

DE LAS INSTITUCIONES
DE
CRÉDITO TERRITORIAL.

POR
EL CONDE DE PREMIO-REAL.



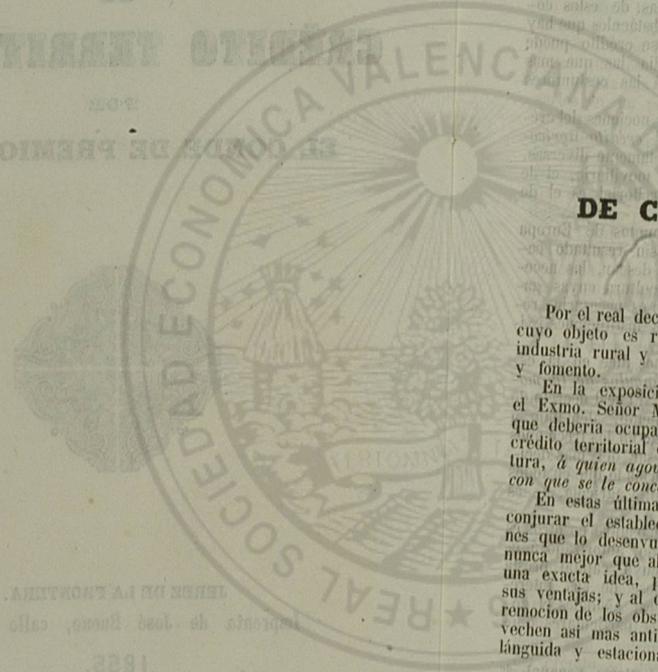
JEREZ DE LA FRONTERA.
Imprenta de José Bueno, calle Larga.

1855.

DE LAS INSTITUCIONES

PREMIOS TERRITORIALES

EL CONDE DE PREMIO REAL



DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO TERRITORIAL.

Por el real decreto de 4 de Octubre último (*) se creó una comisión cuyo objeto es revisar las leyes y reglamentos que interesan á la industria rural y proponer cuanto convenga á su mayor prosperidad y fomento.

En la exposición que precede á este notable decreto, reseñando el Exmo. Señor Ministro que lo propuso á S. M. los trabajos de que debería ocuparse aquella comisión, declara que la creación del crédito territorial es la necesidad mas apremiante de nuestra agricultura, *á quien agovian el interés crecido del dinero y el corto plazo con que se le concede.*

En estas últimas palabras están epilogados los males que ha de conjurar el establecimiento de ese crédito. Pero como las instituciones que lo desenvuelven son completamente desconocidas en España, nunca mejor que ahora parece conveniente dar de ellas á los pueblos una exacta idea, para que con pleno conocimiento puedan apreciar sus ventajas; y al coadyuvar las benéficas miras del gobierno, en la remoción de los obstáculos que se oponen á su establecimiento, aprovechen así mas anticipadamente los beneficios que preparan á nuestra lánguida y estacionaria agricultura.

(*) Gaceta del 5 de Octubre de 1854.

Tal es el fin del presente opúsculo: y aunque ya en uno de los periódicos mas acreditados de la córte un escritor distinguido por sus profundos conocimientos económicos (*) ha explicado el sistema del crédito territorial en una serie de luminosos artículos, que parece debenhacer superfluo este trabajo; todavia creemos poderlo revestir de algun interés para los que no solo desean adquirir mas de estos conocimientos sino tambien examinar cuales son esos obstáculos que hay que remover y las distintas formas bajo de que ese crédito puede en España establecerse; á fin de adoptar en su día las que mas conformes sean á la indole, á las necesidades y á las costumbres del pais.

Se hallan tan poco difundidas entre nosotros las nociones del crédito que con mucha frecuencia vemos confundir el *crédito agrícola* con el *crédito territorial*, siendo dos cosas completamente diversas.

El verdadero crédito agrícola es el personal y mobiliario, el de los arrendadores, el de los colonos. El crédito territorial es el de los propietarios.

Para organizar aquel se han hecho en varios puntos de Europa y se continuan haciendo grandes tentativas, pero sin resultado capaz hasta ahora de satisfacer, como tanto fuera de desear, las necesidades de esa agricultura desheredada, de esa agricultura cuyas garantías no pueden reducirse á una hipoteca; y no es necesario recordar que de esta naturaleza son las que por sus instituciones exigen los pósitos de España.

El mismo Exmo. Señor Ministro de fomento nos dice en la esposicion ya citada que *el clamoreo de todos los ángulos de la monarquía pide la fundacion de los bancos agrícolas*. El real decreto de 30 de Setiembre de 1844 recomendó su establecimiento, alentando á los particulares á tomar parte en ellos. Sin embargo en los trece años transcurridos ni uno solo ha podido crearse, á pesar del mas decidido empeño del gobierno. Este hecho, que confirma lo que en todos los paises ha sucedido al querer establecer el crédito agrícola, no es difícil de explicar.

Ya se entiende que la idea comun de un banco entre nosotros es la de un establecimiento con cierto capital limitado, autorizado á emitir cierta parte de él en billetes al portador, cuyo capital presta por determinadas especies de garantías, utilizándose de sus intereses. Dese la forma que se quiera á estos bancos: añádales el gobierno cuanta fuerza pueda; dótelos ó dóténlos los particulares ó los

(*) El Sr. D. Nicolas de Cavanillas, en varios números del *Diario Español*, de Octubre y Noviembre últimos.

pueblos, jamás podrá lograrse á su sombra el objeto que la agricultura necesita llenar para salir de su triste estado; 1.º porque el interés del préstamo no puede dejar de guardar relacion con la extension y la naturaleza del riesgo que toma á su cargo el prestamista; 2.º porque, siendo precisamente los capitales de esos bancos limitados, no es fácil haya ninguno que soporte el reintegrarse de sus préstamos á los larguísimos plazos con que la agricultura necesita ocuparlos. Repartidos una vez esos capitales entre la masa de agricultores que los soliciten quedan los bancos inhabilitados de hacer nuevos préstamos hasta que vuelvan á reembolsarlos. Pero al reembolsarlos en un periodo corto, sea de uno, dos, ó tres años, si es verdad que se habilitan para hacer nuevos préstamos es á costa de destruir intempestivamente las esperanzas de los que antes los tenían. La explotación de la tierra reproduce tan lentamente los impendios que en ella se hacen, que forzar al cultivador á devolver de una vez el capital que para su fomento necesita es condenarlo á no poder dar un paso en la senda de los adelantos.

El gran problema que ha resuelto el sistema del crédito territorial es hacer los recursos para la agricultura propietaria tan inmensos como son sus necesidades; ponerla en disposicion de realizar grandes y permanentes adelantos; limitar los afanes para el reintegro de los capitales á la simple obligacion de pagar sus intereses y una fraccion insignificante para su amortizacion por un periodo de años.

Las consecuencias que produce este sistema de establecimientos, llámense tambien bancos, asociaciones, institutos ó cajas hipotecarias ó de crédito territorial, son de tanta importancia que basta enunciarlas para que se reconozca cual ha de ser su influencia en los adelantos de la industria rural.

