

Revista de Ciencias Económicas

PUBLICACION DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
CENTRO DE ESTUDIANTES Y COLEGIO
DE GRADUADOS

DIRECTORES

Enrique Forn

Por la Facultad

Guillermo Lennox

Por el Centro de Estudiantes

Jacobo Wainer

Por el Colegio de Graduados

SECRETARIO DE REDACCION

Carlos E. Daverio

REDACTORES

Esteban Balay

Fernando A. Bidabehere

Por el Colegio de Graduados

Egidio C. Trevisán

Silvio Pascale

Por la Facultad

Enrique Prosen

José A. Domínguez

Por el Centro de Estudiantes

AÑO XXIII

MAYO DE 1935

SERIE II, Nº 166

DIRECCION Y ADMINISTRACION

CALLE CHARCAS 1835

BUENOS AIRES

La dirección no se responsabiliza de las afirmaciones, los juicios y las doctrinas que aparezcan en esta Revista, en trabajos suscritos por sus redactores o colaboradores.

5. 236

de Mario A. Rivarola

Hacia la reforma del régimen hipotecario

SUMARIO. — 1. Después de la sanción de la ley de moratoria. — 2. Los artículos 1197 y 2502 del Código Civil. — 3. Algunos antecedentes. — 4. Oportunidad de la reforma. — 5. El “negocio” del préstamo hipotecario. — 6. Bases para un nuevo régimen hipotecario. — 7. Las hipotecas en segundo término y las constituídas en garantía de obligaciones preexistentes. — 8. Las formas del instrumento público. — 9. Los posibles efectos de una reforma. — 10. Conclusión.

DESPUÉS DE LA SANCIÓN DE LA LEY DE MORATORIA

1. La sanción de la ley de moratoria hipotecaria provocó discusiones que no es el propósito de estas líneas renovar. Las opiniones, en su mayoría, no fueron todo lo imparciales que debieron ser, y las críticas olvidaron muchas veces el punto de vista desde el cual ha de apreciarse una ley de carácter transitorio y dictada bajo la presión de serios trastornos económicos. Faltó, además, la sanción de otras leyes que hubieran podido armonizar, en otros aspectos de la crisis, con la de moratoria hipotecaria, y facilitar la adaptación a los efectos directos e indirectos que produciría.

Algo de beneficio resta para el país, del año de experiencia transcurrido, cualquiera sea la decisión definitiva que la justicia pronuncie acerca de la inconstitucionalidad de esa ley o de algunas de sus disposiciones;⁽¹⁾ y ese beneficio es el

(1) Estas páginas fueron escritas precisamente muy pocos días antes de publicarse el fallo de la Suprema Corte de la Nación relativo a ese punto. — (N. del A.)

de haberse ofrecido a un análisis menos superficial las situaciones que el actual régimen legal de la hipoteca produce en su contacto con los intereses económicos del país y con ese concepto a la vez amplio y vago del "orden público" contra el cual no existen derechos de ningún individuo de una colectividad.

LOS ARTÍCULOS 1197 Y 2502 DEL CÓDIGO CIVIL

2. Desde luego, si se observa con alguna imparcialidad la situación que se había producido y que trató de remediarse con la sanción de la ley 11741, no es difícil determinar una causa, si no única por lo menos de las más importantes y dignas de atención para quien se interese en la relación recíproca entre lo jurídico y lo económico, tantas veces descuidada en la sanción de las leyes y en su interpretación por la jurisprudencia: el número creciente de juicios ejecutivos que al terminar por la venta inundaron la plaza con ofertas de inmuebles en el momento menos propicio para encontrar ofertas de dinero, se debe ante todo, en primer lugar, a la aplicación ciega del artículo 1197 del Código Civil, interpretado por su letra estricta sin atender a su origen ni a la deficiente traducción de la fuente de donde fué tomado; y en segundo lugar, a la aplicación del mismo concepto general al caso particular de las hipotecas, con olvido manifiesto de la disposición expresa del artículo 2502 del Código Civil.

Cualquiera fuere la inteligencia o el alcance que se quisiera dar al artículo 1197, al decir que "las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma", un distingo se imponía ante el carácter que a todos los derechos reales da el artículo 2502: "Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer". Los derechos reales como creación exclusiva de la ley, constituyen, pues, algo que se encuentra dentro del recordado concepto del "orden público". En lo que atañe a las hipotecas, el conjunto de derechos y privilegios que la ley acuerda, es indivisible, y quien la acepta o constituye a su favor debe tomarla tal como la ley la da; por más amplia que sea la interpretación del artículo 1197, las convenciones entre las

partes no pueden modificarla directa ni indirectamente sin incurrir en la violación del artículo 2502.

