los hechos, pues desde la pu-  
blicacion de la ley hipotecaria se han  
creado varias sociedades teniendo por  
objeto el credito territorial, que si bien  
han desaparecido en parte y otras se los  
tienen dificilmente, no debe atribuirse  
este resultado a los obstaculos legales  
que hayan encontrado en su camino.

### Segundo punto.

Pero si la comision no cree <sup>absolutamente</sup> necesari-  
a la promulgacion de una nueva ley  
para establecer el credito territorial, no  
quiere esta decir que considere suficiente  
la legislacion actual para dar a esta ins-  
titucion todo el desarrollo que su importan-  
cia reclama y la libertad de accion que exi-  
gen las necesidades que ha de satisfacer.

Las sociedades anonimas de credito,  
forma de asociacion que dicho sea de paso  
se considera por algunos como la mas ven-  
tajosa para el establecimiento del credito  
inmueble, no pueden segun la ley emitir  
obligaciones al portador basadas en ope-

raciones de esta clase, y si bien nada les  
impide emitirlos siendo nominativos,  
preciso es reconocer, al menos asi lo consi-  
dera la comision, que estas solo funcionan  
imperfectamente su objeto, embarazadas en  
su circulacion por la formula del endoso y  
con los inconvenientes que trae consigo la  
responsabilidad de los endosantes. Tales di-  
ficultades solo podrian salvarse limitando  
la cifra de los préstamos a la que permitie-  
ran los recursos propios de la sociedad o so-  
ciedades que se dedicaran a tal objeto, pero  
facil es comprender que en tal caso o habria  
de ser estas muy considerables, o habria de  
reducirse en gran manera el periodo de am-  
ortizacion, a fin de reproducir todo lo  
posible las operaciones. La primera es difi-  
cilisimo, porque no es lo mismo colocar las  
obligaciones hipotecarias que las acciones;  
la segunda desvirtuaba completamente la  
inoble de la institucion <sup>que en</sup> y poco o nada meja-  
raba la condicion del propietario obligado  
a tomar o préstamo.

Estas consideraciones son las que han  
guiado a la comision al juzgar ~~innecesaria~~,  
pero convenientemente en todos grados, la promul-  
gacion de una nueva ley o la modificacion  
de las actuales, para que el credito territa-  
rial se establezca sobre las solidas bases  
que su importancia exige. Mientras la  
ley no faculte a las sociedades de credi-  
to hipotecario para la emision de obli-  
gaciones al portador, sera posible el es-

Establecimiento de tales sociedades, pero  
giraran en una orbita muy reducida  
y distaran mucho de prestar los servicios  
que la propiedad inmueble tiene derecho  
a esperar de tan util institucion. Otro  
tanto puede decirse de respecto a los pro-  
cedimientos ejecutivos que en su caso he-  
ga que sublevar contra los deudores mu-  
rosos, procedimientos que conviene sean  
la mas sumaria posible, para no chila-  
rar el recambio de las cantidades pre-  
stadas y evitar gastos en beneficio de a-  
quellos y de las sociedades prestadoras.

Como consecuencia de lo que pre-  
cede la comision es de dictamen que  
debe pedirse al gobierno de S. M. o a los  
Cortes la promulgacion de una ley ba-  
sada en aquellas principios que la cien-  
cia economica y la experiencia de los de-  
mos países recomiendan, la cual se  
dirija a la vez a las necesidades que  
la índole de la institucion trae consigo  
y quedan indicadas, y a las costumbres  
y caracteres de los habitantes y estado  
de la propiedad inmueble en España.  
El examen de estas bases ha sido objeto  
del tercer punto que ha estudiado  
la comision y cuyo resultado pasa a  
esplanar.

Y tercer punto.

Divididos estan los economistas un-

ca de la forma que consideran mas con-  
veniente para las sociedades de credito ter-  
ritorial que hayan de establecerse en nues-  
tra pais, optando algunas por la creacion  
de un gran banco hipotecario que armado  
del privilegio y disfrutando de amplias  
concesiones hechas en su favor por el Estu-  
do, lleve su accion a todos los pueblos y sea  
como el Credit Francaise en Francia, el cui-  
da dispensador del credito a la propiedad  
inmueble. Otras, por el contrario, reducidas  
con varon por el brillante éxito de las cre-  
aciones alemanas y considerando que  
nadie como los propietarios territoriales  
directamente interesados puede conocer  
las diferentes necesidades y condiciones  
de la propiedad inmueble en cada comar-  
ca, opinan por que estos mismos propieta-  
rios asociados sean los que se encarguen  
de resolver el gran problema de la apli-  
cacion del credito a la riqueza inmueble.  
No faltan tampoco otros que conocien-  
do los inconvenientes y peligros que ofre-  
ce el confiar a un solo establecimiento  
la importante mision de dispensar el  
credito territorial, para desconfiando al  
mismo tiempo del poder y eficacia del es-  
píritu de asociacion poco desarrollada  
entre nuestros propietarios, y cuya apli-  
cacion en este caso tampoco consideran  
factible por la extrema division de la pro-  
piedad inmueble en España, creen pre-  
ferible confiar dejar a cargo de compañías