- 1.º Bajar el interés del dinero.
- 2.º Poner á disposicion de la agricultura, á un interés siempre igual y á veces inferior al que paga el Estado, el comercio y la industria manufacturera, los capitales necesarios.
- 3.º Fomentar y facilitar así todas las grandes mejoras territoriales.

Todavía tiende esa influencia á otro resultado que contribuye poderosamente á engrandecer la agricultura. Cuando las ventajas del crédito se dividen entre los propietarios del suelo y los que lo explotan, propenden estas dos clases á permanecer perpetuamente separadas, consagrándose en este caso tanto la fortuna como la instruccion y la actividad del propietario á industrias ó especulaciones ajenas sinó contrarias á la agricultura. Pero cuando á los beneficios del crédito se une la posesion del suelo, por un sistema fundado sobre el principio de reembolsos insensibles, esto es, de pequeñas cuo-

tas anuales ó semestrales satisfechas para extinguir los préstamos; entonces los propietarios, atraídos por las ventajas de la explotación, ó se hacen agricultores ó venden con estimación sus propiedades á los que se hallan resueltos á explotárlas por sí mismos: que es la mas útil combinación para esa industria y para el país.

Siendo hipotecarios los préstamos de que tratamos es conveniente, antes de pasar adelante, examinar en qué se diferencian de los contratos hipotecarios comunes. Este examen hará mas perceptibles las ventajas de las instituciones que tratamos de dar á conocer.

Por desgracia carecemos en España de datos estadísticos que nos descubran á cuanto asciende la deuda hipotecaria y cual es, por término medio, el interés que por ella se paga. La ley, es verdad, ha señalado un tanto sumamente módico para tipo de esta clase de préstamos; pero apenas hay caso en que no se estuda por los infinitos medios que la astucia humana descubre para burlar las que, como esta, no están en armonía con la razon, siendo tan variable como es el precio que las circunstancias dán al préstamo de los valores. Si al alto precio á que se levantan estos en España se unen los forzosos gastos de examen de titulaciones, escrituras, tomas de razon, corretajes, &c. á los agentes intermediarios; de las renovaciones que suelen verificarse; y en fin de la cancelacion de las hipotecas, no debemos dudar que, como sucede en Francia y se ha justificado en 1830 por el espediente indagatorio que para venir en este conocimiento instruyó aquel gobierno, resulte ese premio y gastos lo menos á 8 ó 9 por ciento.

Y si este cúmulo de diligencias y dispendios, que enarecen tanto el interés del préstamo, se hiciesen para una operacion que debiese durar mucho tiempo, el mal no sería tanto; pero los plazos son á veces tan cortos que apenas se han tomado los valores es preciso empezarse á preparar á su devolucion; á no ser que la obligacion se prorrogue ó renueve, en cuyos casos es comun se aumente lo oneroso de las condiciones y del premio, con nueva escritura, nueva toma de razon, corretaje y demás gastos, como en la primitiva. Estos son los principales inconvenientes con que tiene que luchar en el actual contrato hipotecario el que toma el préstamo. Veamos cuales son los que sufre el prestamista.

Desde luego interin dura aquel se ve privado de disponer libremente de su importe en todo ó en parte, como quizá podria convenirle para otro negocio; y aun la traslacion de su derecho por la totalidad á un tercero es una negociacion complicada, costosa y difícil.

Si el vencimiento y cobro de su préstamo ocurre cuando el interés del dinero está bajo, ya se priva de dar á sus fondos una co-

locacion ventajosa, así como en el caso de haberse elevado ese interés, la falta de dinero ofrecido en el mercado impide frecuentemente al deudor reunir los medios de realizar su pago; y el prestamista tiene que recurrir á los dilatados y costosos trámites necesarios para obtener la expropiacion, trámites durante los cuales corre el riesgo de verse privado aun de percibir los premios de su desembolso; sin hablar aqui de otro género de peligros que al préstamo hipotecario ofrece nuestra legislacion actual, por ser materia de que nos ocuparemos espresamente mas adelante.

Colocándose estos establecimientos de crédito entre el prestamista y el que ha de recibir el préstamo se simplifica esa complicada operacion del modo mas admirable. Recibe la hipoteca del que necesita el préstamo, así como este recibe del establecimiento cédulas ó títulos con interés (*) que negocia facilisimamente, por lo general en el mismo establecimiento, como que están revestidos con toda la garantía que les dá su origen. Estos documentos se cotizan en las bolsas sin la menor dificultad y siempre al par, por que es la colocacion mas segura que pueden tener los fondos y aquella cuyos intereses se pagan con mas regularidad. Obrando estos establecimientos como verdaderas máquinas de circulacion, el crédito colectivo que representan sino tiene el poder de impedir las crisis que hacen frecuentemente oscilar los fondos públicos, posee la gran virtud de atenuar sus desastrosas consecuencias.

Al amparo de estas instituciones la agricultura propietaria prospera visiblemente en los países donde existen, porque el cáncer de la usura no arruina, como sucede donde aun no se han instituido, al propietario de pocos recursos; porque puede este intentar mejoras que aumentando el mérito de sus propiedades, aumentan por lo mismo la riqueza del país, haciendo crecer el valor de las tierras y de toda otra propiedad rural; porque en fin evitan el fraccionamiento infinito que la misma usura en gran parte fomenta, así como la excesiva acumulacion en pocas manos que originan en otras localidades las expropiaciones forzadas y los préstamos hipotecarios usuales.

Entremos ya mas de lleno en el conocimiento de esas instituciones, dando para ello una breve noticia del orden con que se establecieron en los países que tienen la fortuna de poseerlas.

(*) Los alemanes llaman á esta clase de documentos **Pfand Brieffe**; los franceses **Lettre de gage**. Es un problema, que al uso resolverá, el nombre que se les dará en España. Por ahora y hasta que se adopte otro mejor les llamaremos **acciones, títulos ó cédulas hipotecarias**.

¿Quién diría que el primer establecimiento de crédito territorial fuese debido á una medida arbitraria de un gran rey?

Agoviados los propietarios de la Silesia, despues de la paz de 1763, por la enormidad de sus deudas, ocurrieron á Federico el grande para que les concediese una moratoria por tres años que obtenida facilmente produjo, como era natural esperarlo, la ruina del crédito particular de cuantos se vieron obligados á ampararse á ella, huyendo los capitales de la agricultura y elevándose el interés del dinero á 40 p. $\frac{2}{3}$ con 2 ó 3 mas por corretajes.

Para detener los desastres causados por tan desacordada resolución, á propuesta de un comerciante de Berlin llamado Kaufman Büring adoptó Federico II, la idea del crédito colectivo, que tan fecundas consecuencias ha producido despues, haciéndose su primera aplicación en Silesia el año de 1770.

Sus resultados fueron pasmosos en cuanto al restablecimiento de la confianza en los prestamistas y á la disminución del interés: pero hubo necesidad, como en todo nuevo establecimiento, de hacer grandes reformas aconsejadas por la experiencia en las diversas crisis por que tuvo que atravesar todavia aquel país durante muchos años.

