



Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Biblioteca "Alfredo L. Palacios"



Hipoteca. su importancia económica

Barrau, José

1917

Cita APA: Barrau, J. (1917). Hipoteca, su importancia económica. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas

Este documento forma parte de la colección de tesis doctorales de la Biblioteca Central "Alfredo L. Palacios". Su utilización debe ser acompañada por la cita bibliográfica con reconocimiento de la fuente.
Fuente: Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas - Universidad de Buenos Aires

UNIVERSIDAD NACIONAL DE BUENOS AIRES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

HIPOTECA

SU IMPORTANCIA ECONÓMICA

TESIS

presentada para optar al grado de Doctor en Ciencias Económicas

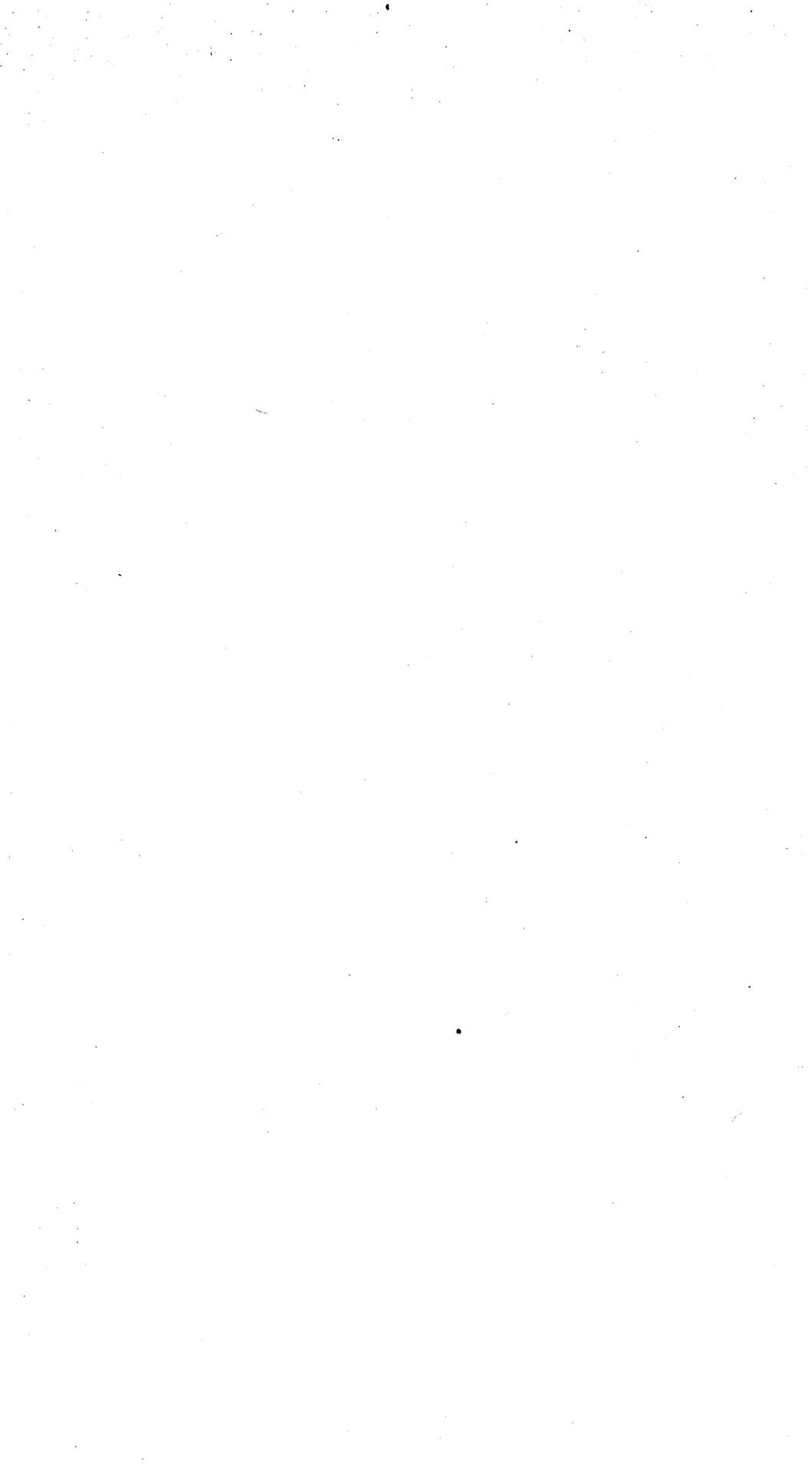
POR

JOSÉ BARRAU

BUENOS AIRES

IMPRESA A. BAIOTTO — ROSARIO 900

1917



150A
F

HIPOTECA

SU IMPORTANCIA ECONÓMICA

13102

UNIVERSIDAD NACIONAL DE BUENOS AIRES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

HIPOTECA

SU IMPORTANCIA ECONÓMICA

TESIS

presentada para optar al grado de Doctor en Ciencias Económicas

POR

JOSÉ BARRAU

BUENOS AIRES

—
IMPRENTA A. BAIOTTO — ROSARIO 900

—
1917

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Decano

DOCTOR CARLOS RODRÍGUEZ ETCHEART

Vice-Decano

DOCTOR MANUEL M. DE YRIONDO

Consejo Directivo

DOCTOR JOSÉ BIANCO

» HUGO BROGGI

INGEN. ORFILIO CASARIEGO

DOCTOR RICARDO J. DAVEL

» ANTONIO DELLEPIANE

» GUSTAVO A. FREDERKING

» MANUEL B. GONNET

» ELEODORO LOBOS

INGEN. DOMINGO NOCETI

DOCTOR PEDRO OLAECHEA Y ALCORTA

SEÑOR SERGIO M. PIÑERO

DOCTOR JOSÉ LEÓN SUÁREZ

» DAMIÁN M. TORINO

Secretario

DOCTOR RICARDO LEVENE

Pro-Secretario

DOCTOR RAÚL GONNET

Bibliotecario

SEÑOR ORFILIO CASARIEGO (HIJO)