anónimas libremente establecidas, el cuidado de servir de intermediarias entre la tierra y el capital, entre el propietario deudor y el capitalista acreedor. Entre estos diferentes sistemas ha tenido que optar la comisión examinando los fundamentos de cada uno, los resultados de su aplicación en los demás países, las diferentes condiciones económicas del nuestro, ya consideradas en general, ya con relación a la división de la propiedad y al estado del crédito; y si bien la ilustración de la sección y el temor de hacer escarivamente defuso este escrito la dispensan de consignar aquí todas las consideraciones que ha tenido presentes en su estudio, no puede menos de indicar ligeramente los argumentos más poderosos que la han decidido en favor de la solución que tiene el honor de proponer a la sección.

La mala acogida que por parte de la prensa, de las corporaciones competentes y del público en general tuvo el proyecto de establecer un banco único de crédito hipotecario, cuando este proyecto fue presentado a las Cortes, hace algún tiempo, hubiera inclinado el ánimo de la comisión en contra de tal pensamiento, si no estuviera de antemano arraigada en sus individuos la convicción del ningún beneficio que la

propiedad rural especialmente <sup>se</sup> puede esperar de semejante institución y de los peligros que esta puede ocasionar en el orden económico. El crédito territorial en nada se parece al crédito inmueble, y si aun para este es hoy opinión generalmente admitida la de la necesidad de ensanchar su esfera de acción, librándolo de las trabas que aun le embusaran, esta necesidad es doblemente sentida tratándose del crédito hipotecario que debe acomodarse a las necesidades de la propiedad inmueble, distintas en cada localidad, como es distinta su organización y su modo de ser. Así es que la comisión ha opinado unánime en contra de la creación de un gran establecimiento dispensador y regulador único del crédito territorial, ya este fundado por el Estado, ya solo protegido y auxiliado por este con subvenciones, privilegios o de cualquiera otra manera. La comisión cree que a la iniciativa particular y a la competencia varonable y prudente incumbe exclusivamente el establecimiento del crédito territorial, satisfaciendo así una de las más apremiantes necesidades de la propiedad inmueble.

Derribado aquel sistema por la comisión y admitido el principio de libertad para el establecimiento de sociedades teniendo por objeto el crédito territorial, se ofrece la duda de si sería provechosa la creación de asociaciones de pro-

propietarios deudores, o bien de capitalistas, ya con el carácter de acreedores, ya con el de simples intermediarios entre unos y otros, entre la propiedad y el capital. Pero esta duda no embargó mucho tiempo a la comisión y el principio que había admitido como base de sus trabajos le sirvió de norma en este caso para resolver la dificultad que parecía ofrecerse en las terminos que paso a exponer.

La asociación de propietarios que bajo la garantía solidaria de las fincas a ella aportadas levantarán los fondos necesarios a los socios, emitiendo al efecto unos títulos u obligaciones, de cuya pago responderán dichas fincas; tal fue el primer sistema de crédito ferroviario establecido en Alemania en tiempo de Federico 2.<sup>o</sup> y que ventajosamente modificando después en algunos puntos de detalle ha venido siguiendo y desarrollándose en diferentes naciones por espacio de un siglo con gran beneficio de la propiedad inmueble. Pero este sistema dicen sus impugnadores que solo es aplicable allí donde esta propiedad se halla en pocas manos, donde el espíritu de asociación está muy desarrollado, donde imperan una pureza de costumbres y una abnegación que por desgracia no es muy general; donde por último la buena titulación de las fincas y la exactitud y immu-

vidad de los datos catastrales permiten apreciar al primer golpe de vista el <sup>valor</sup> ~~valor~~ y condiciones de los inmuebles dados en garantía. De aquí deducen aquellos que no puede recurrirse en España a las asociaciones de propietarios porque faltan todos o la mayor parte de las circunstancias necesarias para el buen éxito de semejante sistema.

Por otra parte temiendo estas asociaciones que valerse de la emisión de títulos para procurarse capitales, ya las negocien por sí, ya lo hagan los propietarios socios a quienes se entreguen por el importe de sus préstamos, no será aventurado suponer que los capitalistas pongan en duda el valor de esos títulos emitidos por asociaciones cuya situación no conocen y cuyo capital de garantía puede ser ilusorio en todo o en parte.

Hay inconvenientes opuestos a la creación de asociaciones de propietarios en España no carecen de inconvenientes algún fundamento y hubieran sido bastante a inclinar el ánimo de la comisión en favor de la otra clase de sociedades, las formadas por los capitalistas, si estas no los ofrecieran mayores aminoraciones y si no creyera posible atenuarlas.

