

# Revista

de

# Ciencias Económicas

---

Publicación mensual del "Centro estudiantes de ciencias económicas"

---

Director:

**Rómulo Bogliolo**

---

Administrador:

**Roberto E. Garzoni**

Sub-administrador:

**Rafael Sánchez**

Redactores:

**Italo Luis Grassi - Mauricio E. Greffier - James Waisman**

**Juan R. Schillizzi - Juan F. Etcheverry - José E. Griffi**

---

**Año VII**

**Abril de 1919**

**Núm. 70**

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN  
**CHARCAS 1835**  
BUENOS AIRES

312  
614

T. 232

T. 213

## El Banco Hipotecario Nacional ante el problema agrícola - ganadero

---

La carencia de un banco oficial esencialmente agrícola ganadero y colonizador, debe impulsar al Estado a dotar a sus bancos oficiales existentes, de resortes tales que suplan la ausencia de aquél. El Banco de la Nación Argentina tiene ya encomendadas funciones que permiten disimular, en parte, la falta del banco agrícola ganadero. El Banco Hipotecario Nacional, debe concurrir también y en gran medida al fomento del crédito agrícola y la colonización, para lo cual cuenta con elementos y recursos suficientes. Se desvirtuaría así la teoría de que las grandes instituciones hipotecarias magnifican su acción en los grandes centros de población con perjuicio de la propiedad rural, que no cuenta con todo el apoyo que se merece y que es fundamento de todas nuestras industrias madres. Todo lo que se haga en el sentido de inclinar al Banco hacia el crédito hipotecario agrícola, es tender a desvirtuar esa teoría.

Desde dos puntos de vista puede el Banco Hipotecario concurrir al desarrollo del crédito agrícola y al fomento de la colonización. Como intermediario y como directamente interesado.

La mora en el pago de servicios origina el remate del inmueble hipotecado así como también lo produce la ejecución judicial. El fracaso de dos remates autoriza al Banco para adjudicarse la propiedad. Este es el camino que se señala al Banco para la adquisición de inmuebles fuera de los que le sean indispensables para el establecimiento de la casa central y sucursales. El simple hecho de autorizar las adjudicaciones motiva la formación de una entidad latifundista oficial desde que no se la obliga, por su carta orgánica, al desarrollo

de la colonización, ni se le limitan sus facultades al derecho de dominio.

En primer lugar debe facilitarse la finiquitación de la gestión del Banco para la adjudicación. Solicitada ésta ante la autoridad competente, deberá producirse la escrituración en un término perentorio. La franquicia que se acuerda al deudor para recuperar la propiedad dentro del año de escriturada la adjudicación, previo pago de todas las sumas adeudadas con más sus intereses, es más ilusoria o aparente que real. En la práctica el Banco evidencia que la reivindicación no se produce nunca por cuanto el monto de lo adeudado superará en el mejor de los casos al mismo valor de la propiedad adjudicada por cuya razón el reudor no puede tener interés en recuperarla. Si se trata de propiedades rurales, el caso es peor aún.

A las razones expuestas, debe agregarse, que el deudor, si consiguiese nuevamente el dominio de su propiedad a base del desembolso de su valor total, debe contar además con el capital necesario para la explotación inmediata del predio. En un año de plazo es inadmisibles que se transforme tan radicalmente la situación financiera y económica de un deudor cualquiera. Por otra parte, el Banco ya no facilitaría nuevos préstamos a ese deudor por razones explicables.

Prolongar el período que suspende el pleno ejercicio del derecho de dominio por parte del Banco, sería empeorar aún más la situación, de modo que la solución que se impone es eliminar todo plazo al respecto, plazo que de hecho tiene el deudor, puesto que desde el primer remate y sus actos preparatorios hasta el tercero y la adjudicación y los trámites consiguientes, transcurre un lapso de tiempo considerable.