ACADEMIA DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Académico Honorario

DOCTOR EUFEMIO UBALLES

Presidente

DOCTOR PEDRO OLAECHEA Y ALCORTA

Secretario

DOCTOR GUSTAVO A. FREDERKING

Académicos

DOCTOR JOSÉ ARCE
SEÑOR ENRIQUE BERDUC
DOCTOR JOSÉ BLANCO
» HUGO BROGGI
INGEN. ORFILIO CASARIEGO
DOCTOR RICARDO J. DAVEL
» ADOLFO E. DÁVILA
» EMILIO FRERS
» MANUEL B. GONNET
» ELEODORO LOBOS
» LEOPOLDO MELO
INGEN. DOMINGO NOCETI
SEÑOR RICARDO PILLADO
» SERGIO M. PIÑERO
DOCTOR NORBERTO PIÑERO
» CARLOS RODRÍGUEZ ÉTCHART
» JOSÉ LEÓN SUÁREZ
» TELÉMACO SUSINI
» DAVID DE TEZANOS PINTO
» DAMIÁN M. TORINO
» ERNESTO WEIGEL MUÑOZ
» MANUEL M. DE YRIONDO
» ESTANISLAO S. ZEBALLOS

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Catedráticos Titulares	Asignaturas
DR. HUGO BROGGI	Estadística.
» JUAN J. BRITOS (HIJO)	Economía Política (2º curso)
» EUGENIO BADARÓ	Jefe de Seminario.
ING. ORFELIO CASARLEGO	Matemáticas Financieras (1er curso)
DR. MANUEL CARLÉS	Geografía Económ. Nac. (2º curso)
» RICARDO J. DAVEL	Fuentes de Riqueza Nacional.
SR. JOSÉ GONZÁLEZ GALÉ	Matemáticas Financieras (2º curso)
ING. RICARDO GUTIÉRREZ	Tecnología Industrial y Rural.
DR. LUIS R. GONDRA	Historia del Comercio.
» ELEODORO LOBOS	Régimen Agrario.
» VICENTE FIDEL LÓPEZ	Política Comercial y Régimen Aduanero Comparado.
» AUGUSTO MARCÓ DEL PONT	Legislación Civil.
» ANTONIO J. MARESCA	Legislación Comercial (1er curso)
» MAURICIO NIRENSTEIN	Economía Política (1er curso)
SR. SERGIO M. PIÑERO	Bancos.
DR. ALFREDO L. PALACIOS	Legislación Industrial.
» MARIO A. RIVAROLA	Sociedades Anónimas y Seguros.
ING. CARLOS M. RAMALLO	Transportes y Tarifas
DR. EMILIO RAYIGNANI	Jefe de Seminario
» ARTURO SEEBER	Geografía Económ. Nac. (1er curso)
» JOSÉ LEÓN SUÁREZ	Derecho Internacional Comercial (Privado y Público)
» EDUARDO SARMIENTO LASPIUR	Legislación Consular
» WENCESLAO URDAPILLETA	Legislación Comercial (2º curso)
SR. TRANQUILINO VALLINI	Contabilidad
DR. MARIANO DE VEDIA Y MITRE	Régimen Económico y Adminis- trativo de la Constitución
» ERNESTO WEIGEL MUÑOZ	Finanzas

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Catedráticos Suplentes	Asignaturas
DR. SALVADOR ALFONSO (HIJO)	Legislación Comercial (1er curso)
ING. ALEJANDRO BUNGE	Estadística
DR. JUAN BAYETTO	Contabilidad
» JORGE CABRAL	Historia del Comercio
» GUSTAVO A. FREDERKING	Bancos
» ERNESTO FERRARI	Geografía Económ. Nac. (1er curso)
» MANUEL F. FERNÁNDEZ	Legislación Comercial (1er curso)
» JUAN R. GALARZA	Sociedades anónimas y seguros
» MIGUEL A. GARMENDIA	Historia del Comercio
» DIMAS GONZÁLEZ GOWLAND	Legislación Comercial (2o curso)
» MARTINIANO LEGUIZAMÓN PONDAL	Fuentes de Riqueza Nacional
» ALFREDO LABOUGLE	Finanzas
SR. ANTONIO MORANDI	Bancos
ING. MANUEL ORDOÑEZ	Matemáticas Financieras (1er curso)
DR. RICARDO OLIVERA	Sociedades Anónimas y Seguros
» FILIBERTO DE OLIVEIRA CÉSAR	Economía Política (1er curso)
» SALVADOR ORÍA	Finanzas
ING. JUSTO PASCALI (HIJO)	Matemáticas Financieras (2o curso)
DR. EMILIO PELLET (HIJO)	Geografía Económ. Nac. (1er curso)
» Atilio PESSAGNO	Política Comercial y Régimen Aduanero Comparado
» JOSÉ MIGUEL PADILLA	Derecho Internacional Comercial (Privado y Público)
SR. SANTIAGO G. ROSSI	Contabilidad
DR. ENRIQUE RUIZ GUIÑAZÚ	Economía Política (1er curso)
SR. MARTÍN RODRÍGUEZ ETCHART	Política Comercial y Régimen Aduanero Comparado
DR. JOAQUÍN RÚBIANES	Régimen Económico y Adminis- trativo de la Constitución
» MARIO SÁENZ	Régimen Agrario
» JUAN E. SOLÁ	Legislación Civil
» EDUARDO SARMIENTO LASPIER	Derecho Internacional Comercial (Privado y Público)



A MIS PADRES

A MI ESPOSA

A MI HIJA

PADRINO DE TESIS :

Dr. EDUARDO ZENAVILLA

A MI ESTIMADO MAESTRO :

Dr. AUGUSTO MARCÓ DEL PONT

PRIMERA PARTE

**Origen de la hipoteca y sus antecedentes
en la República Argentina**

TITULO I

GENERALIDADES

El origen de la *hipoteca* como derecho real, se halla en la etimología de la palabra misma: *hypotéca* en latín, tomada del griego *hupothêquê*, de *hupotithestai*, *poner en empeño*, derivado de *upò*, debajo, *tithestai*, poner. Si bien el origen de la palabra viene de los griegos, de quienes se tiene conocimiento cómo ejercitaron ese contrato mucho antes de la época de Solón, siglo VI antes de J.-C.; la operación de *poner en empeño*, el contrato de hipoteca se remonta, según Dalloz, a la época de los asirios, que lo ejecutaron en forma muy rutinaria.