En cuanto al primer extremo tal ha desde luego a la vista que las sociedades formadas por capitalistas y limitadas al papel de intermediarias

entre deudores y acreedores, pues no cabe  
imaginar una sociedad que se circunscriba  
a prestar sus propios fondos exclusi-  
vamente, procuraran ante todo obtener  
el mayor beneficio posible para su capi-  
tal, y en este supuesto serian tan exigentes  
con los propietarios respecto al inte-  
res y demas condiciones de los presta-  
mos, como se los presentaban las circuns-  
tancias economicas del mercado y la com-  
petencia que pueden hacerse unas a otras.  
Y es muy de temer que albergadas con la  
facilidad de colocar sus capitales entre  
los propietarios de las fincas urbanas  
situadas en las capitales en que funciona-  
ran dichas sociedades, fueran estos  
propietarios y aun quiza un corto nu-  
mero de ellos los unicos que disfrutaran  
del beneficio del credito, quedando priva-  
dos de el los <sup>pequeños</sup> propietarios de fincas rusticas,  
precisamente aquellas en cuyo favor debe  
establecerse con preferencia el credito ser-  
vitorial. Un ejemplo de esto ofrece el Credito  
Financiero de Francia y publicas con las  
quejas de los agricultores por el ningun  
apoyo que han encontrado en esta insti-  
tucion, sin que pueda decirse que tal resul-  
tado se debe al monopolio que alli ejerce  
dicho establecimiento y que admitido en  
España el principio de libertad para  
la creacion de tales sociedades des-  
pareceria aquel inconveniente; pues  
lo ocurrido con los establecimientos

de credito univale ensena claramente  
que la competencia en tales cosas es bene-  
ficio y venturosa para las compa-  
nias sin ser beneficiosa para el publico. Es-  
tos establecimientos no se han cuidado  
de hacer asequible el credito a los peque-  
nos comerciantes e industriales, y me-  
nos a los agricultores, prefiriendo adven-  
turar sus capitales en un reducido nume-  
ro de negocios de importancia; aquellas  
prestarian sus servicios a unos cuantos  
grandes propietarios de la localidad que  
tal vez ~~los~~ darian a los fondos recibidos  
un empleo muy distinto del que debe ser  
objeto del credito servitorial.

Y al paso que las sociedades forma-  
das por capitalistas ofrecen estos incon-  
venientes, no se lograria con ellas impu-  
nar mas confianza a los tenedores de ob-  
ligaciones, pues no teniendo estas inter-  
vencion alguna en la marcha de la socie-  
dad, la misma duda pudiera abrigar a  
cerca de la validez de la garantia, cual-  
quiera que fuesen sus administradores.  
Otro tanto puede decirse respecto a las  
dificultades nacidas de la falta de una  
buena titulacion, dificultades que una  
sociedad de capitalistas no podria ven-  
cer mejor que una asociacion de propie-  
tarios. En cambio esta formada de in-  
dividuos residentes en distintas locali-  
dades de una provincia o distrito, inte-  
resadas directamente en la prosperi-

dad de la empresa, cuenta con medios  
mas eficaces para conocer el verdadero  
valor de las fincas dadas en garantia y  
la situacion de los deudores.

Ante tan encontrados argumentos en  
favor de una u otra clase de sociedades de  
credito territorial, la comision, atendien-  
do a las diferentes condiciones economicas  
en que respecto a la propiedad inmueble  
se encuentran las provincias de España, a  
los diversos grados de riqueza y de desarro-  
llo del espíritu de asociacion que ha alcan-  
zado cada una y por ultimo a la conse-  
cuencia de dejar cierta latitud a los pro-  
prietarios por una parte y a los capitalis-  
tas por otra para que atiendan como me-  
jor les parezca a la satisfaccion de esa  
necesidad de credito que experimenta la  
propiedad, es de dictamen que la ley  
que en su dia se publique debe permitir,  
como se propone en el proyecto del Sr.  
Bertran y Amat, tomado en considera-  
cion por el Congreso de Diputados en la  
ultima legislatura, la formacion de so-  
ciedades de credito territorial, ya por la  
asociacion de propietarios, ya por la de  
capitalistas.