Otro tanto ocurre con la aplicación del artículo 1197 al procedimiento judicial. Por la misma inteligencia adoptada sin mayor análisis, se ha llegado a un código especial de ejecuciones hipotecarias, bien diverso de los códigos sancionados por el Congreso o por las legislaturas provinciales. En esto, la jurisprudencia ha tenido que volver sobre sí misma en algunos casos, ante la evidente injusticia a la cual conducía la aplicación ciega del artículo 1197.

A riesgo de exceder en la extensión de estas líneas, es útil mencionar algunos antecedentes que explican el problema que insensiblemente, en las épocas de bonanza, se había venido preparando, y que apareció en toda su magnitud en el momento de la crisis.

ALGUNOS ANTECEDENTES

3. Quien estudiase la historia económica argentina limitándose a los textos legales en lo relativo a la hipoteca, no encontraría nada notable que señalar. Pero es útil saber que han ocurrido modificaciones en el uso de la institución jurídica. Hasta pasados diez años de la sanción del Código Civil, los prestamistas casi no se valían de la hipoteca para garantizar la efectividad del préstamo. La operación corriente era la de la venta del inmueble con pacto de retroventa. Oculto el tipo de interés, que era corrientemente del 12 % al 15 %, el vencimiento del plazo sin que el deudor devolviese el capital, tenía por efecto transformar al acreedor en dueño definitivo del inmueble sin recurrir a ninguna gestión judicial. Nada de costas ni de intereses punitivos, ni de excepciones, etcétera.

Procedimiento tan simple y expeditivo a la vez que cómodo y seguro, cesó cuando se declaró judicialmente que eran nulas las ventas con pacto de retroventa que encubrían una operación verdadera de préstamo a interés con garantía del inmueble. Sólo desde entonces se generalizó la práctica de la hipoteca para garantía de los préstamos de dinero, y de ahí para en adelante, prestamistas, escribanos y abogados rivalizaron en celo al redactar cláusulas especiales para las estipulaciones del contrato, tendientes a aproximar en lo posible sus efectos a la comodidad con que en la antigua época de la venta con pacto de retroventa se resolvían estas cosas,

y que fueron aplicándose en virtud del recordado artículo 1197 hasta que la jurisprudencia comenzó su reacción, primero negando validez a la renuncia de ciertos trámites y excepciones esenciales del procedimiento judicial, y después, declarando también nulas otras cláusulas igualmente atentatorias a pesar de ser "ley para las partes". Difícil ha sido la reconquista parcial del terreno que la amplitud dada a la inteligencia del precepto legal había permitido invadir, y sólo últimamente se llegó hasta ciertos puntos que pasaron desapercibidos o indiscutidos y aplicados durante largos años, como por ejemplo los intereses punitivos, que a pesar de estar pactados no han sido tomados en cuenta en reciente fallos, por razón de la exorbitancia de la tasa establecida en el contrato.

OPORTUNIDAD DE LA REFORMA

4. La gravedad de la crisis y las medidas de emergencia que fué preciso adoptar, demuestran la necesidad de que el régimen de la hipoteca sea exclusivamente legal, y que no quede sometido al vaivén de ninguna estipulación contractual tendiente a modificar su estructura y sus efectos. En este, más que en ninguno de los otros derechos reales debe aplicarse en toda su estrictez el principio del artículo 2502 del Código Civil.

Es posible afirmar que si al lado y a la sombra de la hipoteca de la ley no hubiera existido esa otra hipoteca formada por las ciento y una cláusulas más o menos usuales introducidas por la inventiva privada, no se habría producido una situación tan grave como la que se presentó hace dos o tres años. Diversas son las razones que podrían servir de fundamento a esta afirmación; pero como estas páginas no tienen intención de criticar el pasado sino de incitar a mirar hacia el futuro, no es el caso de entrar en la discusión. En cambio, puede decirse que aun quienes no participen de la misma opinión o señalen causas diversas como de mayor importancia, estarán de acuerdo en que las experiencias por las que ha tenido que atravesar nuestro país aconsejan la conveniencia y ofrecen la oportunidad de adoptar un régimen dentro del cual y por la aplicación del principio contenido en el artículo 2502 del Código Civil, no exista, —fuera de la hipoteca especial del Banco Hipotecario Nacional,— otra hipoteca que la que una nueva ley establezca, en la cual sólo quede

librada a la voluntad de las partes la determinación del monto, plazo e intereses, y aun esto último dentro de un máximo igualmente legal, ya sea por fijación de una tasa o en relación a la tasa bancaria oficial.