Su ejemplo sin embargo no fué perdido, pues registramos el establecimiento de ese mismo sistema de crédito en la Marca de Brandeburgo el año de 1777, en la Pomerania el de 1781, en Hamburgo el de 1782, en la Prusia Occidental el de 1787, en la Oriental el de 1788, en Luneburgo el de 1791, en Esthonia y Livonia el de 1803, en Schleswig y Holstein el de 1811, en Mecklenburgo el de 1818, en Posen el de 1822, en Polonia el de 1825, en Kalemberg, Grubenhagen ó Hildesheim el de 1825, en Bremen y Verden el de 1826, en Baviera el mismo año, en Wurtemberg el de 1827, en Hesse-Cassel el de 1832, en Westfalia el de 1835, en la Galitzia el de 1841, en Hannover el de 1842, en Sajonia el de 1844; y apenas pasa año en que no se organicen nuevos establecimientos de la misma clase.

Seria obra ardua indicar siquiera los móviles que han impulsado, modificado y perfeccionado cada uno de estos institutos, además de ser tal tarea agena á nuestro propósito: pero es cierto que á su creación ha presidido el pensamiento comun de evitar los inconvenientes que para el prestamista ofrecian las irregularidades y lentitud de los procedimientos forenses, los aprecio demasiado altos á veces de los inmuebles que tomaban por hipoteca, su depreciación por consecuencia de acacimientos imprevistos, la misma naturaleza de los pro-

ductos de la tierra, tan variables y que tan despacio retribuyen cuanto para su mejora se hace. Unida á estas desventajas la concurrencia que el comercio y la industria hacen á la agricultura, es facil comprender que las formalidades molestas cuanto ilusorias del préstamo hipotecario usual debian alejar de ella los capitales.

En dos grandes categorias pueden dividirse los establecimientos de crédito territorial como instituciones públicas. Los unos reposan sobre la base de la asociación y son regidos y administrados por los asociados. Los otros han sido fundados y son regidos exclusivamente por el Estado ó por las autoridades centrales ó provinciales.

Los que reposan sobre la base de la asociación pueden dividirse tambien en dos grupos, á saber: los creados por el interés de los que necesitan préstamos, con garantía del gobierno ó sin ella; los que sirviendo á los tomadores de préstamos están destinados á funcionar principalmente en el interés de los prestamistas. Estos establecimientos son fundados y regidos por compañías de capitalistas en concurrencia con el Estado ó sin ella, pero siempre bajo la vigilancia del gobierno.

Deben considerarse comprendidas en el 1.º de estos dos grupos las asociaciones prusianas de Silesia, la Marca electoral y la Nueva-marca, la Pomerania, la Prusia oriental, el gran ducado de Posen; los establecimientos del reino de Hannover (excepto el encargado del rescate de diezmos y servidumbres), el instituto de Galicia en Austria, el de Wurtemberg, el de Lusacia en Sajonia y otros en Mecklenburgo, Hamburgo, Bremen, Dinamarca y Polonia.

Al segundo grupo corresponden los de Baviera, Hesse-Darmstadt, Nassau; los municipales de Wurtemberg, los hipotecarios de Berna y Bale-Champagne en Suiza, la caja de propietarios y la caja hipotecaria de Bélgica.

Los establecimientos esclusivamente creados y dirigidos por el Estado son; la caja de crédito territorial de Hesse-Cassel; la de Hannover encargada de la compra ó redención de cargas territoriales y servidumbres; diferentes cajas de la misma clase fundadas principalmente en Westfalia; la de Baden y la de Dinamarca.

En Rusia existen tambien varios establecimientos que prestan sobre hipoteca; pero son mas bien institutos financieros de utilidad pública que establecimientos especiales de crédito territorial.

La peculiar constitución de la propiedad en la Gran Bretaña y en Irlanda se opone á la existencia de ningún establecimiento de crédito territorial propiamente dicho. Esta falta la suplen allí los bancos de emisión que hay, los cuales por la amplitud que sus leyes les conceden pueden dar auxilio al crédito personal agrícola, ayudando tam-

bien el gobierno con sumas considerables para fomentar las mejoras rurales.

Ultimamente Bélgica nos presenta quizá el establecimiento mas completo de crédito territorial en la clase de los que son regidos por el Estado.

Pudieramos aqui hablar tambien del que existe en Francia. Razones de mucho peso nos aconsejan sin embargo no ocuparnos de el sino mas adelante, cuando se verá lo diferentes que son las condiciones de su existencia de las que rijen los demas establecimientos de que nos vamos ocupando.

Las instituciones no dirigidas por el Estado se han formado siempre ó por una reunion de propietarios ó por una asociacion de prestamistas, segun hemos dicho. En el primer caso vienen á ser agencias de préstamos y empréstitos que, en cambio de los contratos hipotecarios, emiten obligaciones libres de gastos que producen un interés módico y que son reembolsables por cantidades pequeñas, pagaderas de seis en seis meses, para dar á este reembolso por su pequenez mayor facilidad.

En el segundo caso, creados como son en el interés de los prestamistas, por medio de una organizacion de banca verifican operaciones de préstamos hipotecarios, en cuyo caso se halla el banco de Baviera.

Mientras un propietario no ha tomado préstamo alguno de la asociacion puede á su voluntad pertenecer ó no á ella; pero por el hecho de tomarlo su entrada en la asociacion es obligatoria; de cuya regla solo se exceptua la de la Prusia oriental, pues por el hecho de ser propietario cualquier individuo ya pertenece á ella y puede reclamar como un derecho su parte de crédito.

El que desea tomar prestada una cantidad presenta al director de la asociacion nota de las obligaciones hipotecarias que gravitan sobre sus propiedades inmuebles, en vista de la cual se procede á su aprecio. A fin de conseguir que este sea hecho con toda imparcialidad se han establecido en cada distrito para la tasacion reglas distintas, de conformidad con las circunstancias de cada uno; pero separando siempre todos los elementos flotantes y variables de la propiedad como son los aperos, utensilios, &c. Muchos de estos establecimientos prefieren prestar sobre tierras mas bien que sobre edificios.

Sabido cual es el verdadero valor de la finca, concede la asociacion á su propietario un crédito, que por lo comun no excede de la mitad de lo que tiene en ella libre, aunque algunas sociedades dan hasta las tres cuartas partes.

El préstamo no se hace sino sobre primera hipoteca, pues cuando

sobre la finca grava alguna otra hipoteca anterior es menester levantarla, ó bien convertirla en las cédulas ó títulos de que ya hemos hablado si es que el acreedor consiente en ello.

Para efectuar el préstamo se entregan al que lo toma por su importe cédulas ó títulos firmados por la direccion á nombre de la sociedad.

En algunos países llevan estas cédulas en el respaldo las palabras *fuera de curso* con las que no se pueden enaguar fraudulentamente, resguardándose así su tenedor del peligro de una sustraccion.

Estos títulos, extendidos por lo general al portador, traen aparejada egecucion; y como no los afectan, como sucede con el demás papel circulante, sino muy ligeramente los acontecimientos políticos, uno de los mas raros efectos de esta institucion es que, facilitando la compra y venta de los mismos títulos que crea, apenas dá materia para el agiotaje.