La hipoteca, desde el punto de vista jurídico, siguiendo las distintas disposiciones de la legislación griega, romana, española, francesa, inglesa, alemana, etcétera, etc., no es motivo de este trabajo; el motivo es la consideración de la hipoteca bajo la faz econó-

mica, en sus relaciones con el derecho y la producción de la riqueza. Tema amplio y uno de los que han experimentado mayores variaciones en el desenvolvimiento de la economía mundial. El carácter de la hipoteca ha sufrido modificaciones en busca de una regularidad más perfecta, en la facilidad del préstamo hipotecario, la transmisibilidad del crédito y la división rápida y sencilla del capital utilizado. Desde la propiedad que pasaba a poder del acreedor, que la conservaba en prenda y garantía de su crédito, las hipotecas obligatorias, realizadas sobre todos los bienes presentes y futuros, las escritas, verbales, legales, tácitas, etc., etc., que aparecían como medio de pago de las deudas presentes y futuras, a la hipoteca moderna, que se realiza al amparo de legislaciones perfeccionadas, existe una diferencia enorme.

El *pignus* y la hipoteca, considerados en tiempo antiguo como extremo salvador de quebrantos económicos, efectuado como recurso excepcional, vilipendiado por los acreedores y deudores por las inseguridades inherentes a su deficiente perfección, ha dado paso al contrato hipotecario moderno y a la hipoteca como función normal del crédito efectuada para el acaparamiento de capitales con el fin de hacerlos productivos; es decir, ha venido a ocupar en el campo económico un lugar preferente como crédito habilitador. De su evolución y de las modificaciones introducidas en su constitución, perfección y cumplimiento, me ocuparé en este trabajo.

El estudio de la hipoteca, desde el punto de vista jurídico, tomada en su origen y desenvuelta en un estudio metódico y científico al través de sus evoluciones en las diferentes legislaciones antiguas, modernas y de actualidad, es muy importante, siguiendo los derechos reales y las relaciones de derecho creadas entre los contratantes y entre éstos y terceros; pero, el estudio de la hipoteca desde el punto de vista económico y sólo tomando la legislación positiva para establecer las comparaciones con la productividad de riqueza que la incorporación de los capitales hipotecarios, efectuada en forma de crédito habilitador, permite conseguir, es no menos importante y sí mucho más amplio, extenso y difícil.

La legislación hipotecaria, si bien modificada paulatinamente a medida que se perfeccionaron las relaciones de derecho entre los hombres, tiene sus límites legales definidos dentro de los principios generales del derecho común y dentro de los mismos derechos reales, de los cuales sería imposible apartarla sin desvirtuar la esencia del contrato, "contrato de derecho real", y sí sólo podrá modificarse la parte del procedimiento, ya sea para la constitución, perfección o reembolso de ella; pero, el contrato de hipoteca tiene un origen esencialmente económico; prueba de ello es que si examinamos toda la legislación existente sobre la hipoteca y sus efectos a través de la historia, vemos que sus princi-

pios esenciales se han mantenido sin modificación; la hipoteca se caracteriza por la afectación expresa de un bien determinado y el recibo de un préstamo, ya sea en dinero o en especies fungibles que constituyen un crédito privilegiado sobre la cosa hipotecada.

Ya desde la rudimentaria legislación griega, viene observándose en la hipoteca formas especiales tendientes a individualizar la garantía para la seguridad del cobro del préstamo; pero, obsérvese bien que todas las modificaciones producidas dentro de todas las legislaciones no han sido para modificar las formas esenciales del contrato, sino que han obedecido a motivos económicos del ambiente en que la modificación se produjo y la consecuencia es el cambio de procedimiento en los preliminares de su constitución, perfección y cumplimiento del contrato mismo. Si en Grecia se colocaban lápidas y postes sobre las propiedades, si en Roma se trataba de dar publicidad a la operación haciendo los contratos con intervención de testigos y si luego, en las modernas legislaciones, llegaron a establecerse los registros de la propiedad sistema germano, francés o de *Torrents*, que imperan actualmente, ha sido siempre obedeciendo a un fin económico; la necesidad de capitales encontró en la hipoteca una forma de crédito conveniente e hizo modificar las condiciones en que se efectuaban los préstamos.

Así como lo hemos señalado para los préstamos hipotecarios en la antigüedad, podemos comprobar que en la República Argentina, país que hace ciento veinte

años no tenía más régimen hipotecario legal que la costumbre, hoy está dotada de una legislación relativamente completa con tendencias aún a mayores modificaciones.

Todo cambio en la legislación positiva ha sido motivado por un fenómeno económico. La parte económica de la hipoteca ha luchado y lucha contra la parte jurídica, cuando las causas que inducen a los contratantes a efectuar el contrato, no hallan dentro de la legislación ubicación conveniente para colocar la formalidad del contrato en una faz legal con las finalidades que las necesidades económicas le exigen. Así ha sucedido en nuestro país; los préstamos a largos plazos con amortizaciones periódicas y por reembolso acumulativo se han impuesto a la legislación. La necesidad económica y la falta de capitales, encontró un eficaz recurso en el crédito hipotecario facilitado en principio por acreedores particulares, que, disponiendo de fondos, los colocaron en esa clase de operaciones; pero, para los deudores, si bien sirvió de ayuda transitoria en el impulso de sus energías del momento, no fué lo suficiente para conservar el crédito dentro del ciclo requerido por el desenvolvimiento de las industrias y comercio; entonces, nació la hipoteca a largo plazo y con ella las instituciones oficiales, especiales de crédito hipotecario; en el orden de la Provincia de Buenos Aires primero y en el orden nacional después. Para dar na-

cimiento a estas instituciones, fué menester crear una legislación especial de excepción a nuestro Código Civil en vigencia, por cuanto la economía de las operaciones mismas no estaba encuadrada dentro de la legislación existente.