Examinando la comision dicho pro-  
yecto encuentra que la adopcion de las  
bases en él consignadas aseguraria  
de una manera salida la creacion y de-  
servaldamiento de tales sociedades, pues  
a la par que dejan a los propietarios

la conveniente libertad para asociar sus  
fincas con objeto de procurarse bajo la  
garantia del credito colectivo los fondos  
necesarios para mejorarlas, no excluyen  
las asociaciones de capitalistas, dando  
a las operaciones de dichas sociedades un  
carácter de legalidad suficiente a desva-  
necer los temores que pudieran abrigo-  
los deudores de títulos por ellas emitidos.  
La comision hubiera preferido cier-  
tamente que se prescindiese de los trá-  
mites administrativos que en dicho pro-  
yecto se establecen y de la autorizacion  
superior que se consigna como necesaria  
para crear aquellas sociedades, conside-  
rando suficiente garantia, algo mas efica-  
z que era intervencion gubernativa,  
la de los deudores o de las expresadas tí-  
tulos en las operaciones y marcha de  
la sociedad. Pero comprende que la pro-  
teccion dispensada por el gobierno, segun di-  
cho proyecto, a las sociedades de credito ter-  
ritorial, proteccion que llega hasta estable-  
cer en su favor un procedimiento especial  
cuando tengan que ejercer sus derechos con-  
tra los deudores morosos, exigia hasta  
cierto punto como justa reciprocidad que  
se reservara aquel el derecho de regular  
la marcha progresiva del credito inmue-  
ble, autorizando o no la formacion de  
las sociedades que hayan de dispensar-  
le. Por esta razon admite dicho inter-  
vencion gubernativa, si bien limitada

a este solo extremo e intervin una refor-  
ma radical en la legislacion de las so-  
ciedades mercantiles por acciones su-  
jeta a estar a la comen por que se vi-  
gen por las de mas.

Una sola observacion se permitira  
hacer la comision ~~para~~ sobre el citado  
proyecto del Sr. Bertran y Amat. El ha-  
cer los prestamos en titulos u obligacio-  
nes hipotecarias, como lo practican la  
mayor parte de las sociedades de credit-  
to territorial conocidas, simplifica mu-  
cho la marcha de dichas sociedades y  
permite la creacion de asociaciones de  
propietarios sin capital propio en me-  
talico. Pero semejante sistema, tan ven-  
tajoso bajo este punto de vista, ofrece  
inconvenientes para el prestado que ta-  
ma a prestamo en los paises en que el  
credito esta poco desarrollado y espe-  
cialmente para el propietario de las  
pueblos rurales, falta por lo comun  
de relaciones en las grandes centros de  
contratacion donde pueden unicamente  
negociarse tales valores. El art.º 8.º de  
dicho proyecto faculta a tales socieda-  
des para prestar sobre valores del bo-  
tado y otros analogos que produzcan  
renta fija por un plazo que no exceda de  
seis meses y hasta las dos terceras par-  
tes del importe de los mismos segun  
cotizacion, y aun cuando segun este  
art.º parece que la sociedad puede

facilitar al prestado la negociacion de  
los titulos que le entrega anticipandole  
una parte de su valor, ni le entrega este  
por completo, ni se consigna el derecho  
de la sociedad para adquirir tales ti-  
tulos por su cuenta, ni se dice que fon-  
dos puede destinar a este objeto, cosa  
esencial tratandose de una asociacion  
de propietarios que no los tiene propios,  
y en que los procedentes de depositos y  
cuentas corrientes son muy eventuales.  
La comision cree por lo tanto que conven-  
dria consignar en dicho proyecto la a-  
bligacion por parte de tales asocio-  
nes de propietarios de constituirse con  
un capital propio en metalico, propor-  
cionado a su capital en fincas, ya per-  
tenecio a los mismos socios propietarios,  
ya a otros socios capitalistas que forme-  
ran parte de la sociedad, cuyo capital,  
como el procedente de las impre-  
siones y cuentas corrientes, se empleara  
con preferencia en el descuento de los  
titulos que quisieran negociar por si-  
los que tomaran prestamos. Esto re-  
sultaria en ventaja de los mismos  
que no se verian precisados a malven-  
der tal vez dichos titulos, y de la aso-  
ciacion que pudiendo luego negociar  
aquellas en mejores condiciones halla-  
ria quiza en esta operacion nuevos  
beneficios para su capital.



Cuarto punto.

Interin una ley especial basada en los principios que se consignan en el proyecto del Sr. Destura y Amat o en otras que el gobierno y las Cortes consideren mas aceptables, permitan el planteamiento en buenas condiciones del credito territorial, la comision considera que algo puede hacerse en Valencia en favor de la propiedad inmueble fundando una asociacion que, bajo la forma y organizacion que la ley permite actualmente y limitandose por ahora a girar en un modesto y limitado circulo, prepare el terreno y ceba las semillas de la importante sociedad que en su dia haya de establecerse. Nada se opone, en concepto de la comision, a que dicha asociacion se organice bajo la forma comanditaria, compuesta de socios que aporten un capital en fincas y otro capital menor en metaleto; nada se opone a que esta abra a cada uno de sus socios comanditarios en fincas un credito equivalente a la mitad del valor de las fincas aportadas por la comandita; ninguna objecion se presenta a la emision de titulos u obligaciones garantidas con el capital social, ni a que la sociedad haga todas las demas operaciones propias de las de credito territorial. Las unicas prescripciones que la ley y la prudencia imponen

