

A-C.29/9





Imprenta del Pardo

15 cuartos

EXPOSICION

DEBIDA AL SENADO

DE LOS

DEPARTAMENTOS DEL PAIS

DE LA INDUSTRIA Y COMERCIO

DE LA AGRICULTURA

DE LA INDUSTRIA Y COMERCIO EN PARTICULAR

DE LA INDUSTRIA Y COMERCIO

DE LAS INDUSTRIAS Y COMERCIO

DE LA INDUSTRIA Y COMERCIO



A. Cay. 29/9

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

PHYSICS DEPARTMENT

5712 S. UNIVERSITY AVE.

CHICAGO, ILL. 60637

TEL: 773-936-3700

FAX: 773-936-3701

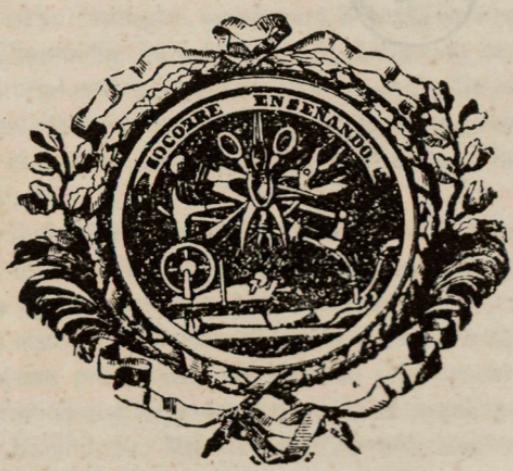
WWW.CHICAGO.EDU



12
94729

7

EXPOSICION
DIRIGIDA AL SENADO
POR LA SOCIEDAD
ECONÓMICA MATRITENSE
DE AMIGOS DEL PAIS,
SOBRE
LOS PERJUICIOS QUE PUEDE OCASIONAR
A LA RIQUEZA EN GENERAL
Y A LA PROSPERIDAD AGRICOLA EN PARTICULAR
LA CONCESION DEL DERECHO EXCLUSIVO
DE EMITIR OBLIGACIONES HIPOTECARIAS
A UNA SOCIEDAD ANONIMA.



MADRID:— 1864.
IMPRENTA DEL COLEGIO DE SORDO-MUDOS Y DE CIEGOS,
Calle del Turco, núm. 11.

8475

EXPOSICION
DIRIGIDA AL SEÑADO

POR EL SEÑADO

ECONOMICA MATHINENSE

DE AMIGOS DEL PAIS

1884

LOS INTERES QUE PUDE OCASIONAR

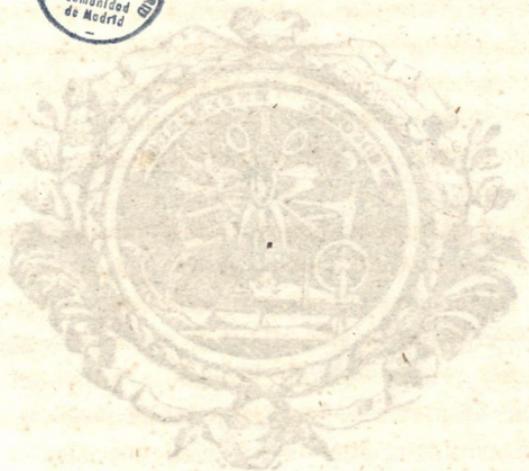
EN LA INDUSTRIA GENERAL

Y A LA PROSPERIDAD AGRICOLA Y PASTORAL

LA COMISION DEL DISTRITO EXISTENTE

DE EMITIR OPINIONES TIPOGRAFICAS

A UNA SOBERBIA ANONIMA



MADRID - 1884

IMPRESION DEL SEÑADO DE MADRID EN SU OFICINA
Calle del Tercero, num. 41

AL SENADO.

La Sociedad Económica Matritense de Amigos del Pais acude respetuosamente al Senado con objeto de exponer los graves perjuicios que, en su concepto, ocasionará á la riqueza en general y á la propiedad inmueble en particular, la fundacion de un Banco de crédito territorial con el derecho exclusivo de emitir cédulas ú obligaciones hipotecarias, segun se propone en el proyecto de ley presentado por el Excmo. Sr. Ministro de Hacienda en la sesion de 27 de Mayo último.