Vemos, pues, cómo la necesidad económica y la importancia de la hipoteca fué precursora de la legislación y la exigió. Se necesitaba la ayuda del Estado para poder desarrollar ciertas clases de préstamos hipotecarios. Las personas de existencia visible y aun las de existencia jurídica formadas por las mismas carecen de capital suficiente y en las condiciones requeridas para ciertas empresas. Interviene mucho en ello la falta de confianza del crédito habilitador, porque la responsabilidad de estas sociedades, es limitada al monto de los capitales subscritos. Le intervención del Estado y la autoridad moral y ayuda económica que reporta, facilita el desenvolvimiento y equitativa distribución de las operaciones. Prueba de ello es que las más importantes instituciones de crédito real son las oficiales, entre ellas podemos citar el Crédit Foncier, en Francia, los diversos establecimientos de Alemania, sometidos a la vigilancia del Estado, los de los Estados Unidos, Canadá, Italia, España, Chile, Uruguay, etc.

La importancia de las operaciones hipotecarias es hoy enorme. Considero de sumo interés para este tema la inclusión de los siguientes datos: De la obra titulada "Las fuerzas económicas de Alemania", publicada en Berlín en el año 1914 por el Dresdner Bank,

fuerte institución del Imperio Alemán, y en nuestro país, por el Consulado general de Alemania. La obra precitada dice, en la parte substancial, página 36:

“*Crédito Hipotecario.* — Los asuntos de hipotecas y de catastro, están organizados en Alemania con especial exactitud. Por esta razón, el crédito garantizado por hipotecas sobre terrenos e inmuebles, tiene muchísima importancia, no sólo para fincas urbanas sino también para propiedades rústicas.

“ Con la concesión de crédito hipotecario se ocupan Institutos de Estado y Comunales; además, Cooperativas Oficiales, Bancos Hipotecarios por acciones, las Cajas de Ahorro y las Compañías de Seguros. Las Instituciones Cooperativas, como por ejemplo, las Juntas Territoriales, *Landschaften*, cuyos socios son mutuamente responsables, limitan sus negocios principalmente a propiedades rurales, mientras que los Bancos Hipotecarios, los extienden a terrenos y fincas urbanas. Los préstamos se dan casi sin excepción a primera hipoteca, hallándose, según las prescripciones de la ley, siempre dentro del 60 o/o del valor tasado. Las cédulas hipotecarias que se emiten por los institutos hipotecarios, forman los valores de inversión más seguros y más preferidos del capital particular. A esto contribuye, sobre todo, que los negocios de todos los Institutos Hipotecarios se hallen bajo la rigurosa inspección del Estado y que los poseedores de las cédulas hipotecarias tengan en estos valores, en caso de ejecución, un

“ título legal de preferencia ilimitada, contra las hipotecas, sobre la base de las cuales han sido emitidas las cédulas.”

Según balance de la estadística oficial al 31 de diciembre de 1912, los préstamos hipotecarios concedidos sobre el territorio alemán, ascendían a 27.996.710.000 marcos (1).

En la obra de Ch. Gide, “Cours de Économie Politique”, página 465, nota número 2, se estiman los préstamos hipotecarios existentes en el territorio francés, en 15 mil millones de francos, según cálculos de Foville.

A este respecto, dice Gide, en la nota precitada:

“El monto de los préstamos hipotecarios para Francia no es exactamente conocido. M. de Foville los avalúa en 15 mil millones de francos; pero, en esta suma se comprenden los préstamos sobre los edificios y los acordados sobre el suelo; ahora, puede estimarse la deuda hipotecaria de la propiedad rural en la mitad de esa suma, esto es entre 7 y 8 mil millones de francos. Avaluando en 80 mil millones el valor total de la tierra, esto representa una carga equivalente al 10 o/o. Esta carga es muy superior en otros países; está avaluada para Inglaterra en un 58 o/o.”

La República Argentina tiene actualmente dos mil ochocientos millones de pesos como deuda hipotecaria,

Véase obra citada, páginas 298, 300 y 302.

o sea el 15 0,0 sobre 19 mil millones moneda nacional, valor de la propiedad territorial privada, que es aproximadamente el triple de la deuda externa de la Nación y más o menos \$ 3.500 por habitante.

El estudio del capital hipotecario en su doble faz, en su origen y aplicación, en la forma como se acumula por medio del ahorro y es recogido por las instituciones bancarias desde la modesta sucursal del rincón de una provincia hasta la casa central y el destino que recibe este capital después de haberse acumulado por parcelas insignificantes hasta formar cantidades de relativa importancia colocadas por las instituciones bancarias o utilizadas para adquirir obligaciones, cédulas o bonos hipotecarios, por medio de cuyo maravilloso mecanismo el modesto obrero poseedor de un título de ínfimo valor es quizá el acreedor de una parcela insignificante de un crédito sobre una propiedad valiosa de la Avenida de Mayo o una estancia argentina, y el mecanismo del crédito hipotecario y su importancia económica, relacionada con el medio ambiente donde su eficacia se desarrolla, sería materia ímproba y difícil de un tema de tesis si se deseara abarcar en general. Por esto he de especializarme a la República Argentina, no porque exista mayor abundancia de antecedentes para el estudio de la hipoteca, en la forma propuesta, sino, porque reducido el campo de experimentación y más conocido el medio ambiente, es más posible tentar la empresa con probabilidades de éxito.

TÍTULO II

Antecedentes en la República Argentina.