EL "NEGOCIO" DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

5. Para llegar a ello, nada mejor que partir de la forma en que se realiza el préstamo hipotecario actualmente en nuestro país. La "operación" está muy lejos de ser en la práctica tan simple como teóricamente podría suponerse. La responsabilidad del deudor con los demás bienes de su patrimonio si el precio del inmueble al ser vendido no cubriere el préstamo, muy de tarde en tarde llega a tomarse en cuenta cuando se estudia y discute el negocio. El prestamista que diríamos profesional, —y comenzando por las entidades que se dedican exclusivamente a esa colocación de capitales,— estudia el negocio aislado y prescindiendo de toda consideración de la solvencia subsidiaria del solicitante. A la tasación del inmueble, hecha con un criterio de estricta prudencia, sigue el examen de la renta efectiva y neta. El préstamo se acuerda cuando simultáneamente están reunidas las dos condiciones de ser, el valor del inmueble, doble del capital que ha de prestarse, y la renta mínima del mismo, superior en un 20 % o un 25 % al importe de los intereses que el préstamo devengará.

El negocio se realiza así con las mismas consideraciones que si se tratase de una venta, y no es extraño a ellas el riesgo de la desvalorización del inmueble.

Por otro lado, la intención en la colocación del capital es la de su inmovilización durante todo el plazo, y la percepción regular de la renta fijada de antemano. Desde este punto de vista, tiene todos los contornos de una locación: entrega del capital, cobro de la renta y devolución del primero al terminar el plazo.

Tales son los hechos que deben servir de guía para las bases de una reforma del régimen hipotecario.

BASES PARA UN NUEVO RÉGIMEN HIPOTECARIO

6. Con estos antecedentes, es tiempo ya, después de lo dicho, de enumerar sucintamente tales bases.

a) Desde luego, la absoluta uniformidad y sujeción al tipo legal único de la hipoteca, sin otra ingerencia de la su-

puesta voluntad de las partes, —que en realidad es siempre la voluntad del acreedor,— que la que la ley expresamente admita. El privilegio y las ventajas del derecho real de hipoteca así lo exige.

b) La regularidad en el pago de los intereses no debe en modo alguno ligarse a la posibilidad de exigir el capital. Puesto que el negocio entre las partes, desde su origen, se efectúa con examen y análisis separado del valor del inmueble y de su capacidad rentística, la mora en los intereses sólo debe autorizar el embargo de las rentas. Tanto para el acreedor como para el deudor, la intención expresada al determinar un plazo debe ser mantenida por la ley. Si la renta del inmueble disminuye al punto de no cubrir los intereses, será esto una consecuencia de acontecimientos económicos extraños a la voluntad de los contratantes y superiores a sus previsiones, y es una contingencia que debe ser soportada por una y otra de las partes. En el caso ocurrente, tal contingencia sólo afectaría al acreedor en cuanto postergaría el cobro de la totalidad de su renta.

c) Por el mismo fundamento, y en conexión con el punto precedente, debe reconocerse al acreedor mayor garantía para la percepción del interés. Así, por ejemplo, el embargo inmediato de la renta del inmueble, la nulidad de pagos adelantados por más de dos meses en la propiedad urbana, o por más de seis en la propiedad rural, la acción directa y también inmediata contra el locatario por los arrendamientos impagos, y aun la transformación del acreedor hipotecario en anticresista transitorio, pueden ser garantías eficaces contra la mala fe, la negligencia o la ineptitud del deudor en la administración del bien gravado.