son: que la sociedad tenga una gerencia responsable de sus actos, que las obligaciones sean nominativas, que las participaciones no se hagan a plazos muy largos y que se tenga mucho cuidado de la conservacion del valor y procelencia de las fincas aportadas a la sociedad y aun de las utilidades masales de las que hayan de formar parte de esta. Con tales condiciones la comision cree posible y conveniente que se establezca una asociacion de propietarios en Valencia, pues, a favor de los beneficios que por el pronto puede reportar a la propiedad inmueble, se hallara en mejores condiciones que ninguna otra sociedad para disfrutar mas adelante de las ventajas que la ley concede a las de credito territorial, pudiendo extender en gran manera su esfera de accion en favor principalmente de la agricultura, base de la riqueza valenciana. Despues de lo deshecho barvasa que han corrido los capitales valencianos en la crisis economica que hace tiempo pesa sobre el pais, los que han tenido la suerte de salvarse del naufragio que ha ocasionado tantas victimas, buscan en vano una mar tranquila por la que poder seguir su rumbo y fondear en las gubetas particulares siempre mas barancibles. Si el credito publico ni el privado dan señales de vida;

los ~~motivos del Estado~~, lo mismo que los de las compañías y aun los de los particulares, se encuentran abolidos; y en tales circunstancias no es dudoso que una empresa basada en el crédito real de la propiedad inmueble y en la mas estric- ta moralidad encontraria por la mas favorable acogida de parte de los capitalistas valencianos grandes y pequeños, pues que les ofreceria una segura colocacion para sus capitales que es lo que hoy buscan inutilmente. Esta seguridad les presentaria todavia mayor, si como la comision se permite indicar, se daba a los tenedores de sus obligaciones una intervencion en las <sup>operaciones</sup> de la sociedad que sin embarazar su marcha legal, ni limitar las facultades de sus administradores, permitiera a aquellos comarcanos con toda exactitud y en cualquier tiempo la verdadera situacion de la misma.

Pudiera objetarse que no existe entre los propietarios valencianos ese espíritu de asociacion que reina en otros paises y que tan necesario es para el buen éxito de esta clase de empresas; pero el ejemplo de las dos sociedades de seguros mutuos contra incendios y el de la Colectanea, sociedad de seguros de cosechas, prueban que no es tan vano el espíritu de asociacion cuando se trata de un objeto beneficioso a la vez al

individuo y a la colectividad. Pero si a pesar de ello el retraimiento de los propietarios hiciera imposible establecer en Valencia el crédito territorial por medio de la asociacion de los principales interesados, la Sociedad Económica de Amigos del pais podria sentir el mal éxito de su patriótica tentativa, pero no debe lamentarla mas que los mismos propietarios cuando se vieran privados de sus ventajas u obligados a someterse a una compañia de capitalistas las condiciones que tuviera a bien imponerles una compañia de capitalistas formada tal vez por elementos estranos al pais.

Presumiendo cuanto queda expuesto lo la comision es de dictamen:

1.º Que la Sociedad debe solicitar del gobierno de S. M. la presentacion a las Cortes de un proyecto de ley de crédito territorial basada en el principio de libertad para la creacion de sociedades con este objeto ya esten formadas por propietarios, ya por capitalistas.

2.º Que sin perjuicio de esto comision se gestione por la misma dentro de un esfera de accion para intentar el establecimiento de una sociedad comarcanaria formada por propietarios y capitalistas, como base de la que pueda establecerse en su dia con arreglo a la ley que se publique.

Tal es el parecer de la comision  
que esta somete al mas ilustrado de la  
seccion de ciencias sociales, sin descen-  
der a indicar los medios que conside-  
ra mas adecuados para llevar a efecto  
lo propuesto en el segundo extremo de  
su dictamen, por no creerse facultado  
para ello antes de conocer la acogida  
que en la seccion primera y despues en  
la sociedad merecera su trabajo.

Valencia 21 de Junio de 1867.

El Presidente.

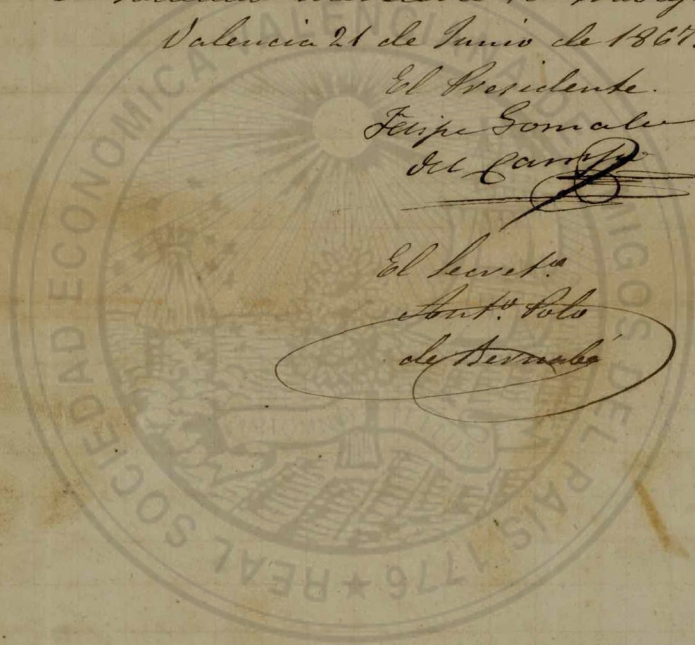
Felipe Gomara

del campo

El secret.<sup>o</sup>

Ant.º Polo

de Navarra



3

A las Cortes.