Los antecedentes de la hipoteca en la República Argentina, tomando como punto de partida la fecha de la declaración de nuestra independencia no son abundantes; sin embargo, con los datos que he podido hallar, puede hacerse sobre ella la siguiente división:

Capítulo I. — Época anterior a la enfiteusis de Rivadavia; período comprendido entre la hipoteca de las tierras públicas a la caída de Rozas 1852; fundación del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Capítulo II. — La hipoteca en los Bancos oficiales e instituciones particulares, 1854 al 1871.

Capítulo III. — Bancos exclusivamente hipotecarios; su función de intermediarios mecánicos.

Capítulo IV. — La hipoteca moderna: su estado actual.

CAPITULO I

Epoca anterior a la enfiteusis de Rivadavia.

De este período las noticias de hipotecas son muy escasas, lo que hace suponer, con justo criterio, que esa operación, aunque conocida, era efectuada raramente. No es extraño dado el insignificante valor de la propiedad inmueble y el inconveniente de la falta de legislación apropiada al ambiente de la colonia.

En materia de legislación, se aplicaban las leyes españolas, y en cuanto a la legislación hipotecaria positiva, fué creada en 19 de enero de 1775 por real cédula firmada en el Puerto de Santa María de Buenos Aires, por el virrey don Pedro Melo de Portugal, para el método y formalidades que se debían observar en el establecimiento del oficio de hipotecas en todas las intendencias del vireinato a su cargo y que más tarde se reglamentó por diversas resoluciones y acuerdos del extinguido Tribunal de Justicia de la Provincia de Buenos Aires.

La primera hipoteca sobre bienes inmuebles fué otorgada el 19 de noviembre de 1795 ante el escribano don Tomás Boizo, siendo anotada el 24 de octubre de 1796 en el Registro de Hipotecas. Ésta fué la primera inscripción.

El país se hallaba al borde del movimiento emancipador que por varios años sería la única preocupación de sus habitantes; las tierras tenían precios ínfimos y los préstamos hipotecarios, si existían, era al abrigo del crédito personal.

Jurada la independencia de 1816 y librada la defensa del país, en el Norte, a las huestes de Güemes, y por el lado de los Andes, al ejército de San Martín en su marcha triunfal al Perú, hubo un breve paréntesis de paz durante el cual se produjeron algunas iniciativas de importancia, siendo la principal en relación a este tema, la supresión de las ventas de la tierra de propiedad del Estado, para dar origen a la Ley de enfiteusis, conocida por de Rivadavia, que fué precedida por el decreto de julio 1.º de 1822, concebido en estos términos:

“Artículo 1.º — Ninguno de los terrenos a las órdenes del ministerio de hacienda serán vendidos.

“Art. 2.º — Los terrenos que se expresan en el artículo anterior serán puestos en enfiteusis.”

La prohibición de vender tierras, fué reiterada en 21 de julio de 1822, siendo seguida por la Ley de 19 de

agosto de 1822 sancionando un empréstito en Londres y habiendo expresamente manifestado el gobierno, al solicitar esa Ley, que cuando prohibió la enajenación de las tierras, tuvo por objeto ofrecerlas *en garantía a los prestamistas*. Dos años después, el 13 de noviembre de 1825, reconocía como fondo público nacional el capital de quince millones de pesos e hipotecaba en garantía de su pago, las tierras y demás inmuebles de propiedad del Estado. El plan, dice el doctor Avellaneda, de garantizar los créditos del Estado con las tierras de su dominio era, en 1825, unánimemente aceptado y no suscitaba resistencias.

La Ley de 15 de febrero de 1826, consolidó la deuda interior del Estado hasta 1820, y por su artículo 5.º, hipotecó, en garantía del pago de su capital e intereses, las tierras públicas cuya enajenación quedó prohibida en todo el territorio de la Nación.

Debe afirmarse, pues, que la ley de enfiteusis de Rivadavia, sancionada en 1826, venía reclamada desde 1822, porque el Estado, prohibiendo la enajenación de la tierra y debiendo abonar los servicios del empréstito, recurrió a ella para obtener fondos por medio de estos largos arrendamientos. Su base fué la hipoteca, único medio de crédito de que pudo echar mano el Estado para hacerse de los recursos necesarios con que afrontar las necesidades del país, recién independizado

políticamente, no consolidado aún y sacudido por las guerras civiles. Su crédito en el exterior era nulo y la garantía hipotecaria fué su auxilio directo.

Las iniciativas oficiales para el desarrollo de los negocios hipotecarios fueron nulas desde la independencia hasta que después de la caída de Rozas, se fué acentuando poco a poco el olvido de las luchas intestinas y afirmándose la preferencia de los intereses económicos sobre los fines políticos.

Durante un tercio de siglo el país fué sacudido por las revueltas internas, y apenas en el orden de la Provincia de Buenos Aires se producía alguna iniciativa de género económico, puramente local; la intervención de la política en los asuntos financieros en poder del Estado, impedía su desenvolvimiento normal. Así sucedió, a partir de 1826, en instituciones como el Banco Nacional de 1826, Casa de Moneda de 1836, y, finalmente, el Banco de la Provincia, etc.

De las operaciones hipotecarias en el orden privado, poco o nada se conoce de esa época, y en el orden oficial no alcanzan a producirse, dado el estado ineficaz de un crédito que apenas si era suficiente para ayudar con el aumento de la emisión efectuada con intervención de los bancos oficiales y los empréstitos sucesivos, para establecer facilidades en el crédito personal. El crédito hipotecario, recién toma importancia con la incorporación a nuestra legislación positiva del Código Civil, proyectado por el distinguido juriconsulto y economista doctor

Dalmacio Vélez Sársfield en 1865, sancionado por el Honorable Congreso de la Nación el 29 de Septiembre de 1869 y puesto en vigencia desde el 1.º de enero de 1871.

CAPITULO II

La hipoteca en los bancos oficiales.