d) Resuelto satisfactoriamente por la ley el punto relativo a la regularidad de los intereses, desaparece la razón de ser de los intereses penales. Si el deudor se atrasa y el acreedor tampoco usa los medios legales puestos a su alcance, todo lo más que puede admitirse es que las sumas que debieron abonarse en tal concepto gocen a su vez y automáticamente del mismo interés que se ha fijado al capital. La obligación de pagar intereses de intereses no es reprobada por la ley, como vulgarmente se cree: el artículo 623 del Código Civil sólo exige que ella se establezca “por obligación posterior convenida entre deudor y acreedor”. Nada impide que en el régimen legal y especial para las hipotecas se admita de antemano el anatocismo, que jamás daría lugar a las ex-

poliaciones que se originan por la aplicación de intereses penales adicionales cuya tasa ha sido fijada sin restricción.

e) Todavía sobre intereses, una reforma de la ley debería dar comienzo de ejecución al principio que dejó enunciado el codificador hace más de sesenta años en el artículo 622 del Código Civil. No hay razón para que un crédito con garantía y privilegio sobre el valor de un inmueble goce de mayor interés que el corriente en las operaciones bancarias de responsabilidad simplemente personal. Si a la circunstancia de la inmovilización por un plazo largo quiere dársele valor económico, puede admitirse que el interés sea superior al de corto plazo en un 1 %. La ley nueva debería entonces prohibir intereses superiores en más de 1 % al interés que cobre por descuentos el Banco de la Nación Argentina en la fecha en que se otorga la escritura.

f) Con absoluta separación de las cuestiones relativas al rédito, debe legislarse sobre lo relativo al capital, y desde luego lo que concierne al plazo. Así como se ha establecido para la inscripción el plazo máximo de diez años, cualesquiera sean las razones, debe establecerse el plazo mínimo para la restitución del capital, en modo análogo a lo que se ha hecho ya con la locación urbana y el arrendamiento agrícola. Si al fundamento económico del interés se lo asocia a la idea de la locación de capitales, puede con fundamento jurídico establecerse también que el plazo mínimo y el plazo implícito sea el de tres años; y que la determinación de uno menor en el contrato sólo tenga por efecto facultar al deudor para el pago, sin indemnización al acreedor, en el momento de vencer ese plazo fijado en el contrato.

g) Es corriente en los actuales contratos hipotecarios establecer la facultad del deudor de abonar anticipadamente su deuda, y nada obsta a que esta norma sea transformada en regla legal, autorizando a aquél a efectuar el pago en cualquier momento, con indemnización de intereses no corridos correspondientes a noventa días, o sin indemnización mediando aviso con igual antelación y siempre que en tal caso el pago se efectúe entre los noventa y los ciento veinte días del aviso.

h) En lo que concierne a la devolución del capital, una vez vencido el plazo, no es posible equiparar el caso de la hipoteca al de cualquier ejecución de otras obligaciones. Queda ya dicho cómo se realiza en su origen el negocio entre acreedor y deudor, y ese hecho es el que debe servir de guía

para que la ley establezca, con exclusión de toda estipulación contractual, las reglas a observar para el cumplimiento de la obligación contraída. El Código de procedimientos de la Provincia de Buenos Aires contiene para la ejecución hipotecaria un título especial; pero esto que sólo se refiere a la sustanciación del juicio y dentro del concepto del artículo 67, inciso 11 de la Constitución, no sólo demuestra que la hipoteca debe ser objeto de previsiones especiales, sino que exige una legislación nacional y del Congreso en aquello que escapa al Poder Legislativo de las Provincias. A semejanza de lo que la ley comercial dispone para los pagarés, y tratándose en la hipoteca de una obligación constituida por instrumento público, el solo vencimiento del plazo debe causar la mora, dejando facultado al acreedor para gestionar, sin previo requerimiento del pago, el embargo del inmueble y de su renta. La responsabilidad del acreedor por el abuso que cometa al usar de esta medida, está suficientemente garantida con el importe de su crédito, el cual también debe quedar afectado de modo automático a aquella responsabilidad.

i) La intervención de la justicia puede y debe limitarse sin que ello afecte las órbitas de las legislaciones nacional y provincial, y como materia propia del Código Civil. El artículo 676 del Código de Comercio limita las excepciones a la acción ejecutiva de los pagarés sin que nadie haya planteado cuestión de inconstitucionalidad. Con el mismo criterio y fundamento, la ley civil puede limitar las excepciones a la acción ejecutiva hipotecaria. El pago total o parcial, y cualesquiera de las formas de extinción de las obligaciones del artículo 724 del Código Civil, así como la nulidad del acto o la falsedad del mismo (mientras se mantenga el sistema tantas veces criticado de nuestro régimen legal inmobiliario) son excepciones que pueden discutirse en el momento en que el deudor sea citado para la venta del inmueble, debiendo ser este trámite el punto inicial de la ejecución, prescindiendo de todo el formulismo procesal que hoy la precede.