La Sociedad Económica de Amigos del país, de Valencia, atentamente solicita por cuanto puede contribuir al desarrollo de la riqueza pública y al bienestar de las clases productoras, acude respetuosamente a las Cortes exponiendo a su superior ilustración la conveniencia de llevar cuanto antes a cabo una medida que ha de <sup>influir</sup> poderosamente <sup>en</sup> aquel resultando, la ventaja a la propiedad inmueble y a la agricultura de la postulación en que se encuentran. Tal es el plan secundario del ex. en España del crédito servitavial, considerado con razón como una de las mas importantes y benéficas instituciones económicas.



y útil  
sa que es conocida en otras naciones, y  
este obstáculo, que solo las Cortes pue-  
den destruir, es la falta de una legis-  
lacion apropiada al objeto o la modi-  
ficacion de algunas disposiciones de  
la que ley por que hoy se rigen las  
sociedades de credito inmueble.

La condicion indispensable pa-  
ra que el credito territorial tenga  
el desarrollo que necesita y ha adqui-  
rido en otras <sup>naciones</sup> ~~países~~ ~~por una par-~~  
te la facultad concedida a las socie-  
dades de credito inmueble de emitir  
obligaciones al portador por canti-  
dad igual al importe de los presta-  
mos que verifiquen y cuya amorti-  
cion tenga lugar exactamente en la  
igual proporcion que la de dichos  
prestamos, y esta facultad es la  
que no se consigna en nuestra le-  
gislation, antes bien esta prohíbe  
por regla <sup>general</sup> la emision de obligacion

nes que no esten expedidas en favor  
de persona determinada y a vencimien-  
to fijo. Llenar este vacio, estendién-  
do a las sociedades de credito inme-  
ble el derecho concedido a las de cre-  
dito ~~inmueble~~ <sup>moviliago</sup> por la ley de 28 de Enero  
de 1856 para emitir obligaciones al  
portador hasta cierto limite <sup>tal</sup> es  
la medida ~~presunta~~ <sup>que</sup> ~~deben~~ <sup>adoptar</sup> dar las Cor-  
tes en concepto de la sociedad expre-  
mente para que sea posible en Espa-  
ña lo que hace mas de un siglo lo  
fue en Prusia, la creacion de socie-  
dades que sirviendo de intermedi-  
rias entre el propietario y el ca-  
pitalista ofrecen a este una segura  
inversion de sus fondos y a aquel la  
adquisicion de los capitales necesarios  
para la mejora de su propiedad.  
Para al pedir la sociedad este

reforma en la legislación no entien-  
de que tal derecho de emitir obliga-  
ciones al portador por el importe  
de las prestamos realicados se con-  
ceda exclusivamente en favor de un  
solo establecimiento de crédito territo-  
rial, porque entonce el derecho se con-  
vertiría en <sup>un</sup> privilegio que la ciencia  
económica rechaza y que basta para  
lejos de producir al país los beneficios  
que fundadamente espera de  
la institución del crédito territorial  
sería causa de graves perturbacio-  
nes económicas, agravando tal vez,  
en lugar de aliviarlo, el malestar  
que sienten la propiedad y la agri-  
cultura. La creación de un gran  
Banco Hipotecario, <sup>privilegiado</sup> dispensador y  
regulador único del crédito inmu-  
ble en España no llevaría, <sup>al fin de la</sup> las <sup>car-</sup>  
<sup>tas</sup> aspiraciones y necesidades de

la propiedad, lejos de las diferen-  
tes condiciones de esta en cada pro-  
vincia y por el contrario daría lugar  
a los abusos que son consecuencia pro-  
cisa del monopolio, abusos de que nos  
ofrece un ejemplo la nación vecina  
y que en España encontrarían men-  
or fundamento por las especiales  
condiciones económicas del país.