La Sociedad no fatigará mucho la atencion del Senado, reproduciendo en este escrito la historia de los Bancos hipotecarios que tan conocida es de todos los señores senadores.

Entre el sistema de la pluralidad de Bancos, ó el de un Banco único, el mismo preámbulo que precede al proyecto de ley emite una consideracion que en general resuelve el problema en favor del primero: el Excmo. Sr. Ministro de Hacienda empieza su exposicion de motivos diciendo: «nada hemos omitido para que las instituciones de crédito, desenvueltas en nuestro pais *bajo múltiples formas* hayan llegado á prestar á la riqueza moviliaria el apoyo que tanto la ha levantado en el trascurso de pocos años.»

Y en efecto, estas palabras recuerdan un hecho que está á la

vista de todos. Si cuando empezaron á crearse las Sociedades de crédito moviliario, se hubiera concedido la exclusiva á una sola, como se pretendia con empeño en 1855, ¿podria esta haber realizado los negocios y las obras públicas que entre todas han llevado á cabo desde 1856? Es evidente que no, y que por esta consideracion se demuestra de un modo concluyente, que el principio de la exclusiva, aplicado al crédito territorial, no dará los resultados que de él se esperan.

Cierto es que en el continente de Europa, como en el mismo preámbulo se indica, la mayor parte de los Bancos hipotecarios operan sin competencia dentro de las circunscripciones territoriales que comprenden; pero no lo es menos, que si se exceptua á Francia y ahora recientemente á Italia, por causas especialísimas y que están bien al alcance de la ilustracion del Senado, en la mayoría de los casos, dichas circunscripciones son muy reducidas. Existe, sin embargo, la pluralidad de Bancos mercantiles hipotecarios en Bélgica, donde funcionan tres á la vez, y en Prusia, donde operan alternando con las asociaciones de propietarios deudores. En estas es evidente que dentro de la circunscripcion que comprenden las propiedades mancomunadamente hipotecadas, no cabe otra institucion análoga: la pluralidad consiste solo en la division de las propiedades en tantos grupos, cuantas sean las asociaciones; y en que circulan en casi todas las cédulas de unas y otras; pero de esto no puede deducirse que sea necesaria ni aun conveniente la unidad, cuando se trata, no de asociaciones de propietarios, sino de Bancos que, aun cuando se llaman *prestamistas*, solo son *comisionistas*, es decir, agentes intermediarios entre el verdadero prestamista, que es el público que toma y paga las obligaciones hipotecarias, y los propietarios que reciben los préstamos.

Pero el servicio de intermediario puede hacerse con mas ó menos perfeccion, con mas ó menos rapidez y facilidad, con mas ó menos economia. Y si en el servicio cabe perfeccion y la competencia es el estímulo mas poderoso para alcanzarla, la pluralidad de Bancos producirá esa competencia, y esa competencia perfeccionará el servicio.

A muchas personas seduce la esperanza de que el Banco único preste al módico interés de 5 y 60 céntimos por ciento. Prescindiendo de que, si así se pudiera fijar el interés del dinero, esto

equivaldria á restablecer indirectamente la tasa, abolida por la legislacion vigente y contraria á los buenos principios económicos, los que emplean este argumento hacen caso omiso de que ese 5 y 60 céntimos recae sobre el valor nominal de las cédulas ú obligaciones y que, segun sea su precio efectivo, así podrá subir ó bajar dicho interés.

Por consiguiente, los propietarios á quienes halaga aquella esperanza, deben reflexionar que el Banco único, les prestaria dándoles obligaciones hipotecarias, y que despues, para convertirlas en dinero, tendrian que venderlas, probablemente con una pérdida, y tal podria ser esta, que en lugar de 5 por 100 les resultara el préstamo al 10 ó 14 por ciento.

Tampoco es exacto, como se indica en el preámbulo del proyecto de ley, que las obligaciones hipotecarias pierdan mas cuando procedan de varios Bancos, que cuando las emita uno solo, puesto que la pérdida procederá siempre del mayor ó menor crédito que merezca el Banco que las emita, y del tipo corriente del interés sobre buenas garantías.