En el orden oficial, aparecen las primeras hipotecas efectuadas con intervención del Banco de la Provincia de Buenos Aires, que había sido fundado después de la separación de la Provincia de Buenos Aires del resto de la Confederación.

Estas operaciones fueron autorizadas para dar colocación a los depósitos a premio que sumaban cantidades considerables. Los descuentos que se solicitaban no eran suficientes para absorber las sumas sobrantes. En estas condiciones, se buscó una salida que hiciese producir utilidades a las sumas que se encontraban inactivas, y, además, beneficiar a la propiedad raíz, dándole mayor movilidad, para que interviniera en las transacciones comerciales.

Esto dió origen a la ley sancionada en julio 5 de 1856, autorizando al directorio del Banco a efectuar operaciones hipotecarias en la siguiente forma:

Hacer descuentos de pagarés hipotecarios con una sola firma de conocida responsabilidad y satisfacción del directorio, al mismo premio cobrado por el descuento en letras y a plazo no menor de un año.

El Banco haría el descuento del interés del primer trimestre y por el resto hasta el vencimiento de la obligación, recibiría pagarés trimestrales con una sola firma.

Los pagarés hipotecarios, debían llegar la garantía de la hipoteca expresa de un bien raíz suficiente para satisfacer el crédito a juicio del directorio del Banco.

La hipoteca especial, registrada en la misma, debía ser inscripta en el oficio de hipoteca dentro de los términos establecidos para las obligaciones de hipotecas especiales.

A los pagarés hipotecarios anotados y registrados en el oficio de hipotecas, se les daba el mismo fuero consular y la misma fuerza y ejecución personal que a las letras de plaza, gozando de la prelación que dan las leyes a la hipoteca hecha en escritura pública.

La cancelación de la obligación hipotecaria de los pagarés descontados, se produciría por la simple anotación de su cancelación puesta en el Registro del oficio de hipotecas y firmada por el presidente del Banco.

Los derechos por anotar la inscripción o cancelación de las hipotecas eran la mitad de los fijados a pagar por las operaciones entre particulares.

En principio se autorizó al directorio para descontar pagarés hipotecarios, por una suma igual al ca-

pital propio puesto en giro; pero, posteriormente esta autorización fué limitada por Ley de junio 26 de 1858, que estableció como límite la tercera parte del capital que tuviese en giro.

La legislación hipotecaria, en la época que se autorizaban esas operaciones, estaba llena de obscuridades todavía; es por eso que aún no se consideraba suficiente para hacer la operación con la garantía del valor del inmueble, exigiéndose que el prestatario fuera firma de reconocida responsabilidad.

Las ejecuciones daban lugar a toda clase de informalidades, pues no bastaba la inscripción en el oficio de hipotecas, cuya prioridad se encontraba a veces obstaculizada por las hipotecas tácitas y legales del antiguo derecho español que se acordaba a las mujeres casadas, menores, etc., en nombre de la familia, de la orfandad y de la piedad, contra cuyas consecuencias para el acreedor de buena fe, en una hipoteca convencional, era imposible precaverse de una manera absoluta y estable.

Este renglón absorbió una gran parte de los recursos disponibles en el Banco; pero, si bien para él no fué de grandes beneficios, pues por los motivos apuntados, en más de una ocasión se encontró en la imposibilidad de percibir su crédito, fué de incalculables ventajas para la movilidad de la propiedad raíz, edificación de centros poblados y explotación de la ganadería y agricultura, que ya entonces se perfilaban como principales fuentes de riqueza.

Estas operaciones tomaron rápido incremento. En los primeros siete meses del año de su iniciación se hicieron operaciones por \$ 5.000.000 moneda corriente y el saldo fué de \$ 3.065.000. En los años posteriores, hasta 1860, tuvieron un movimiento de 19, 77, 58 y 54 millones, respectivamente, quedando el 31 de diciembre de los mismos años, saldos por 6, 22, 17 y 29.000.000 de préstamos hipotecarios.

La legislación ordinaria era deficiente para garantir el privilegio del crédito del Banco oficial, por cuyo motivo en octubre 11 de 1860 se dictó una ley que autorizaba al Banco a vender extra-judicialmente, en público remate y al mejor postor, los bienes hipotecados, si pasados los treinta días de vencida la obligación no se hubiera satisfecho el crédito del Banco.

Sin embargo, este procedimiento nunca fué empleado por el Banco de la Provincia por falta de seguridad en la venta de los bienes. El crédito hipotecario de este Banco era un crédito mixto; tenía de crédito real la garantía expresa de un bien que no habiendo sido tasado ni establecido un porcentaje prudente y uniforme sobre su valor real, era una garantía insuficiente, y tenía del crédito personal la solvencia del deudor, condición imprescindible que establecía la ley: "*persona de reconocida responsabilidad.*"

El crédito hipotecario de entonces, no era como la hipoteca oficial moderna, que establece el tanto por ciento sobre el valor que puede acordarse en hipoteca,

sin precisar para el acuerdo del préstamo la responsabilidad personal del tomador.

Además, el crédito hipotecario para que reporte beneficios al deudor, debe ser a largos plazos; en esa época como ahora, los préstamos hipotecarios a cortos plazos no son favorables para plantear la explotación de una industria o comercio, en ningún terreno; las industrias, por lo general, requieren varios años para su desenvolvimiento, lo que no puede hacerse en el angustioso plazo de un año, que, como máximum, era el utilizado por el Banco de la Provincia. El préstamo hipotecario a corto plazo es más oneroso aún que el crédito personal y la persona que recurre a él en estas condiciones, es porque no gozando del crédito personal y angustiado por su situación del momento, ocurre al crédito hipotecario a corto plazo para demorar la liquidación definitiva de su propiedad.

El Banco de la Provincia no podía prestar a mayor plazo dadas las deficiencias de la legislación y la falta de capitales. En esta forma su crédito hipotecario no fué más que la ampliación del crédito personal.

