

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

Junio de 1919

Núm. 72

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
CHARCAS 1835
BUENOS AIRES

Bancos hipotecarios

(Acotaciones a Alberdi

No es posible hacer una incursión por los anales económicos del siglo pasado, sin que se perciba de inmediato "el fino perfil de Alberdi", que, con el decir elegante de Martín García Merou, "todo lo penetra y todo lo desmenuza, en sus adivinaciones de organizador, que en obras monumentales arroja las bases de nuestra constitución política, ilustra los fundamentos de nuestro derecho público provincial, y del sistema económico más apto para desenvolver nuestra prosperidad, rivalizando en el curso de sus escritos, con Tocqueville y con Laboulaye, con Guizot y con Herbert Spencer". La interpretación pragmática de la historia sudamericana de su tiempo y los profundos estudios sociológicos en que fundaba su criterio, llevaron a Juan Bautista Alberdi a conclusiones de índole económica de sorprendente exactitud, tanto más ciertas, cuanto que el tiempo las ha ido confirmando con rara frecuencia.

Hay, empero, en su obra "Estudios Económicos", una conclusión referente al "crédito hipotecario como causa de crisis de pobreza" (1) que ha resistido singularmente mal la evolución del tiempo, al menos en lo referente a la República Argentina y países de condiciones económicas y agrarias semejantes. "Lejos de servir para curar las crisis — dice el ilustre tucumano — los bancos hipotecarios han sido concebidos para producirlas. En vez de servir para afianzar y desarrollar un orden existente, han sido concebidos para disolverlo y cam-

(1) Estudios Económicos. La Cult. Arg., 1916, p. 383.

biarlo por otro diferente. En Francia, al menos, han sido máquinas de revolución social. Los bancos hipotecarios fueron una institución sansimoniana, es decir, socialista. Uno de los objetos de la revolución socialista que San Simón promovía, fué la movilización del suelo como base de la reorganización de sufragio y de la autoridad moderna: la transformación de la propiedad territorial en propiedad industrial, de la propiedad raíz en propiedad mobiliaria y circulante”.

Si bien es cierto que los bancos hipotecarios no siempre sirven para conjurar crisis, la afirmación de que han sido concebidos para producirlas, resulta una hipérbole harto exajerada, aún para el tiempo en que fué escrita. Y en lo referente a la movilización del suelo, es de advertir que no ha resultado tan utópica como otras pretensiones sensimonianas, desde que es la tendencia actual, imperiosa exigencia de nuevos tiempos económicos y a lo que se llegará en la República Argentina dentro de muy poco tiempo, como ya se ha llegado, en principio, en otros países, con la implantación del sistema Torrens.

Como un sugerente anticipo, la memoria del Banco Hipotecario Nacional, referente al último ejercicio, contempla la implantación del sistema Torrens, sobre la base del catastro en formación y del archivo del banco (2).

“Pero hipotecar no es meramente vender; es vender mal; vender por la mitad: quemar en lugar de vender. Y si la quemazón en vez de ser de una casa, es de todas las casas de la ciudad a la vez, la liquidación equivale a un incendio cuyas llamas envuelven a la sociedad entera”, continúa más adelante Alberdi. En poblaciones de carácter más o menos estático, como las de las viejas y consolidadas sociedades europeas en épocas normales, el préstamo hipotecario es un préstamo extraordinario, que a menudo no sirve sino para salvar momentáneamente una situación difícil. En el dinamismo de un pueblo joven como el argentino, donde grandes extensiones territoriales permanecen incultas, donde casi todo está por hacerse y donde es preciso alentar más que en otros países el espíritu de empresa, no sucede lo mismo. En la República Argentina, hipotecar, significa, en la gran mayoría de los casos, gravar un bien raíz para colonizar, para producir, para crear o mejorar industrias, para edificar. Significa más:

(2) V. Revista del Bo. Hipotecario Nal., No. 12, abril 1919, informe del Presidente.

arrancar capitales a los ineptos por medio de la cédula, para distribuirlos desde Salta a la Patagonia, entre los hombres de empresa, que son, en último análisis, los causantes de todo nuestro progreso. Ciertamente es, que la situación actual del país es bien distinta de la de mediados del siglo pasado, cuando el orden era aún la suprema aspiración de los argentinos. Por eso, no es de dudar que el "esprit de suite" que según Ingenieros (3) lo llevó, en constante estudio desde Lerminier hasta Spencer, y desde los enciclopedistas hasta la escuela histórica, hubiera obligado a Alberdi a modificar sus ideas de acuerdo con las nuevas tendencias, si en esta época viviera. El crédito hipotecario en la República Argentina del siglo XX, no es "causa de crisis de pobreza": es causa eficiente de progreso y bienestar y aún de solidaridad social entre los que trabajan y los que tienen grandes capitales. En la cátedra, en el libro, y en la prensa, se ha iniciado ya la discusión — precursora de reformas — referente a la nacionalización de la hipoteca y a la modificación de nuestro sistema inmobiliario. Con esas y otras modificaciones, el crédito real será, cada vez más, importante factor del progreso nacional. Debemos tomar la afirmación alberdiana, entonces, como un mero expediente de oportunidad para combatir males financieros de un momento de transición y desconcierto para la economía argentina, y nunca como una síntesis definitiva de sus ideas generales sobre el crédito inmobiliario. A esta conclusión se tiene que llegar forzosamente, conociendo la grande ilustración de genial autor de las "Bases".

LÁZARO S. TREVISAN.

(3) Las doctrinas sociológicas de Alberdi: "Estudios Económicos" cit., pág. 26.