Sabido es que el interés de los capitales varía entre un minimum y un máximo, que se determina en cada caso, por la influencia de la seguridad del reintegro y del cobro de los réditos, por la facilidad de descuento ó de negociacion que ofrezca el efecto que represente ó garantice el capital y por la mayor ó menor oferta y demanda de dinero: la seguridad solo, es insuficiente para determinar la baja al minimum del interés, cuando la operacion ofrece dificultades para trasformar de nuevo el capital en metálico por medio de la venta ó del descuento. Esto lo demuestran bien los billetes de los bancos de circulacion, que solamente por la circunstancia de ser pagaderos á la vista, se toman sin repugnancia por todo su valor nominal, á pesar de constituir créditos que no producen interés.

En virtud de esta ley del crédito, para que las obligaciones hipotecarias circulen con facilidad y se mantengan á la par ó á tipos muy próximos de la par, no basta que exista la confianza de que la Sociedad emisora tenga una rica hipoteca que asegure el reintegro y pago de réditos á los respectivos vencimientos; se necesita además que el mercado las solicite, ó bien que haya quien las recoja desde el momento que se presenten en la plaza con pérdida: y este es el servicio que hacen

los Bancos comisionistas, interponiéndose con un capital propio, entre el público prestamista que toma las obligaciones y el propietario que solicita el préstamo. Hablando con propiedad científica, y por mas que algunos interpreten mal la palabra; el servicio de los Bancos hipotecarios consiste en hacer el *agio* de las obligaciones á fin de sostener su curso.

Si este servicio de agio se hace por un solo banco que no tema la competencia, que esté garantido por un privilegio exclusivo, en vez de procurar que sus obligaciones se mantengan á la par, tendrá, probablemente interés en que pierdan un dos ó mas por ciento, porque de este modo las entregará á los propietarios por todo su valor nominal y en seguida podrá descontarlas, cobrando además de la comision de sesenta céntimos, un buen descuento. A la elevada ilustracion del Senado no se ocultan los muchos medios que pueden ponerse en juego por una empresa poderosa, y que es la única que dispone las emisiones, para llenar el mercado de papel en momentos dados ó para retirarlo bruscamente cuando así le convenga, y por tanto la Sociedad Económica no fatigará tampoco su atencion demostrando la manera de emitir las obligaciones siempre á tipos mucho mas altos del precio á que se recojan.

Pero estas jugadas de Bolsa no pueden hacerse con la pluralidad de Bancos, porque precisados á competir unos con otros bajo pena de perder negocios de préstamo, necesitan atraer á los propietarios manteniendo muy alto el precio de sus obligaciones respectivas. Si las del Banco rival se cotizan á 98 por 100, dirigirán sus esfuerzos empleando al efecto sus capitales para que las suyas se negocien á la par, ó cuando menos á 99; así la competencia, elevando el precio de las obligaciones, abarata el tipo de los préstamos.

Asi tambien, si la competencia aumenta por una parte la demanda de metálico con la emision de mayor número de cédulas, por otra atrae la oferta de ese mismo metálico abaratando el interés por un efecto de los esfuerzos que hace cada Banco para afirmar su propio crédito. En todo caso, si la mucha demanda de dinero escediera á la oferta, encareciendo el interés, no sería consecuencia del mayor número de Bancos, como se supone en el preámbulo del proyecto de ley, sino del mayor número de préstamos pedidos por los propietarios de inmuebles, y este mayor pedi-

501

do, encarecerá siempre el interés, ya se haga por el intermedio de un banco único ó por el de varios bancos.

A parte de estas razones, la exclusiva ofrece el inconveniente de impedir las asociaciones locales de propietarios, únicas que pueden vencer los obstáculos con que durante muchos años tropezarán las pequeñas propiedades para conseguir dinero barato. Aunque la ley haya borrado la hipoteca tácita, aunque el gobierno haga laudables esfuerzos para regularizar el registro de la propiedad, y hasta para levantar los planos parcelarios del catastro, estos trabajos son de suyo difíciles, lentos y costosos; pero pueden hacerse mas económicos y abreviarse, si los propietarios de cada localidad, movidos por el deseo de obtener los beneficios del crédito, se asocian y costean por sí mismos los de su respectivo distrito, si al efecto se ayudan mutuamente para vencer las dificultades del Registro y contribuyen á que se regularicen los títulos de propiedad, hasta de las parcelas mas pequeñas.

