

# Revista

de

# Ciencias Económicas

---

Publicación mensual del  
"CENTRO ESTUDIANTES DE CIENCIAS ECONÓMICAS"

---

Director:  
**Dívico Alberto Fürnkorn**

---

Secretario de Redacción:  
**Roberto E. Garzoni**

Administrador:  
**Luis Podestá**

Sub-administrador:

**Año VII**

**Mayo de 1919**

**Núm. 71**

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN  
**CHARCAS 1835**  
BUENOS AIRES

J. 236

## Préstamos hipotecarios

---

### Necesidad de su variedad (1)

---

De la misma manera que es indispensable que el banco de depósitos y descuentos oficial se convierta en el banco de la república, eje de la fiscalización del régimen bancario nacional, regulador del tipo de interés bancario y de los cambios y centro del mecanismo financiero, económico del país, también es imprescindible convertir al banco oficial de hipoteca en regulador del tipo de interés hipotecario, en árbitro de la fijación de los plazos y fiscalizador del régimen hipotecario. La absorción absoluta de las hipotecas en virtud de su privilegiada situación las nacionalizaría.

La función de emisor de cédulas de un tipo único de interés y amortización, no basta para llenar esas aspiraciones. La forma actual de operar limita la acción del banco a ser un simple intermediario responsable. Conviene implantar el préstamo en efectivo a plazos cortos, con amortizaciones graduales elegidas a voluntad del deudor.

Multiplicando las distintas formas de reembolso, variando las distintas amortizaciones y términos de duración de los contratos hipotecarios, implica facilitar las operaciones aumentándolas. La hipoteca particular desaparecería poco a poco hasta por propio convencimiento del mismo acreedor ante las ventajas indiscutibles del sistema que le significa un cúmulo de garantías y seguridades a costa de una insignificante reducción en la tasa retributiva de interés.

---

(1) Este trabajo, así como el que apareció en el número anterior de la revista, titulado "El Banco Hipotecario Nacional ante el problema agrícola-ganadero", fueron presentados oportunamente por su autor para optar a la suplencia de la cátedra de Bancos. — (N. de la D.).

Los préstamos hipotecarios a corto plazo son necesarios entre nosotros. Difícilmente las negociaciones y explotaciones que piden ayuda al préstamo hipotecario, necesitan más de cinco años para su máximo desarrollo. El desenvolvimiento normal de las empresas agrícolas, ganaderas y manufactureras no exigen plazos tan largos y una demostración de ello la encontramos en los préstamos habilitadores del antiguo banco de la Provincia.

La cédula hipotecaria es un papel de crédito universalmente aceptado y que cuando se cotiza alrededor de la par suple ventajosamente al préstamo en efectivo. Convenientemente conservado ese tipo de cotización por medio de disposiciones que la hagan constantemente apetecible en plaza, permiten que subsista el préstamo en cédulas a un tipo único de interés y a un plazo exclusivo de reembolso. El préstamo en efectivo se haría a tipos distintos de amortización lo que significaría a distintos plazos para el reembolso, que podrían escalonarse a cinco, diez, quince, etc., años de plazo, con amortizaciones acumulativas o sin ellas.

La cédula se coloca ventajosamente en el exterior como papel de renta segura y ni la proximidad de la fecha de su rescate imperativo las hace concurrir al banco o al mercado para la venta. Las colocaciones en el exterior deben ser hechas a base de bonos hipotecarios que surtan al banco de efectivo, para atender los pedidos de préstamos que no tengan por base a la cédula.

Los fondos de reserva que el banco dispone, no son suficientes como para que éste dispense préstamos en efectivo en grande escala. La negociación de bonos hipotecarios sería una de las fórmulas para obtener el numerario indispensable.

Los capitales tienen como factor esencialísimo para su formación al ahorro. Vincular a éste íntimamente con las operaciones del banco, es fomentarlo y propender a la formación del capital nacional aumentándolo. Aplicando el ahorro al crédito hipotecario encontraría una colocación provechosa mejorando su propia garantía. Y encontramos así otra de las fórmulas para obtener numerario para los préstamos en efectivo.

El banco debe desempeñar la función de colocador directo en hipoteca y de tomador indirecto de sus mismas cédulas utilizando para ello su caja de ahorros hipotecaria.

Una caja de ahorros ligada íntimamente con el presta-

mo hipotecario por intermedio de la cédula daría espléndidos resultados. Bastaría desligar al depositante de la cédula. La caja invertiría el máximum de las sumas recibidas en depósitos, en cédulas hipotecarias que constituirían su fondo de garantía. Y esa misma caja colocando sus depósitos en préstamos hipotecarios en efectivo, suministraría así los capitales necesarios para esta clase de préstamos.

Se objetaría a la fórmula propuesta, la dificultad en el reembolso de las sumas depositadas. Esa dificultad es más aparente que real. En primer término que las hipotecas deberían constituirse a plazos relativamente cortos. Luego existen restricciones de práctica en todas las instituciones similares que salvan cualquier inconveniente: Inversión de un 80 ó 90 % de las sumas depositadas; recepción de los depósitos a plazos fijos convenientemente escalonados; exigiendo, cuando se trate de depósitos sin vencimiento cierto, una permanencia mínima en la caja para poder gozar de intereses; imposición del previo aviso para el retiro de los fondos ya sean totales o parciales y con antelaciones proporcionales al monto del retiro, y por último, hasta la negativa de entrega de depósitos antes del vencimiento del plazo de imposición. Medidas todas de las que el banco haría uso, como todos los establecimientos bancarios, en caso de extrema necesidad.

Las garantías que reúne la caja de ahorros hipotecaria son difícilmente superables. La del banco emisor sólidamente constituido, la del título hipotecario que constituye el fondo de seguridad de conjunto; el valor de los inmuebles que con gravamen en primer término responden ampliamente al crédito dispensado; y por sobre todo esto, el estado, que se hace solidario de las operaciones del banco.

RODOLFO J. LERTORA.

## Heriberto F. Campoamor



Vuelven a enlutarse nuestras páginas. Una vez más la inexorable arranca prematuramente del seno de los suyos a uno de nuestros compañeros.

Doblemente lamentable es su desaparición, porque recién egresado, Campoamor comenzaba su labor profesional con fe y entusiasmos.

El dolor de los que aprendimos a quererle en el trato diario del aula solo puede ceder ante nuestra resignación suprema...

Paz para su espíritu.