La Sociedad que expone cree que  
basta para resolver el importan-  
te problema de la aplicación del cré-  
dito a la propiedad inmueble, defen-  
do al círculo de los principalmente  
interesados la formación de las so-  
ciedades que deban tenerla a su car-  
go, ya estén basadas en la asociación  
de los propietarios, ya en la de los  
capitalistas. Tal es el pensamiento  
cardinal del proyecto de ley presen-  
tado en la anterior legislatura al

Congreso de Diputados por uno de  
sus individuos dignos individuos y que  
este Cuerpo tuvo á bien tomar en con-  
sideracion, pensamiento que la so-  
ciedad recurrente ~~es~~ <sup>considera solo</sup> ~~por el mismo~~  
~~que consergo~~ adm. aceptable, si el  
crédito territorial ha de realisar  
en España las esperanzas que en él  
se fundan.

Por ello la Sociedad Económi-  
ca de Amigos del país de Valencia  
suplica á las Cortes se dignen satis-  
facer una de las mayores necesida-  
des que la propiedad y la agricultu-  
ra experimentan publicando una  
ley que permita el establecimiento  
de sociedades de crédito territorial  
ya esten formadas por la asociacio-  
n de propietarios, ya por la de capi-  
talistas, facultándolas para la emi-  
sion de obligaciones al portador y ad-  
tando además aquellas disposiciones  
que consideren mas convenientes en su  
alta ilustracion ~~si~~ para la mas de

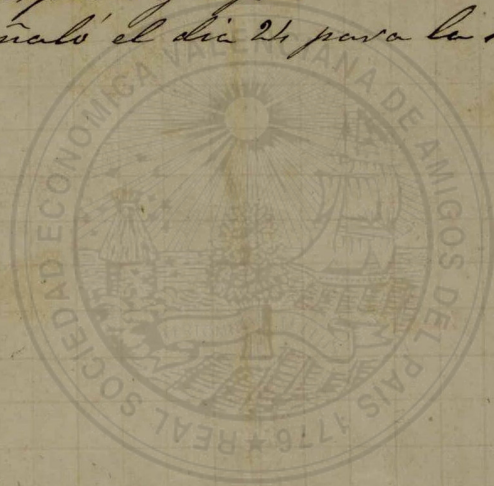
sembrar la marcha de esas dichas  
sociedades y la mas fecunda aplica-  
cion del crédito á la propiedad in-  
mueble.

Valencia etc. 7 Julio 1867



a la Junta de Gobierno para resolver del Gobierno  
si la reduccion del capital a la mitad y voto de  
gracias fueran nombrados de la comision los tres,  
Guillen, Hispano y Pujol.

Se señalo el dia 24 para la siguiente reunion.



Comision especial sobre es-  
tablecimiento de un Banco Hipotecario

Session del 22 de Octubre 1866.

Sres.

Gouzalet del Campo, Benvenuto los Sres. que al mar-  
Luzura. gen se expresan se dio lectura de un  
Dausila (C.M). oficio por el presidente accidental cu-  
Llorente (H). mo socio mas antiguo, Sr. Gouzalet  
Salv. del Campo, de un oficio del Secret.º de  
la seccion de Ciencias sociales, par-  
ticipando que este habia nombrado a  
los Sres. presentes en union de los Sres.  
Atard, Bayo, Robert para componer  
la comision que debia informar a  
cerca de una proposicion del socio  
infrascripto sobre la conveniencia y  
medios de plantear en este capital  
un Banco hipotecario.

Acto seguido se procedio al nom-  
bramiento de presidente y secretario,  
resultando elegidos por unanimidad  
para el primer cargo el Sr. Gouzalet  
del Campo y para el segundo el in-  
frascripto.

Leida la proposicion de este  
y abierta discusion sobre la marcha  
que debia seguir la comision en sus  
trabajos se acordó que esta se reunie-  
ra todos los jueves a las cuatro de la  
tarde, que en cada sesion se fijara el  
punto que debia discutirse en la in-  
mediata y que para la primera se  
acompania del examen de las diferen-  
tes sistemas de organizacion del  
credito territorial en el extranjero,  
y de los trabajos hechos en España  
para su planteamiento.

Y se levanto la sesion de que  
certifico.

El secret.<sup>o</sup>

*Ant.º Polo*

Sesion del 21 Octubre 1866.

*Ives.*  
Goualer del Campo. Bajo la presidencia del Sr.  
Lanusa. Goualer del Campo y hallandose  
llavente. presentes los Sres. que al margen  
Polo (Viv). se expresan se abrio la sesion  
con la lectura del acta de la an-

terior que fue aprobada.

A propuesta del infrascrito  
se acordó proceder a la lectura y  
discusion del proyecto de ley pre-  
sentado en la ultima legislatura  
por el Sr. Derbon y tomado al Con-  
greso y tomado en consideracion  
por este sobre sociedades de cre-  
dito territorial, el cual podia to-  
marse como base de los trabajos  
de la comision, sin perjuicio de  
modificarlo en lo que se creyera  
susceptible de perfeccionamiento,  
tomando lo que pareciera mejor  
de las instituciones analogas co-  
nocidas en el extranjero.