Suele objetarse á esta razon, que bajo el patronato del Banco único, y con sus auxilios, podrán crearse mejor las citadas asociaciones de propietarios deudores; pero el hecho no es exacto, porque un solo Banco central no dispone del capital, ni de los medios de actividad, ni del crédito necesario para tamaña empresa. Y para demostrar esta impotencia, la Sociedad Económica se valdrá precisamente del ejemplo del gran Banco territorial de Francia, del *Crédit foncier*, que es el modelo del que se propone establecer aquí, y el mas poderoso de todos los bancos hipotecarios exclusivos que se conocen.

Segun datos universalmente admitidos y citados en las mismas memorias anuales del indicado *Crédit foncier* la deuda hipotecaria que gravaba la propiedad francesa antes del establecimiento de aquel Banco, ascendía á la enorme suma de OCHO MIL MILLONES de francos. Si los Bancos únicos fueran tan eficaces como se supone, si por su medio debiera desaparecer la usura, es indudable que en los once años primeros de su existencia debiera haber conseguido la transformacion de esos ocho mil millones, ó de su mayor parte, en deuda amortizable á largos plazos y por sorteos.

El *Crédit foncier*, sin embargo, desde el 26 de Noviembre de 1852 en que empezó sus operaciones, hasta el 31 de Diciembre de 1863, solo habia hecho 7.237 préstamos á larga fecha, é impor-



tantes cuatrocientos setenta y un millones de francos, de los que, deducidos cerca de treinta y siete millones seiscientos mil, reembolsados, quedaba una cantidad líquida prestada de 433.652.852 francos. Es decir, que de los 8.000 millones de deuda hipotecaria, las operaciones del Banco en once años solo representaban el cinco y CUARENTA Y UN céntimos por ciento. ¿Vale tan insignificante resultado la concesion del monopolio en la emision de obligaciones hipotecarias?—La Sociedad Económica cree que este dato tiene tanta fuerza, que bastaria por sí solo para resolver la cuestion en contra de la exclusiva.

Por otra parte, es tanto mas notable el hecho, cuanto que el citado *Crédit foncier* ha sido objeto preferente de los favores del gobierno francés, que le ha prodigado, además del privilegio exclusivo para la emision de obligaciones, todo género de auxilios y franquicias. Entre los primeros figura una subvencion que le ha pagado el Tesoro del Imperio, de cinco por ciento sobre el capital de todos los préstamos á plazo largo, y otra para los préstamos que tengan por objeto facilitar las obras de saneamiento de las tierras; y entre las segundas, la facultad de prestar sin hipoteca á las municipalidades, y emitiendo otras obligaciones. Además se le consienten todas las operaciones de Banca, y llega á tanto la amplitud de sus atribuciones, que en rigor la institucion está desnaturalizada; es una verdadera sociedad de crédito moviliario é inmobiliario mas bien que un Banco territorial.

Con tales concesiones se ha conseguido que el Establecimiento viva, que reparta pingües beneficios á sus accionistas; beneficios que en algunos balances pasan en junto de diez y ocho por ciento del capital desembolsado, y de los que, deduciendo el fondo de reserva, se ha repartido un diez y seis: se ha conseguido tambien que en la direccion y gobierno del Banco figuren personajes importantes, con sueldos tales, que algunos llegan á la suma de cien mil francos anuales; todo se ha conseguido, todo, menos lo principal; todo, menos que el préstamo hipotecario á larga fecha, amortizable por anualidades y á un interés económico, liberte á la propiedad francesa de los apremios y de las ejecuciones de los prestamistas que dan su dinero á un interés exorbitante. Estas ejecuciones representan cada año de 5.000 á 7.000 expropiaciones.

Otro hecho, muy significativo y que debe servir de leccion á

503

los que esperan la aplicacion del crédito territorial á las provincias, aparece comparando las cantidades que el *Crédit foncier* presta á la generalidad de los departamentos de Francia, con las que emplea en el departamento central del Sena.

De los 471 millones prestados, solo 131.160.464 se han distribuido en dichos departamentos. Es decir, que el departamento central del Sena, que solo representa un décimo de la total deuda hipotecaria, ha obtenido el 72⁴ por 100 de los préstamos del *Crédit foncier*, mientras que los demás departamentos que representan los nueve décimos restantes, solo han conseguido un veintisiete y seis décimos.