j) En ese mismo momento y sin los plazos angustiosos que sólo dan una apariencia ilusoria de brevedad, podría el deudor, no teniendo excepción, optar dentro de quince días por la venta sucesiva de los inmuebles, si son varios los gravados, o por la división si ella es posible y beneficiosa para obtener un mejor precio.

k) La venta en remate debe ser hecha una sola vez y sin tasación. Debe quedar fijada por la ley la base, dispo-

niendo que ella sea tanto como el importe de la deuda más el 50 % de la misma. Si en su origen el negocio entre acreedor y deudor se hizo teniendo en vista un valor del inmueble, en ese momento, doble del capital prestado, el deudor correría un riesgo de una depreciación de 25 %; y si la venta fracasare, el acreedor tendría la opción de continuar con el préstamo un año más o adjudicarse la propiedad por aquella base. Con esto desaparecería la venta sin base y la subsistencia de un saldo a cargo del deudor cuando el precio no ha cubierto la deuda y accesorios.

l) Además de esa opción, podría agregarse, si no se ejercita, la facultad del juez para otorgar la venta y escriturar, con simple citación del deudor, a quien se presente dentro de los seis meses del remate fracasado, y deposite en efectivo el importe de la base con que el inmueble fué ofrecido. La citación del deudor en tal caso sería al solo efecto de abonar la deuda dentro de diez días, o presentar un comprador que ofrezca mejor precio, depositándolo también simultáneamente, o un cesionario de la hipoteca que liquide el crédito del ejecutante para quedar subrogado por ministerio de la ley, sin necesidad de nuevas escrituras y sin otra formalidad que la nueva inscripción a favor del subrogatario ordenada por el juez, y por el monto que se hubiere depositado.

LAS HIPOTECAS EN SEGUNDO TÉRMINO Y LAS CONSTITUIDAS EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES PREEXISTENTES

7. No es posible entrar en todo el detalle que correspondería a una estructura legal como la que en líneas generales queda expuesta. Cerca de cien artículos del Código Civil ocupa el actual régimen, y en otros tantos o quizás menos podría concretarse un conjunto de disposiciones que, adaptándose a los usos actuales, desterrase los abusos que hoy se producen desde el momento de concertar la operación hasta el día de la liquidación final de la misma. No hay razón alguna para que al beneficio singular que significa la situación de privilegio en que el acreedor queda colocado, no corresponda un condicionamiento estricto también establecido por la ley.

El punto inicial para una nueva legislación debe ser el caso de la constitución simultánea de la obligación y de la garantía hipotecaria. Quien esto lea, se preguntará qué ha de preverse para las hipotecas en segundo o tercer término,

simultáneas con una segunda o tercera obligación, y las hipotecas que se constituyan en garantía de obligaciones preexistentes, o de obligaciones futuras.

Sin duda alguna la pregunta es inevitable, pero la respuesta no puede formularse sin dejar previamente establecidas las bases para el caso de la obligación simultánea con la primera hipoteca o en garantía de obligaciones futuras. Los otros puntos de vista deben ser corolario y consecuencia de lo que se establezca para el primero, que queda apenas esbozado y sobre el cual habría mucho más que decir.

Ello no obsta, sin embargo, a que en forma muy general pueda apuntar el criterio con que, a mi juicio, deberían contemplarse tales actos.

Para ello bastará decir que para las obligaciones que se contraigan simultáneamente con la constitución de una segunda hipoteca, las previsiones deben seguir una línea paralela a la ya expuesta, tanto en las garantías para el acreedor como en la defensa de los intereses del deudor.

De muy distinto modo pienso respecto de las hipotecas que se constituyen en garantía de obligaciones preexistentes, aun en caso que aquéllas sean en primer término. Se encuentra un tanto olvidado el concepto fundamental que revela el artículo 3876 del Código Civil: "El privilegio no puede resultar sino de una disposición de la ley. El deudor no puede crear privilegio a favor de ninguno de los acreedores".