Leido el titulo 1.<sup>o</sup> de dicho pro-  
yecto y abierta discusion sobre si  
convendria crear un solo banco  
hipotecario para toda España, a el  
establecimiento de varios, funda-  
nando cada uno en determinada  
circunscripcion, o bien permitir  
la creacion de estos sin limita-  
cion de numero, la comision a-

pinó unánime por este último sistema que consideraba el mas ventajoso para el publico, adoptando en un todo lo demás las disposiciones contenidas en el título 1.º del proyecto y por consiguiente admitiendo la creacion de dichos bancos ya por la asociacion de propietarios, ya por la formacion de compañías mercantiles.

Se acordó continuar en la sesion inmediata la lectura y discusion del proyecto y se levantó la sesion de que certifico.

El Secret.<sup>o</sup>

*Ant.º Pulo*

A las Cortes

La sociedad económic. de Amigos del País de Valencia solicita por cuanto pudiese contribuir al fomento de la riqueza pública y prosperidad de las clases productoras, acuda respetuosamente a las Cortes y a la Realacion exponiendo: que ~~habiendo~~ visto que algunos Señores Diputados presentaron a la mesa del Congreso en 11 del pasado Mayo una proposicion de ley <sup>de fin de</sup> para que se autorizase al Gobierno de S. M. para conceder la creacion de un Banco hipotecario unico aqui en y con las condiciones que el Gobierno creyera convenientes.

Esta Sociedad económica que por la especialidad agrícola de la provincia cuyo nombre lleva, tiene constantemente su mira puesta en las necesidades de la agricultura ha tiempo que ha estudiado bajo todas sus bases las importantes cuestiones de crédito y establecimiento relativas a las instituciones de crédito territorial, no puede menos de acudir por los intereses que representa, suplicando a las Cortes que se dignen no aprobar todo proyecto de ley que tenga por objeto el establecimiento en España de un banco territorial único.

La expresión de único indica claramente que se trata de crear un privilegio a favor de un es-

tablecimiento determinado ya su su cuanto a su existencia, y en cuanto a la emisión de cedulas hipotecarias, y todo con respecto es el que impide a esta Sociedad económica a acudir a las Cortes.

Arto conocidas son ya mas aun de los Señores Diputados y Senadores las instituciones de crédito territorial y las varias formas bajo que existen, así como la verdad arto evidente que las únicas que han proporcionado grandes beneficios a la agricultura, librando a la propiedad inmueble del pago de crecidos intereses y de la espropiación han sido aquellas que existen sin privilegio uterino, el caso que las que gozan de él si bien proporcionan pingües dividendos a sus afortunados accionistas esos beneficios han reportado a la propiedad rural y a la agricultura a primero y

verdadero fin que debe procurarse  
su realizacion con su creacion.

Los principios ya incontestables  
de la ciencia economica que proclaman  
la libertad en toda clase de establecimientos  
de credito y demuestran los gravísimos  
inconvenientes y funestas consecuencias  
que lleva consigo el monopolio, se hallan confirmadas  
por la dolorosa experiencia que en el  
reciente Imperio ha producido la creacion  
de un solo establecimiento de esta especie  
aunque al que hoy se trata de organizar  
en España.

En efecto el Credit foncier  
no ha ejercido la menor influencia  
sobre la agricultura y el estado de la  
propiedad en Francia, a pesar del  
enorme capital que ha puesto en  
movimiento y que en su mayor  
parte se ha prestado para el empuje

12

de los establecimientos de Paris, sus distritos  
y departamentos mas inmediatos, y muy poco de ese  
capital ha sido empleado para liberar la  
propiedad de la tierra y mejorar  
la agricultura.

Urge en verdad la creacion  
de las instituciones de credito territorial  
cuya necesidad se ha de sentir  
mas cada dia por cuanto  
amen y desean la prosperidad de  
nuestro pais, pero cuando se trata  
de establecer un privilegio preciso  
es calcular y medir los efectos  
que puede producir, y si los resultados  
probables de un banco territorial  
son tan buenos como la ciencia economica  
en general y la practica de otros paises  
patentaria; si no han de tener fin  
los males causados por la usura  
y el triste estado de la propiedad  
inmueble, la sociedad economica

de amigos del país de Valencia  
no puede menos de considerar  
poco beneficiosa su creación  
y desear que de la sabiduría  
de los Cuerpos Colegisladores  
que negando su aprobación  
a tal proyecto se dignen conser-  
var la creación de tan útiles  
establecimientos bajo el prin-  
cipio de libre concurrencia,  
severa moralidad, y responsa-  
bilidad efectiva de cuentas in-  
terveniendo en su administra-  
ción.

La Sociedad económica  
de amigos del país de Valencia  
por todo lo expuesto

Suplica reverentemente  
a las Cortes que se sirvan

no aprobar el proyecto prece-  
dente para el estableci-  
miento en España de un Ban-  
co hipotecario único

Valencia 14 Abril 1868