Para que el auxilio del crédito hipotecario fuera eficaz, para que económicamente fuera productivo para el deudor hipotecario y beneficioso para el acreedor, debía renunciarse al sistema empleado y efectuar operaciones en distintas condiciones, a fin de que los capitales hipotecarios pudieran emplearse en empresas de aliento y porvenir.

En el directorio de ese Banco existió, de parte de

don Francisco Balbín, uno de los hombres de mayores conocimientos en el comercio y materia de bancos, la idea de hacer más útiles los beneficios del crédito hipotecario, aislando estas operaciones del Banco de la Provincia, que por su naturaleza de banco de préstamos y descuentos no tenía numerario para hacer operaciones a largos plazos, ni tampoco podía disponer del capital de los depositantes, colocado a la vista o a plazos breves.

Se tropezaba con el obstáculo del régimen hipotecario en vigencia, dificultad que desapareció al entrar toda la legislación positiva en un período de transición y reforma, y una vez unida definitivamente la Provincia de Buenos Aires al régimen de la Confederación Argentina.

La sanción del Código Civil, que trajo consigo las más adelantadas mejoras en lo que a legislación hipotecaria se refiere, suprimió las hipotecas tácitas o legales, dió preferencia absoluta a la hipotecá convencional y expresa, lo que produjo una modificación substancial en la economía del país.

La legislación reclamada, comenzó a regir el primero de enero de 1871 y ese mismo año inició sus operaciones el Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires, del que más adelante me ocupo.

Hasta entonces y desde que se iniciaron estas operaciones, en 1856, el crédito hipotecario oficial había estado en manos del Banco de la Provincia, que lo efectuó durante 17 años. De su importancia dan ra-

zón las cifras de sus balances, que en algunos años señalan cifras superiores a 100 millones moneda corriente.

Dentro de la ley de creación del Banco Hipotecario, le fué prohibido al de la Provincia dar dinero sobre hipotecas, permitiéndole únicamente aceptar garantías reales de sus deudores morosos por créditos que se encontraban en su cartera y nunca como ampliación a la deuda.

En 1872 el saldo era de \$ 295.242, morosos todos, por cuanto, siendo el plazo máximo de un año y sus últimas operaciones autorizadas en 1871, debieron haberse cancelado totalmente en el transcurso del año 1872.

CAPÍTULO III

Bancos exclusivamente hipotecarios.

La creación del Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires, vino a dar un nuevo y fundamental impulso a las operaciones de esta naturaleza.

Creado en una época de prosperidad y sobre las buenas bases de las instituciones similares de este género que existían en Europa, llenó un vacío y fué durante 20 años el principal propulsor del crédito hipotecario dentro de la Provincia de Buenos Aires.

Estas instituciones tienen el carácter de intermediarias entre el capitalista y los propietarios; la institución, únicamente, es el interventor que centraliza las operaciones y normalmente no puede tener más utilidades que las que le reporta su comisión. No se inicia con capital propio, ni lo necesita, el instrumento de crédito de que se vale es la cédula, título de crédito al portador, negociable en todo momento, y que es lo entregado por el Banco en garantía del préstamo. El deudor

hipotecario recibe el préstamo en cédulas que vende por su cuenta. El reembolso del préstamo se realiza dentro de los plazos establecidos en el contrato hipotecario por medio de anualidades periódicas, dentro de las cuales va comprendido el interés del préstamo, la amortización acumulativa sobre el mismo, y el tanto por ciento de comisión, que es la suma percibida por el banco para sus gastos de administración y constitución de su Fondo de Reserva. En esta forma el banco, con autorización legal, emite sus títulos, y a medida que se produce la amortización parcial o total rescata los títulos con el importe de estas amortizaciones.

Como el banco no tiene capital propio, la estabilidad de la operación hipotecaria reposa en el servicio del préstamo, por ello, dentro de la misma Ley de su creación, el banco es munido de ciertos privilegios, con objeto de facilitarles el mejor y más seguro cobro de los servicios, ya sea por vía de apremio o simplemente ejecutoria y sumaria, en cuyo caso el mismo Banco se convierte en juez defensor de sus intereses.

Este mecanismo del contrato hipotecario, está basado en que la garantía real de los préstamos es efectiva, para ello está precisamente el requisito de la tasación, la que, perfectamente contraloreada, autoriza el préstamo. Si la tasación es mala, el Banco se perjudica, pues, llegada la ejecución, la garantía resulta insuficiente, y aun cuando el establecimiento tiene el recurso de la garantía personal, ésta, en muchos casos, re-

sulta nula, por no existir otros bienes, sobre los que pueda hacerse efectiva.

En la forma reseñada a grandes rasgos, el Banco Hipotecario de la Provincia inició sus operaciones en el año 1871, las que continuaron hasta 1890.

No es mi intención hacer el estudio de las operaciones de este Banco, pues ello sería muy extenso, y, por otra parte, es un trabajo que ya tengo realizado en el curso de Seminario de Bancos en el año 1915; sólo quiero tomarlo como breve antecedente, que nos lleve a la época más reciente de las operaciones hipotecarias, en el orden oficial.

Las malas administraciones de este establecimiento y la intrusión del elemento oficial, dentro de su administración, lo llevó a una debacle desastrosa, y un establecimiento que tanto bien hizo al país, y mucho más pudo hacer, sólo dejó como finalidad unos cuantos arruinados tenedores de cédulas y numerosos actos delictuosos que se comprobaron y tanto dieron que hablar oportunamente.

Pero, la verdadera enseñanza que resulta de este establecimiento, es la que deja sobre la necesidad de la bondad en las administraciones. Ningún negocio en el mundo puede resultar bueno con mala administración; pero, especialmente las instituciones de la naturaleza de la que me ocupa necesitan la honestidad, desde la dirección hasta en los menores detalles, pues todo está calculado con la base de una perfecta exactitud, y hay de

talles que son puntos fundamentales; por ejemplo: la tasación, el estudio de los títulos, el cobro puntual de los servicios, el rescate de las cédulas, su anulación, etc.