De estos dos principios que no pueden ser más claros, el segundo, sobre todo, debe tenerse bien presente si no se quiere verlo burlado como sucede en la actualidad. No puede reprobarse sin mayor examen el acto de garantizar con una hipoteca una obligación preexistente, pero la presunción de la ley debe estar en contra de su validez y corresponderá al acreedor el cargo de la prueba cuando el acto sea impugnado por otro acreedor cuyo crédito sea de fecha anterior a la del gravamen, debiendo aplicarse el mismo principio que preside en los artículos 961 y siguientes del Código Civil, pero en forma concreta y eficaz.

LAS FORMAS DEL INSTRUMENTO PÚBLICO

8. Otro punto de vista que aunque pueda parecer de detalle tiene real importancia, es el de la forma del acto jurídico en la constitución de la hipoteca. Limitados los efectos del contrato exclusivamente al régimen legal, la escritura

pública no tiene por qué abundar en detalles inoficiosos. Así como en el Código Civil existe un régimen especial para la forma de los testamentos, y entre éstos, también para los que se otorgan por escritura pública, puede establecerse que las escrituras de hipoteca se reduzcan a la mención del inmueble por la simple referencia de lugar y fecha, oficial público que intervino, y oficinas públicas en que tuvo lugar el acto por el cual el deudor adquirió el dominio, agregándose a ello el importe de la obligación que se garantiza, tipo de interés y plazo convenido. En la prenda agrícola, y en la ley de warrants, existen ya formas estrictas para el acto.

Para las escrituras que corresponden a un gravamen constituido simultáneamente con el préstamo, el importe deberá entregarse en cheque sobre banco oficial que sólo podría pagarse con el endoso del Jefe del Registro de Hipotecas puesto en el acto de entregarse el testimonio de la escritura para su inscripción. De este modo podría dificultarse, aunque no impedirse la simulación del acto, cuando sea distinto del de simple préstamo de dinero, y la simulación de cantidad cuando al acto verdadero quiera atribuírsele mayor importe que el realmente entregado.

Tampoco parece necesaria la transcripción del documento habilitante cuando acreedor o deudor no concuran personalmente a la escrituración, siempre que se encuentren tales documentos inscritos en el Registro respectivo y vigentes según las constancias del mismo. Debiera bastar en tales casos, la mención del instrumento y la fecha y número de su inscripción.

LOS POSIBLES EFECTOS DE UNA REFORMA

9. Se dirá que un régimen exclusivamente legal de la hipoteca provocaría una restricción en el ofrecimiento de capitales. Habría que empezar por admitir que así suceda, y establecer luego si del punto de vista económico tal restricción sería un mal o un bien. Son problemas, uno y otro, que requerirían mucho mayor espacio para tratarlos. Con el actual régimen hipotecario o con cualquier otro, los capitales se ofrecen en hipoteca cuando no hay otras inversiones más atractivas. Y en cuanto a que el alejamiento posible sea un mal que debe evitarse, los hechos ocurridos en la Argentina durante los últimos diez años pueden servir para imaginar cuánto bien habría sido para el país y aún para cada

propietario, si no hubiera habido tanto dinero ofrecido ni tanta facilidad para obtenerlo.

En cuanto a los capitalistas, la garantía debe estar en la ley. Si ellas no les satisfacen, nadie les obliga a prestar su dinero; pero tampoco deben dedicarse a inventar sistemas que sólo tienen por efecto aguzar el ingenio de los deudores maliciosos, ni erigir en regla legal la voluntad de los acreedores.

CONCLUSIÓN

10. Preocupado por la limitación de espacio para una colaboración de esta naturaleza, me he concretado a simples afirmaciones sobre muchos puntos que sin duda alguna requerirían alguna explicación o que deberían ser acompañados de sus respectivos fundamentos. Mucho queda por decir sobre el aspecto jurídico en unos casos o la razón económica en otros. Se reducen, pues, estas páginas a una simple exposición de ideas entregadas a la consideración del lector, a cuyo cargo quedará, si las estima dignas de análisis, someterlas a una crítica en la que deberán primar siempre los puntos de vista económicos. Cuando por razones de esa índole se emprende la reforma de las leyes, no pueden rechazarse las ideas propuestas porque resulten contrarias a principios jurídicos vigentes. Precisamente porque éstos chocan con el estado actual y el momento económico del presente, es indispensable retocarlos y rectificarlos con la vista hacia el futuro y no para reafirmarlos en la vana pretensión de ajustar las transformaciones económicas a las reglas que se han hecho arcaicas o van en camino de serlo.

Diciembre de 1934.