Respecto á la cuantia de los préstamos, la mayoría de las sumas prestadas se ha concedido á grandes propietarios, precisamente á los que tienen mas crédito, á los que encuentran siempre dinero barato entre los mismos prestamistas particulares. Asi aparece en la siguiente clasificacion:

14	préstamos de mas de un millon de francos en junto	69.240.000
57.	de 500.000 á 1000.000	41.207.000
966.	de 100.000 á 500.000	193.850.100
1.045.	de 50.000 á 100.000	78.857.734
2.968.	de 10.000 á 50.000	76.332.130
2.187.	de menos de 10.000	11.747.200
<hr/>		<hr/>
7.237		471.234.164



Los préstamos desde 100.000 francos, es decir, diez y nueve mil duros para arriba, representan mas del sesenta y cuatro por ciento del total, y los de menor importancia, no cubren el treinta y seis por ciento. Solo en cuatro préstamos á la Compañía inmobiliaria de Paris, se han invertido 43.600.000 francos.

En Francia se hacen trescientos mil préstamos hipotecarios al año por término medio, que suman unos quinientos cincuenta millones de francos, de modo, que el *Crédit foncier* en once años no ha podido prestar ni aun lo que necesita la propiedad en uno, y solo ha atendido á una persona por cada *cuatrocientas cincuenta y seis* de las que necesitan préstamo.

En contraposicion á estos hechos, en Prusia las asociaciones de propietarios deudores de la Silesia, de la Marca electoral, de la nueva Marca de Brandeburgo, de la Pomerania, de la Prusia

Occidental, de la Prusia Oriental y del gran Ducado de Posen, se calcula que cada cien años aplican á la propiedad un capital mayor que el valor que esta representa. Este dato es de Mr. Royer, y lo cita el mismo Mr. Wolowski fundador del *Crédit foncier*.

Para prestar igual servicio el crédito territorial francés debería emplear anualmente 800 millones de francos.

De modo que el Banco hipotecario único que sirve de ejemplo y modelo á todos los que opinan por la exclusiva, ha sido y es completamente ineficaz para revolver el problema del crédito territorial. Asi se observa en Francia que la opinion principia á ser contraria á su *Crédit foncier*.

Afortunadamente esta impotencia puede llamarse providencial, porque ¿cuál sería la suerte de una nacion el dia en que un solo establecimiento pudiera pesar sobre la propiedad inmueble disponiendo como señor absoluto de toda la deuda hipotecaria?

La Sociedad Económica cree, que los defensores del Banco único no han meditado bien las consecuencias del monopolio, si este pudiera abarcar la totalidad de las operaciones que tiene por objeto: el monopolio representaria un poder mayor que el del gobierno; manejaría á su arbitrio todas las fuerzas de la propiedad inmueble, influiria en la política, en la administracion, en toda la vida social del pais. Consideracion tanto mas grave, cuanto el Banco territorial que se propone, acaso se apoya en capitales extranjeros.

Tambien se alega por los defensores del Banco único, que siendo España pobre, y hallándose muerto el espíritu de asociacion, si el Banco no se crea del modo propuesto, debemos prepararnos á que trascurran muchos años antes de conseguir que el crédito territorial se aclimate en España. Contra esta opinion hablan las numerosas sociedades de crédito moviliario fundadas de poco tiempo á esta parte, el prestigio que gozan, y el favor que sus obligaciones al portador y á plazo han alcanzado del público. Además es bien notoria la existencia de varias compañías establecidas con el objeto de hacer préstamos hipotecarios, como es sabido que se ha tratado de formar poderosas asociaciones de propietarios y deudores, á quienes hasta hoy se ha negado el derecho de constituirse, puesto que sin la facultad de emitir obligaciones, seria de todo punto estéril su establecimiento.