El modo de emitir esas cédulas ó títulos varia bastante en los distintos países, ó aun en las provincias de uno mismo. En algunos Estados la asociacion entrega los títulos al que toma el préstamo, dándole el cuidado de que los negocie. En otros se interpone directamente la asociacion entre el capitalista y el propietario, constituyéndose ella misma acreedora inmediata del que toma el préstamo, entregando al prestamista los títulos que representan la cantidad que entrega, satisfaciéndole los intereses que van venciendo y haciéndose reembolsar por el deudor el capital que tomó. Este último sistema es el que todas las sociedades modernas han adoptado, porque una asociacion constituida con todas las posibles garantías halla, con mas facilidad que los particulares, capitalistas dispuestos á emplear sus fondos en esas cédulas. Por esto el banco de Baviera establece en el artículo 49 de sus estatutos que *los préstamos de la asociacion se hacen en moneda efectiva.*

El tomador del préstamo redime su hipoteca satisfaciendo los intereses por semestres con toda exactitud, pagando los gastos de administracion y entregando para la amortizacion del capital 1/2 ó 1/3 p. ∞ , segun las reglas del país ó de la asociacion á quien hipotecó. Solo en casos extraordinarios sucede que todos esos pagos reunidos excedan del 6 p. ∞ al año.

Tambien puede el tomador del préstamo acelerar á su gusto el pago del capital, dando cuando le conenga cantidades á buena cuenta, sea en dinero sea en cédulas.

Cuando la deuda, por esta sucesiva amortizacion, llega á reducirse siquiera en una cuarta parte, puede pedirse la cancelacion de esa parte de la hipoteca; y lo mismo á medida que la deuda se va extinguiendo.

Los tenedores de los títulos de estas sociedades no pueden pedir á la asociación su reembolso. Este sigue la regla de cualquiera empresa por acciones que se van amortizando á medida que les toca la suerte y según lo permiten los fondos destinados á ese objeto. Su garantía consiste en el total de los bienes que tiene hipotecados á su favor la asociación y en la responsabilidad mútua y colectiva de todos los asociados. Hay no obstante países en que además presta el gobierno ó los Estados provinciales la suya para aumentar la seguridad del prestamista; pero las reglas de prudencia que presiden en estos establecimientos, han hecho siempre nominal semejante superabundancia de garantía.

Para percibir el prestamista sus intereses, no se dirige al que tomó el préstamo, sino á la sociedad que desempeña este deber mediante los ingresos de las anualidades que los propietarios hipotecarios van satisfaciendo.

Las asociaciones no pueden obligar á ninguno de los que han tomado préstamos á reembolsarlos sino de esa forma insensible, con tal que satisfagan exactamente los intereses, los gastos de administración y el tanto p. $\frac{3}{4}$ de amortización estipulados: pero como del pago regular de estos ingresos depende la exactitud de las operaciones y la conservación de su crédito, las leyes les conceden el derecho de perseguir rigurosa y sumariamente á los deudores morosos.

Llegado el término del pago y no haciéndolo el deudor, después de habersele amonestado para que lo verifique, la sociedad toma posesión de los bienes hipotecados nombrando para ellos un administrador. Este secuestro dura hasta realizar el cobro del capital, intereses y gastos, si para ello no bastan sus rentas.

Está además la sociedad autorizada á contratar un empréstito sobre el mismo inmueble, en nombre del propietario, mientras se lleva á efecto la expropiación y el pago de lo que se la deba.

Pero como sería injusto aplicar estas rigurosas medidas cuando grandes calamidades, imposibles de prever y prevenir, impiden á los propietarios pagar exactamente sus anualidades, en tales casos, bien justificados á satisfacción de los directores, ha sido frecuente concederse á los deudores, según las circunstancias, un nuevo plazo ó tal vez nuevos adelantos para impedir la completa ruina de la finca que se halla en explotación.

Para hacer frente á las eventualidades que pueden ocurrir forma cada asociación un fondo de reserva compuesto de diferentes elementos, pero sobre todo de un impuesto módico y proporcional que se paga solo por una vez al tomar el préstamo. Este fondo de reserva se guarda de modo que pueda disponerse de él en el momento que

sea necesario.

Gozan estas asociaciones algunas ventajas que por no ser perjudiciales á los demás establecimientos de crédito pueden sin inconveniente ni injusticia concedérselas. Tales son: la exención del derecho de timbre y de registro y la facultad de emplear en títulos los bienes comunes de los pueblos, los de los que se hallan bajo de tutela, los de las corporaciones, cajas de ahorros y consignaciones ó depósitos. No aprobamos el que disfruta el establecimiento de Baviera, cuyos billetes, aunque por una cantidad limitada, tienen curso forzado; ni tampoco algunos otros inaplicables á nuestro país y opuestos á nuestras instituciones.

Consta regularmente el personal de estos establecimientos de un comisario del gobierno, una dirección encargada del manejo de los negocios, muchos empleados subalternos, un consejo que se reúne en ciertos periodos, comisiones especiales en los partidos de la provincia y por fin de todos los miembros de la asociación.

Los sueldos y gastos de estas asociaciones representan por término medio $\frac{1}{4}$ p. $\frac{3}{4}$ del interés de los préstamos.

El Estado vigila escrupulosamente los actos de la administración por medio del comisario, el cual tiene el derecho de asistir á todas las deliberaciones. Su firma es condicion precisa para la validez de todas las obligaciones de la sociedad.

Aunque las instituciones que acabamos de analizar son producto de la industria privada, las fundadas y regidas por el Estado, como son las cajas de Hesse-Cassel, Dinamarca y Bélgica, reposan sobre combinaciones análogas.

Diremos algo también de la Real institución de crédito territorial erigida en Prusia el año de 1835.

Viéndose que muchos propietarios que habían hipotecado la mitad de sus inmuebles á otras asociaciones no hallaban facilidad de nuevos empréstitos con condiciones favorables, esta institución, para ensanchar aun el crédito de los agricultores, apoyada en la considerable cotización que la facilitó el gobierno admite hipotecas con la garantía del Estado hasta las tres cuartas partes del valor de los inmuebles.

Por estos antecedentes se vé que las ventajas de los que toman préstamos de estas asociaciones consisten:

- 1.^o En hallar capitales á premios moderados, sin necesitar la intervención de corredores ni agentes;
- 2.^o En evitar las reclamaciones imprevistas de su reintegro;
- 3.^o En la facilidad de ir pagando casi sin sentirlo por la entrega de pequeñas cantidades;
- 4.^o En el espíritu de orden que inspira el rigor con que en sus

plazos han de satisfacer esas pequeñas cantidades; cuyo espíritu de orden y exactitud refluje en el manejo de su explotación y demás negocios.

5.º En el aumento de valor que adquieren y conservan bajo tan benéfico sistema todos los bienes rurales.

Las ventajas más notables que proporciona a los prestamistas, son:

1.º Ofrecer a sus capitales una colocación segura y el más exacto pago de sus intereses.

2.º Dispensarles de vigilar sobre la conservación de los inmuebles hipotecados.

3.º Aborrarles las molestias de los complicados procedimientos judiciales, por traer los títulos de estos establecimientos aparejada la ejecución cuando les corresponde o ser pagados; y ser una clase de papel apetezible que siempre halla quien desee poseerlo.

4.º Evitarles los gastos de corretajes y demás que ocasiona siempre la colocación de los fondos y el percibo de los intereses.