La existencia de tierras adjudicadas o en vía de adjudicación pueden servir de plantel para desarrollar la subdivisión, destruyendo el latifundio improductivo. Esas tierras deben retirarse de manos del propietario que no las hace rendir lo suficiente para el pago del servicio hipotecario y colonizándolas, hacerlas eminentemente productivas. Tratándose de propiedades del Banco, podría enagenarlas en cualquier momento, en remate, previas las publicaciones de estilo para los casos de ventas de inmuebles de sus deudores ejecutados o en mora. Las condiciones de ventas deberán ser a elección del directorio, desde la venta al contado, hasta la venta a plazos con garantía hipotecaria. También podrían enagenarse a base de un pago al contado de un 10 % o 20 % y con compromiso de consti-

tuir por el tanto por ciento restante una hipoteca a estilo de las que el Banco otorgue, bien en efecto, que no desembolsaría, bien en cédulas que podrían ser emitidas en serie especial y énagenadas para su realización. El servicio de estos préstamos no se diferenciaría del de los préstamos comunes e involucraría también, comisión, intereses y amortización.

El plan ligeramente esbozado correspondería a la acción del Banco como directamente interesado en desprenderse de las propiedades adjudicadas, veamos ahora el que planeo para su función de intermediario.

Para estimular la subdivisión de la tierra se facilitarían préstamos hipotecarios especiales, acordados en efectivo y divididos. Tasado el predio que se desee fraccionar, el Banco acordaría el préstamo fraccionándolo de manera que grave proporcionalmente a extensiones no menores de doscientas hectáreas. El préstamo se haría efectivo siempre que el propietario solicitante del préstamo enagene las fracciones que desee hipotecar y el Banco acepte como deudores a los colonos adquirentes de lotes. Para la venta de esos lotes, el Banco dejaría amplia libertad de acción al propietario en lo que respecta a la forma de venta y para facilitársela y contribuir a la radicación del colono, elevará el monto del préstamo al 70 % u 80 % del valor de tasación. La limitación se impondrá en el plazo para finiquitar la venta, que no podrá exceder de un año. Las escrituras deberán extenderse por ante escribanos del Banco para facilitar la aceptación de los títulos.

En estos préstamos quedaría sin efecto la cláusula de la L. O. que limita su monto al medio millón de pesos, desde que en definitiva no se escriturarán a nombre del solicitante sino fraccionadamente y a nombre de terceros compradores que no podrán adquirir más de dos o tres fracciones. Por supuesto que las tierras materia de esta clase de préstamos deberán ser aptas para el cultivo, para comprobar lo cual deberá especializarse el estudio por la oficina técnica respectiva.

La subdivisión de la tierra por venta efectuada por el Banco directamente previa convención con el propietario, tasación y acuerdo de un préstamo sobre el lote vendido y como parte de precio es conveniente, pero su eficacia no será tan grande como en el caso en que son los mismos propietarios quienes rematan sus inmuebles y como directamente interesados realizarán todos los esfuerzos posibles para que el éxito corone su iniciativa.

La gran obra que iniciaría así el Banco hipotecario debe

complementarla el Estado con el suministro de semilla al inmigrante que en definitiva sería el adquirente de esas tierras, o al nativo que debería serlo en cambio preferentemente. La falta de capital inicial se supliría de este modo disminuyendo considerablemente el precio de compra en efectivo, adelantando la semilla y en último caso facilitando en préstamo útiles de labranza, adelanto y préstamo que podría garantizarse con el fomento de cooperativas de colonos.

Por último se complementaría todo esto, eximiendo a los compradores del pago de contribución directa por el término de cinco años, pasados los cuales se valorarían nuevamente los inmuebles a los efectos del pago. El Estado dejaría de percibir pequeñas sumas por ese concepto, pero la misma subdivisión de la tierra y su necesaria valorización compensarán, con exceso, pasados esos cinco años, ese sacrificio, que además provocará un mayor desarrollo de producción, el aumento de consumos y de riquezas.

El propietario de las extensiones de tierra a subdividir se vería enormemente beneficiado. En primer lugar se desprendería de esa tierra que en sus manos puede resultar improductiva por su misma extensión. Obtiene, en segundo lugar, el mayor porcentaje de su valor de venta al contado, como producto del préstamo del Banco y puede, por último, facilitar la venta otorgando facilidades para el pago del saldo. Estas grandes ventajas autorizarían un pequeño sacrificio. Del valor total del préstamo, podría quedar en poder del Banco un equivalente a dos servicios del préstamo para el caso de que el comprador, deudor del Banco, incurriese en mora. Dicha retención en calidad de garantía, tendría una duración de dos años, pasados los cuales y estando al día los préstamos, sería devuelta, lo mismo que en el caso de que el directorio hubiese acordado plazo para el pago de los servicios.

RODOLFO J. LERTORA.