Deduciendo ahora de los ejemplos expuestos lo que podria

hacer el Banco único que se propone, habida consideracion al Estado de la deuda hipotecaria de España, la Sociedad Económica debe llamar la atencion del Senado sobre los siguientes hechos:

La deuda hipotecaria de España es calculada por algunos en doce mil millones de reales. La Sociedad no puede afirmar que esta cifra sea exacta; pero segun datos oficiales, desde 1850 á 1860 se han hipotecado 1.238,741 fincas por una suma de 5.405.521,468 reales. De esta cantidad deben deducirse las fincas libertadas cuyo número no aparece completo en la estadística del ramo; pero á juzgar por los resultados del quinquenio de 1857 á 1861, en que se registraron 545.016 fincas hipotecadas por 2.444.810.373, y se libertaron 154.554 por reales vellon 1.405.477.346, no debe considerarse exagerada la cifra de doce mil millones en que se calcula la deuda total.

La provincia que ordinariamente figura la primera en esta deuda, es Barcelona, siguen despues Madrid, Valencia, Toledo, Sevilla y Málaga que son las mas sobrecargadas, resultando tan repartido el gravámen, que sin género alguno de duda puede desde luego afirmarse que un Banco único, por muchas que fueran sus sucursales, no podria facilitar crédito para satisfacer toda la demanda, y mucho menos distribuirlo á las provincias en las cantidades que necesitan. No hay quien pueda sostener que el nuevo Banco proyectado tendria crédito para emitir, no ya los doce mil millones de deuda en obligaciones hipotecarias, sino la dozava parte, ó sean mil millones.

De lo expuesto se deduce fácilmente que la exclusiva perjudica á la riqueza en general, impidiendo la creacion de asociaciones de propietarios y la fundacion de Bancos en cuyas operaciones entre el préstamo hipotecario como base ó como parte de sus operaciones. Asi, además, se contiene la emision de cédulas al portador, á plazos y con interés; cédulas que ofreciendo una buena colocacion á los capitales flotantes y al pequeño capital, estimulan el ahorro y con él promueven el aumento consiguiente del capital nacional que es la suma de todos los capitales particulares.

La riqueza general pierde tambien con que se inutilice el crédito de los particulares que pudieran competir con el Banco, obteniendo beneficios proporcionados á la estension de los negocios que cada uno pudiera abarcar. Bajo este punto de vista la exclusiva es

una violacion del derecho de propiedad, porque el crédito, nacido de un digno consorcio entre el trabajo y la probidad, constituye una de las propiedades mas dignas de respeto. Y esta violacion del derecho de propiedad es mucho mas irritante, cuando la exclusiva se concede á una Sociedad anónima que por su misma índole carece de propiedades inmuebles, cuyas obligaciones hipotecarias están garantidas por propiedades ajenas, y, sin embargo, acaso se pretenda negar á los verdaderos propietarios el derecho de emitirlas directamente individual ó colectivamente, despojándoles así, de una parte íntegra de sus propiedades.

En otro concepto la exclusiva paraliza la afluencia de capitales á la propiedad, y á la vez que ocasiona á esta grandes perjuicios, afecta á la riqueza en general con los daños que resultan de no poder perfeccionar el cultivo, ni mejorar las fincas, ni emprender obras de riego y saneamiento, ni realizar otras muchas mejoras que exigen capital abundante, fácil de adquirir y barato.

A la propiedad inmueble, en particular, la mantiene bajo la opresion de los intereses usurarios, y subordinada á los préstamos á corto vencimiento. El Banco único para prestar á algunos grandes propietarios, cuyo crédito y recursos son siempre considerables, monopoliza el instrumento que ha de servir de intermediario entre el dinero y la inmensa mayoría de pequeños propietarios, y estableciendo una centralizacion tan injusta como ocasionada á sérios peligros, se lastiman los derechos é intereses de prestamistas y propietarios deudores de todas las provincias.

En resumen, la Sociedad Económica de Amigos del Pais considera perjudicial la creacion de un Banco hipotecario único:

Primero. Porque á pesar del derecho exclusivo para emitir obligaciones, ningun Banco por sí solo podrá sostener en el mercado todas las que se necesitan para los préstamos y para ofrecer segura colocacion á los capitales flotantes disponibles, lo mismo que á los ahorros que se mantienen dispersos y estériles entre las múltiples manos de sus poseedores.

Segundo. Porque la emision de obligaciones no es otra cosa que la garantía del reintegro de un capital y del pago de sus intereses á sus respectivos vencimientos. En este concepto, si el préstamo en sí mismo no puede prohibirse, será contrario á todas las leyes de la lógica prohibir la emision del documento que lo formaliza.