No debe creerse a pesar de todo esto que los institutos de crédito territorial hayan carecido de opositores; ni tampoco que dejen de existir todavía serios obstáculos para hacer posible y útil en España su establecimiento: de cuyos dos puntos pasamos a ocuparnos para que el conocimiento que de ellos aspiramos a dar sea tan completo como la naturaleza de este opúsculo lo permite.

Los más fuertes argumentos con que se ha impugnado la utilidad de los establecimientos de crédito territorial pueden reducirse a tres.

1.º Que dan demasiada facilidad a los propietarios para contraer deudas:

2.º Que limitan su acción a los grandes propietarios, en tanto que los medianos y pequeños se ven excluidos de sus beneficios:

3.º Que irresistiblemente propenden a consolidar y aumentar los dominios agrícolas, perpetuando las grandes propiedades.

Las respuestas que a estos argumentos dan los defensores del crédito territorial nos parecen completamente satisfactorias.

Verdad es que en la infancia de esos establecimientos algunos agricultores han consagrado sus préstamos a gastos de lujo, á empresas temerarias ó á adquisiciones inconsideradas; pero apenas aplicó la legislación moderna el oportuno correctivo de la amortización forzosa, se remedió aquel mal. La amortización en realidad aumenta el premio que tiene que pagar quien toma el préstamo;

tanto; cuyo aumento le obliga á aplicarse seriamente para promover el adelanto de su explotación, templándose así por el espíritu de la economía el afán de las empresas arriesgadas, disminuyendo los inconvenientes de la facilidad de levantar fondos la misma facilidad de libertarse de su carga. La amortización forzosa es de altísima importancia para aumentar la confianza de los capitalistas y hacer bajar el tipo del interés, cosa tan interesante al deudor. Por lo demás, apenas hay institución humana que no pueda dar margen á abusos. La elevación del interés es un mal que alcanza á todos, que ahoga toda clase de adelantos y mejoras; por el contrario al amparo de un interés moderado todas las empresas útiles prosperan: y sería tan insensato privarse la generalidad de este bien por el temor de que algunos pueda abusar de él contra sí propio, como lo sería prohibir los instrumentos de que necesitan todas las artes porque alguno puede hacer de ellos un mal uso.

Tan débil como este argumento contra el crédito territorial es el que le tacha de ser útil solo para los grandes propietarios, á los cuales se dice limita su acción y sus beneficios. Cierto es que en su origen casi todas las asociaciones prusianas fueron instituidas para favorecer la conservación de las tierras señoriales; bajo el frívolo pretexto de que en los tiempos de crisis sufrían mas los grandes que los pequeños propietarios, pues estos tenían en tales tiempos el recurso de sus brazos que á los otros faltaba; y tambien por lo difícil de adaptar una institución naciente, que habia de reposar sobre la base de la asociación, á tantos propietarios como habia de pequeñas heredades. Pero las leyes posteriores relativas al rescate de los derechos feudales han introducido principios nuevos en la historia de estas instituciones y producido cajas de crédito accesibles á los propietarios medianos y pequeños. La asociación wurtemberguesa, por ejemplo, admite en su seno á todo propietario que puede hipotecar 1000 florines (unos 8132 rs. vn.) á condición de que su pueblo garantice el pago de los intereses. El banco rural de la Prusia oriental tiene en hipoteca tierras de aldeanos de 500 thalers (unos 7.125 rs. vn.) de valor y la de Pomerania tierras de nobles de doble estimación, sin decaer por esto la de sus títulos, los cuales antes bien se colocan con ventaja sobre el papel de otros bancos de buen crédito. Nuevas leyes y nuevas proposiciones nacen todos los días en aquellos países que tienden á reducir al mínimum posible el valor hipotecable de los inmuebles á fin de poner los beneficios de estas instituciones al alcance de las mas reducidas fortunas.

Este mismo hecho es la mas cumplida demostración de la inexactitud con que se atribuye al crédito territorial propension á perpetuar

las grandes propiedades; y esto en aquellos países donde aun subsisten las tierras señoriales y todo el aparato de privilegios de la nobleza que en el nuestro ya hace muchos años no existen. Así, si tal vez ese argumento tuviese todavía allí alguna fuerza para suscitar oposición á la utilidad de esas instituciones, en el nuestro ninguna puede tener. Y si bajo el régimen de la desamortización civil y eclesiástica hemos visto que el fraccionamiento ó subdivisión de la propiedad rural ha seguido y se ha aumentado, en algunas provincias, al paso que en otras se verifica el contrario fenómeno de la acumulación, lo que esperamos del establecimiento del crédito territorial es que sirva de dique á uno y otro mal, porque estamos persuadidos de que la causa de ambos es una misma: la imposibilidad de hallar préstamos sino á muy alto interés y con duras condiciones, porque este es el mal que aqueja á la agricultura en donde quiera no ha introducido la civilización para estirparlo la institución de que nos ocupamos.

A pesar de nuestro deseo y de la popularidad que deberá ganar el conocimiento de sus ventajas en un país como el nuestro tan agricultor y donde tan numerosos son los propietarios, todavía pasará mucho tiempo antes que pueda establecerse, porque para serlo con esperanzas de un éxito completo ha de preceder indeclinablemente la reforma de algunas leyes. No puede estar sobre este punto mas explícito el Exmo. Señor Ministro de fomento en la exposición á que ya hemos aludido hablando de las necesidades de la agricultura. «Un sistema de anticipos, dice, á largos plazos, con un fondo de amortización es acaso el único medio de hacerla salir de ahogos. Mas para ello es indispensable la seguridad del que presta; y esta ni se descubre ni acaso puede conseguirse sin tocar en las bases del actual sistema hipotecario.»

Tal ha sido en efecto hace años el clamor de todos los hombres entendidos y amigos de los adelantos en nuestra patria, cuyos ecos resonaron altamente en las célebres juntas generales de la agricultura española de 1840.

Sabido es que las dificultades y la carestía del préstamo hipotecario consisten en que, segun la legislación vigente, solo están sujetos al registro aquellos contratos de compras y ventas, imposiciones de censos y traslaciones de dominio que en términos forenses se conocen con el nombre genérico de *voluntarios* ó *convencionales*. Las responsabilidades que se contraen á favor del marido por la dote prometida á su muger; á favor de esta sobre los bienes del marido por la dote que aportó al matrimonio; á favor de los hijos por los bienes de ellos que su padre administra; á favor de los pupi-

los por los de su pertenencia que manejan sus tutores; el fisco por las contribuciones y deudas al Estado &c. jamás aparecen en nuestros registros de hipotecas: y sin embargo estas verdaderas y graves obligaciones, que se conocen con el nombre de *hipotecas tácitas* ó *legales*, tienen tan grandes privilegios como que algunas prefieren á las *convencionales* ó *voluntarias*, sea cual sea la anterioridad de estas. De aquí es que las certificaciones que espiden las contadurías de hipotecas no pueden dar una idea legítima de las responsabilidades que realmente gravitan sobre los inmuebles, pues cuando quiera ó como quiera el que posee sobre ellos una de esas hipotecas legales, que con razon se llaman *ocultas*, puede dirigirse al poseedor reclamando el reintegro y si lo reusa perseguir judicialmente las fincas responsables hasta conseguirlo.

Es *oculta* tambien la hipoteca llamada *general*, que por pura fórmula casi siempre se introduce en todas las escrituras de obligación; si bien los tribunales no le atribuyen fuerza sino sobre los bienes del deudor que existen al tiempo de reclamarla; pero de todos modos resulta que este género de responsabilidades gravita tambien sobre los inmuebles sin que conste, como debía ser.

Si se consideran las grandes prerrogativas que nuestras leyes conceden al fisco, á la dote de la muger casada, que puede esta reclamar en cualquier tiempo, pendiente ó terminado el matrimonio; y las que disfrutan los hijos y pupilos sobre los bienes de sus padres y tutores, cuyas acciones por el derecho de restitución *in integrum* pueden ejercer hasta cuatro años despues de haber llegado á la mayor edad, lo que admira no es el gran número de litigios que sobre cuestiones de esta clase abruma á los tribunales del reino, sino que haya donde rige semejante legislación quien preste sobre hipoteca, quien compre fincas y repose tranquilo en su posesion.

Para que el préstamo pueda hacerse á un interés módico preciso es que el prestamista tenga completa seguridad del recobro en la garantía que se le ofrece; y como falta esa seguridad en donde se han aplicado á su reforma desde principios de este siglo, sustituyendo al régimen de *secreto* y *generalidad*, que aun prevalece en España, el de *especialidad* y *publicidad*, que aun prevalece en España, el de *especialidad* y *publicidad*; esto es: que toda hipoteca haya de ser *especialmente* contraída sobre determinados inmuebles; y que, sea voluntaria ó legal, haya de inscribirse en el registro y de consiguiente sea *pública*. Bajo tal régimen, como se vé, ni cabe una hipoteca general ni una hipoteca oculta. El derecho de la hipoteca no parte de la ley sino del registro. El registro, pues, en esos países es una verdad: en el nuestro desgraciada-

mente no lo es.

Son las ventajas de esta reforma tan de bulto y cortan tan de raíz todos los inconvenientes de nuestra actual legislación hipotecaria que es de lamentar cada día que se retarda, alejando el plazo en que los establecimientos de crédito territorial han de venir á reparar los males que pesan sobre nuestra agricultura; porque es evidente que, comprendiendo solo su esfera de accion contratos hipotecarios, en tanto que los registros públicos no se perfeccionen con arreglo á los principios de especialidad y publicidad, esos establecimientos tendrian que marchar por una senda errizada de escollos; se vorian precisados á alzar el interés de sus préstamos para hacer frente á los siniestros que les ofreciesen todos los días las hipotecas ocultas que irian apareciendo; y terminarian probablemente su azarosa carrera arruinando á los que en ellos tomasen parte y desacreditando tal vez para siempre tan benéfica institución.

Demostremos la necesidad de que preceda la reforma hipotecaria al establecimiento del crédito territorial presentando el ejemplo que nos ofrece la Francia, donde la propiedad rural está aun mas subdividida que en nuestras provincias del norte y cuya legislación hipotecaria es muy semejante á la nuestra.

El ansia por establecer el crédito territorial era grande en los que dirijian los destinos de aquel país al verificarse la última revolución. El ministro de la justicia presentó á la Asamblea legislativa en la sesion de 4 de Abril de 1850 un proyecto de reforma hipotecaria manifestando que la reclamaba la unanimidad de los juriscsultos, la experiencia de medio siglo, tiempo de existencia que llevaba el código Napoleon, y la necesidad reconocida de *asentar el crédito territorial sobre bases sólidas*. Harto notorio es cómo terminó aquella Asamblea dejando por resolver la mayor parte de las cuestiones que se sometieron á su exámen, para que surgiese de esa transitoria república mas tarde el imperio que hoy subsiste.

Temeroso el entonces presidente y ahora emperador de que, si volvía á someter esta cuestion á las lentas discusiones de la nueva Asamblea pasaria aun mucho tiempo antes de poderse establecer esas deseadas instituciones, promulgó en 28 de Febrero de 1852 su famoso decreto sobre las sociedades de crédito territorial, á favor de las cuales se hacen por él profundas alteraciones en la ley codificada, se conceden grandes ventajas á los títulos que habian de emitir, se atropellan los trámites de la expropiacion y se organizan en fin privilegios en pró de esos establecimientos que conmueven las bases de la legislación francesa. Pero como no se hizo, porque no podia hacerlo aquel gobierno sin el concurso de la representacion nacional, lo que se nece-

sitaba, que era una ley derogatoria de la antigua y que la sustituyese con ventajas, sino un monumento de privilegios onerosos á todos los demas establecimientos de crédito; esa institucion se arrastra trabajosamente en Francia; y es lo probable no tome el rango á que está llamada hasta que fundamentalmente no se abroge para siempre la legislación hipotecaria del código civil y se reemplace por la de especialidad y publicidad; pues, como dijo muy bien la comision de la Asamblea de 1850 en su informe sobre esta materia, las transacciones en política suelen ser útiles, pero en el derecho civil solo producen efectos insuficientes.

No trazaremos la historia de estas instituciones nacidas en dos ciudades departamentales (Marsella y Nevers), centralizadas despues en Paris formando un cuerpo, para que pudiese asi ampararlo mejor con su proteccion el gobierno; ni los medios á que se ha recurrido para interesar en esta empresa á los capitalistas y aficionados á los juegos bursátiles, ni el estímulo de su loteria de premios, cosas todas opuestas á la indole de estos establecimientos y á la sencillez y mesura con que deben conducirse para que merezcan la confianza de todas las personas sensatas y para que sean verdaderas instituciones tutelares, como lo son en el norte de Europa y como debemos desear lo sean en España.

No apelaremos para justificar las dificultades con que lucha en Francia el crédito territorial sino al testimonio de su mismo director Mr. Wolowski, cuyos grandes talentos económicos dan mucha autoridad á sus palabras. En la memoria que presentó á la junta general de la asociacion celebrada el 25 de abril último, al anunciar los motivos porque ese establecimiento no habia llegado á producir todos los bienes que de él debian esperarse y manifestar que la Asamblea legislativa se ocupaba de la reforma hipotecaria, esto es, de la ley sobre la transcripcion de los actos de venta y sobre la inscripcion de la accion resolutoria, dice, "*La ley puede intervenir utilmente dando á la propiedad una base mas sólida*. No seremos nosotros solos los que nos aprovecharemos de ella: esta ley constituirá el derecho comun de la Francia; no tendrá ningún caracter excepcional..... En tanto que la ley sobre la transcripcion no haya venido á reparar un lamentable olvido de nuestro código, el crédito territorial deberá resignarse á obrar solo parcialmente en los departamentos."

Dice muy bien Mr. Wolowski. La verdadera base de estas instituciones es siempre la reforma hipotecaria. Hecha esta, las instituciones aparecen y se organizan sin esfuerzo alguno; y cuanto su organizacion es mas sencilla, mas liberal, mas despojada de esa ar-

fificiosa combinacion á que, para que subsistan, ha sido preciso recurrir en Francia, tanto mas aceptas son al pais y tanto mas útiles á la agricultura.

Otro ejemplo tenemos, digno de fijar la atencion, para probar el influjo de la legislacion hipotecaria en la suerte de estas instituciones. Dos legislaciones distintas existen en Baviera: la que rige las provincias alemanas, donde las leyes hipotecarias están basadas sobre el sistema de especialidad y publicidad y el código francés que se observa en las provincias rlinianas. En aquellas las operaciones del crédito territorial son muy considerables; en estas apenas tienen lugar; por eso hay tanta diferencia entre la prosperidad y los adelantos de la agricultura de unas y otras provincias.

Pero no bastará que el sistema hipotecario de España se reforme sobre las bases de publicidad y especialidad si al mismo tiempo que se introduce este gran adelanto, perteneciente al código de las leyes civiles, no se reforman tambien todos los trámites que preparan y realizan la expropiacion. La dificultad, la lentitud, el gran costo de hacer valer un derecho por claro que sea hacen muchas veces preferible dejar de ejercitarlo: de modo que á no simplificar esta tramitacion uniformándola al sencillo sistema establecido en todos los paises del norte de Europa, donde son familiares los establecimientos de que nos ocupamos, seria haber andado solo la mitad del camino para conseguir el fin de su institucion.

La esperiencia muestra que los dispendios y las dilaciones con que se obtiene la cobranza de una suma dada bajo la garantia de una hipoteca, cuando hay que ocurrir para ello á los tribunales, es otra de las causas que hacen el préstamo hipotecario tan gravoso al que tiene que recurrir á el. Es menester convenir sin embargo en que una gran parte de esos gastos y dilaciones nacen de la misma imperfeccion de los registros hipotecarios, introduciendose frecuentemente en los juicios que se entaban para solicitar el remate de la finca hipotecada tercerias de mejor derecho que interrumpen el curso propio de tales expedientes y los desnaturalizan haciéndolos á veces interminables. Pero cuando esos registros tengan entre nosotros la perfeccion á que por la reforma no podrán menos de llegar, y á los trámites de la expropiacion podrán simplificarse sin perjudicar derecho alguno: cuyas prescripciones formarán en su dia parte del código de procedimientos.

Debemos, pues, esperar que apenas se allanen esos obstáculos las instituciones de crédito territorial, como ya hemos visto que sucede en todas partes, se establecerán á impulsos del instinto y decision con que España acoge cuantos adelantos puede realizar; y mas en es-

te ramo en que no necesita arbitrar el capital, pues tiene mas quizá que otro alguno de los estados europeos, exceptuando la Rusia, esa grande y excelente propiedad territorial que todos nos envidian y que solo necesita para ser un manantial perenne de ventura que las leyes permitan aplicar á su mejora el poderoso agente del crédito, que segun las existentes y sin el fecundo elemento de la asociacion es mas bien cuando á el se ocurre productor de atrasos y deruinas.

Y como el periodo de la reforma lo hace ya descubrir en el horizonte el Real Decreto de 4 de Octubre último, será ya útil nos ocupemos de examinar cuales de las distintas formas con que esa institucion se nos presenta en los paises estrangeros serán, llegado ese caso, las mas adaptadas á nuestras circunstancias, puesto que de la buena ó mala eleccion que de ellas hagamos dependerá mucho que los resultados correspondan ó nó á las esperanzas que una institucion ya tan experimentada nos dá derecho á formar.

IV.

Si se lee con el mapa de Europa á la vista la larga lista de los establecimientos de crédito territorial que comprende esa gran zona del centro á la que damos el nombre genérico de «la Alemania,» observaremos la corta superficie de territorio á que cada uno estiende su influjo y órbita de actividad. ¿Porqué no habrá ocurrido á aquellos ilustrados gobiernos la idea de centralizar en dos ó tres capitales esos establecimientos, ordenando sucursales ó agencias en los distritos donde fuese necesario, como se ha tratado de hacer en Francia? Porque no hay una sola razon de conveniencia, cuando esos institutos sean lo que deben ser, para preferir su centralizacion; al paso que hay muchas á favor de que se hallen distribuidos por provincias ó grandes distritos agricolas, como creemos será fácil convencerlo.

Tambien observamos que no todos los institutos que se hallan diseminados en la superficie de la Alemania son de la misma indole. En unos puntos los ha formado la asociacion de los principales propietarios: en otros todos los propietarios sin escepcion: en otros son los capitalistas los que los han formado.

Vemos así mismo al gobierno intervenir de diferentes modos en cada uno de ellos. Ya se limita á la vigilancia que tiene el deber y el derecho de egercer allí donde hay intereses de los súbditos que pueden estar entre si en oposicion: donde puede haber fraudes y abusos. Ya, á mas de esta vigilancia, presta tambien su garantia hasta cierto limite por apéndice á la de los asociados: ya provee él solo esa garantia y dirige por sus agentes la administracion de los establecimientos. Y esto, ¿qué quiere decir? Que tan contraria co-

no es á ellos la centralización, para que sean bien administrados, tan varias son las circunstancias de cada provincia, circulo ó localidad y de consiguiente tan diversos han de ser los resortes que en ellas deben emplearse para poner en juego esa gran palanca que llamamos el crédito territorial. Y en verdad nada acusaría mas la temeridad de un gobierno que fíranzar en este punto la opinion que los interesados formasen de los medios mas convenientes para promover la prosperidad de la industria agrícola. Han obrado, pues, aquellos gobierno sabiamente al amoldar sus disposiciones en este ramo de pública administración á las exigencias de cada pais.

Arreglada una vez la legislación de manera que bajo cualquiera forma los resultados de la acción del crédito sean siempre favorables á los adelantos de la producción, debe esperar el gobierno á que el interés de los propietarios promueva la organización del instituto que en cada circunscripción debe hacer falta; y es seguro que por poco ilustrados que ellos sean se apresurarán á establecerlo.

Si no lo hiciesen, los capitalistas se apoderarían del pensamiento para explotarlo; pero si ni aun estos se sienten movidos á aprovecharse de las ventajas que siempre brindan á los prestamistas estos establecimientos, ya será necesario que el gobierno provea á satisfacer esa necesidad, bien sea asociándose á los que se prestan á realizar la idea, bien sea acumulando los recursos de los montes pios, fundaciones de socorros, pósitos, bienes de Propios y otros elementos de crédito que esparcidos y aislados en los pueblos ni pueden utilizar lo que necesitan, ni representar una garantía capaz de llamar ácia sí, por el atractivo de las ventajas de la institución, á cuantos de ella necesitan para el fomento de sus propiedades.

Esto es justamente lo que debe suceder en España tan pronto como la reforma de las leyes hipotecarias y de los trámites de la expropiación hayan quitado los estorbos que impiden la natural organización del crédito colectivo que en esos otros países ha realizado tales milagros.

El ejemplo de la Francia debe hacernos conocer los graves inconvenientes que trae la centralización de esta clase de crédito, así como el de aquellos países que hemos presentado como modelos dignos de imitarse la ventaja de tener en cuenta las exigencias de cada circuíto.

Es indudable que en aquellos puntos de España donde están bien difundidas las nociones del crédito, que es también por consiguiente donde abundan los capitales y se desarrolla el espíritu de especulación, la creación de esos establecimientos se hará como por encanto. En las provincias donde abundan menos los capitales el espíritu de imitación y el aguijón de la necesidad reunirán los ánimos

de los propietarios y poco despues se organizarán también en ellos esos institutos. Muy pocas habrá en fin tan atrasadas y tan pobres donde sea preciso al gobierno ejercer su tutelar influjo y ayudar con los recursos de que solo él puede disponer para lograr también verlos establecidos. Nunca será sobrado complaciente en las formas con tal que se llenen las condiciones de pública utilidad que tiene acreditadas la experiencia. Todo menos la centralización, pues esta introduciría el marasmo en esas preciosas máquinas de crédito que cuanto mas libremente obran, cuanto mas se pliegan á las necesidades que en su determinado distrito han de satisfacer mas útiles son. Bástale al gobierno establecer sus reglas generales y conservar sobre aquellos institutos que de él directamente no dependen la vigilancia cuyo derecho nadie le puede disputar y que tan facilmente puede ejercer por medio de sus agentes naturales ó de comisarios expresamente nombrados para este importante fin.

Vemos por todo lo que antecede que los tres grandes objetos que corresponde á estos establecimientos llenar, son:

- 1.º Conseguir la baja del interés aumentando las seguridades de los prestamistas;
 - 2.º Establecer el equilibrio en la circulación de los capitales, la libertad de las propiedades y la perpetuidad de las mejoras;
 - 3.º Asegurar la mas cabal ejecución de todos los contratos, el cobro y pago exacto de los intereses, los reembolsos de los capitales en sus tiempos oportunos ó mas bien anticipándolos que retardándolos.
- Cumplen el primero de estos objetos por el principio de asociación mas bien moral que material entre todos los propietarios tomadores de préstamos de una provincia, que deben pertenecer á lo menos á la clase media y presentar por tanto buenas garantías de fortuna y sobre todo de consideración pública. Mediante el auxilio de este principio el apuro ó necesidad particular de cada uno se pone á cubierto del estado de desahogo y bien estar de todos los demás, lo cual permite se arregle el tanto del interés segun la abundancia ó escasez del numerario disponible, sin tomar en cuenta la situación del que percibe el préstamo, que solo á la asociación toca é importa averiguar.

Para conseguir este resultado hemos visto se crea una administración permanente, especie de agencia intermedia entre el prestamista y los que toman el préstamo, la cual decide, ejecuta y vigila, bajo la dirección ó inspección del gobierno, cuanto dice relación á los reciprocos intereses de unos y otros. Esta agencia ofrece á los prestamistas una garantía moral de exactitud, además de las materiales que dan la vigilancia del gobierno y la formación de un fondo de reserva

para ocurrir á las eventualidades imprevistas. La division de las obligaciones en cédulas ó títulos de diversas series, en algunos casos hasta de 400 reales, los hace accesibles á todas las fortunas y el ser muy buscados por la seguridad con que se cobran sus intereses y por su fácil trasmision sin gastos ni formalidades, principalmente los que se expiden "al portador" por lo que favorece su circulacion esta circunstancia.

Consiguen el segundo objeto con la amortizacion por medio de la capitalizacion de todas las cuotas que pagan para este fin á la masa los que toman los préstamos; lo cual permite principiar el reembolso de los capitales desde el primer semestre del cobro de los intereses: y como los que han tomado los préstamos continuan pagando una renta que ya no hay que satisfacer sobre lo que se ha amortizado, el mecanismo del interés compuesto se verifica naturalmente sin embarazo alguno y facilita á los tomadores de préstamos dejarlos reintegrados sin desembolsar en realidad sino una parte respectivamente corta del capital que habian tomado.

Tan feliz combinacion solo puede practicarse por medio de una agencia que reuna ó asocie á los prestamistas y á los tomadores de préstamos, cuyos títulos hasta de cortas cantidades, se distribuyen en una infinidad de manos. A no ser así las cuotas de 1/2 á 1 p. p. que pagan los tomadores de préstamos con destino á la amortizacion, no bastarian para realizar un reembolso en cada semestre ó en cada año: y los prestamistas se verian muy á menudo amenazados de ese reembolso que les es molesto, puesto que las obligaciones ó títulos que posean pueden negociarlos cuando gusten con prima, segun hace tiempo que está sucediendo.

Es tambien utilísima á los que toman préstamos la facultad de librarse de su deuda pagándola por completo ó dando parte de ella á buena cuenta, sin otra condicion que la de satisfacer el semestre de los intereses que el establecimiento pierde por estos reembolsos anticipados, pues tiene la obligacion de avisar con seis meses de antelacion cuales son las obligaciones que quiere reembolsar, durante cuyo tiempo puede no hallar colocacion lucrativa á los fondos que inopinadamente ingresan. El cuidado de que no exceda jamás de 5 á 6 p. p. al año lo que el tomador del préstamo ha de pagar por intereses, amortizacion, fondo de reserva, administracion &c, es de la mayor importancia.

Llenan finalmente estos institutos el tercer objeto con la creacion de ese fondo de reserva mediante una cortisima contribucion que se paga cada año ó por cierto tiempo despues de haberse amortizado completamente la deuda; ó por una anticipacion que el go-

bierno concede gratuitamente ó á muy corto interés; ó bien con las utilidades que obtiene la misma asociacion en el descuento de las obligaciones que tiene que reembolsar con la diferencia entre el interés de sus préstamos y el de lo que toma prestado; en las cantidades que no se le reclaman por olvido ó perdida de los títulos, &c. Este fondo de reserva se aumenta con sus propios intereses y sirve para ocurrir á los mas urgentes gastos imprevistos.

Igualmente sirven para el mismo objeto: 1.º la regla de no prestar sino sobre primera hipoteca ó quitando antes las que existan, y rara vez mas que la mitad del valor de los inmuebles que existan, y garantiza la asociacion; 2.º el derecho de ejecucion, secuestro, administracion ó venta de los inmuebles, aun en caso de quiebra, sumariamente y sin gastos de ninguna especie por cuenta de la sociedad. Pero sobre todo importa mucho la limitacion del establecimiento á tomar hipotecas únicamente de los propietarios de una provincia, sin relaciones ni mancomunidad de especie alguna con asociaciones de otras inmediatas ó lejanas de un mismo reino, aunque todas tengan la misma organizacion. Este aislamiento hace mas acertados los apensos ó tasaciones, mas seguras las garantias y mas eficaz la reciproca vigilancia de los propietarios tomadores de préstamos.

Para los que antes no tuviesen idea de estos establecimientos y que por falta de ocasion ó de espacio no pudiesen dedicarse á su estudio en obras voluminosas creemos basta ya á que formen un juicio acertado sobre cuestion tan interesante que las circunstancias van insensiblemente poniendo á la órden del día.

A los que estas páginas sirvan mas bien de estímulo para desear mayores conocimientos les aconsejamos consulten las obras de Mr. Bullow Cumberow, que es en Alemania una verdadera celebridad en estas materias; Mr. Rover, ex-inspector general de agricultura en el vecino imperio; y Mr. Josseau, que, auxiliado por Mr. Chouski y Mr. Delaroy, ha estudiado por encargo del gobierno francés estas instituciones en cuantos paises de Europa existen; de cuyas obras hemos tomado todo lo que podria hacer interesante y útil la lectura de este breve opúsculo; único fin, como lo indicamos al principio, que al escribirlo nos propusimos.

Ojalá pronto se haga necesario ampliar estas ligeras nociones del crédito territorial: será señal de que la opinion pública acoje este fecundo pensamiento.

FIN.