CAPÍTULO IV

La hipoteca moderna.

Los bancos intermediarios del tipo del Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires, tienen analogía con las instituciones que tuvieron origen en Alemania, por la asociación voluntaria de los propietarios, en procura de capitales, constituyendo una persona jurídica y emitiendo obligaciones hipotecarias, garantizadas por las masas de las propiedades de los socios.

En este sistema desaparece la individualidad, los propietarios tomadores de préstamos, son deudores de la Casa Central, que a su vez distribuye los capitales recibidos de los capitalistas en relación al valor establecido a cada propiedad. La caja o sociedad central, como intermediaria, queda obligada directamente con los prestamistas. Los deudores pagan a la institución un interés algo mayor que el que ésta abona a los que facilitan los capitales.

Estas instituciones responden a la necesidad de dar

colocación y movimiento a innumerable cantidad de pequeños capitales, haciéndolos productivos, sin las pesadas condiciones que impone el sistema hipotecario antiguo.

Con el sistema antiguo, el del préstamo directo, sin intermediario, el propietario, el que ofrece garantía más sólida de su crédito, es el que lo paga más caro. El interés que se cobra es más alto, que el exigido al comerciante o al industrial, y los gastos exigidos para el acto del préstamo, la escrituración, certificados, etc., lo hacen aún mayor. El capitalista parece que quisiera resarcirse por anticipado de las dificultades que las formalidades de la ejecución y venta del inmueble le exigen, en los casos en que el deudor hipotecario no ha podido devolverle la suma prestada.

En estas condiciones, tomar dinero en hipoteca es gravoso en extremo. Hoy mismo tenemos en plaza que mientras el comerciante o industrial tiene dinero al 7 u 8 por ciento, como máximo, las hipotecas se hacen del 9 al 15 por ciento, y aun a mayor tipo cuando se trata de préstamos pequeños.

Es tanta la diferencia entre el sistema antiguo y el moderno de hipotecas que, sin excepción, se prueba en las operaciones de nuestro Banco Hipotecario Nacional que más del 50 por ciento de los créditos solicitados son para cancelar otros gravámenes, cuya conservación resulta en condiciones desventajosas para los deudores.

Por la hipoteca moderna, si la institución es persona

jurídica inicia sus operaciones, una vez llenadas las formalidades prescriptas sobre la subscripción y realización del capital. Tratándose de bancos oficiales, ya sea habilitados con capital o simplemente garantidos por el Estado, las operaciones se inician inmediatamente de autorizado el funcionamiento de la institución o autorizada la emisión de los títulos.

Los propietarios solicitan sus préstamos, ofreciendo en garantía determinados bienes. La dirección de la institución avalúa los bienes y examina la bondad de los títulos de propiedad. Con estos dos elementos acuerda la forma del contrato de préstamo. Si al propietario le conviene lo acepta, y recibe en préstamo el importe en cédulas hipotecarias, por su valor nominal. Se establece la anualidad o servicio semestral o trimestral, y por medio del sistema de amortizaciones acumulativas, el deudor va pagando su préstamo insensiblemente con el mismo porcentaje, o todavía menor que el que pagaría por interés a otros acreedores directos (particulares), la fracción de amortización que lo llevará a la cancelación de su préstamo.

Para los capitalistas las ventajas son evidentes, tomando las cédulas del Banco se evitan la obligación de vigilar constantemente la estabilidad de la garantía donde reposa su capital, no tienen el temor de verse obligados a quedarse con la garantía en pago del crédito. No habrá mora en el pago de los intereses desde que la institución emisora de los títulos, la intermedia-

ría, abonará los cupones correspondientes a los intereses, con toda religiosidad.

Aparte de otras consideraciones, el prestamista particular no puede ejercitar una serie de medidas de vigilancia necesarias para asegurar su crédito. Puede no ser hábil en la tasación, en el estudio de los títulos; no exigiendo al seguro del inmueble, está supeditado a que desaparezca la garantía; el deudor puede disminuir el valor del bien gravado, no efectuando los cuidados necesarios para la conservación de la propiedad. Si durante el vigor del préstamo el capitalista quisiera negociar su hipoteca, le será difícil hacerlo sin exponerse a pérdidas, en tanto que siendo tenedor de cédulas realiza su capital en el acto; esto es sin contar otros casos imprevistos que traen demora en el recobro del crédito.

Todos estos inconvenientes, abogan por la incorporación definitiva de la institución intermediaria, entre los deudores hipotecarios y los capitalistas, que legitima las garantías para unos y para otros y da la completa seguridad en la operación.

El Banco intermediario garante el capital prestado, los intereses del mismo, asegura la conservación del bien y el servicio de los intereses.

En todos los países donde se han generalizado estas instituciones han sido incalculables los progresos. En la parte urbana ha mejorado la edificación, ha contribuído a las comodidades de higiene social y artística de

las ciudades; en la parte rural ha contribuido al desarrollo de las principales industrias.

Estas instituciones de bancos intermediarios, entre los cuales debemos enorgullecernos de tener el Banco Hipotecario Nacional, tienen otras facultades acordadas por su ley orgánica, tendientes a la mayor seguridad de su crédito. Este Banco tiene, entre otras, las siguientes: el deudor responde con todos sus bienes en el caso de que la ejecución del bien hipotecado no alcanzara a cubrir la deuda del préstamo; existe un límite de porcentaje sobre la tasación, del cual no podrá exceder el Banco en ningún caso; el monto de préstamos no podrá exceder de \$ 500.000, a favor de una sola persona; los préstamos deberán acordarse sobre propiedades que produzcan renta o sean susceptibles de producirla, cierta y durable; sólo se presta sobre teatros, propiedades de recreo y a personas jurídicas en menor proporción; no se dan préstamos sobre propiedades indivisas sin la conformidad de todos los condominios; ni tampoco sobre minas, canteras, etc.; se toma en menor proporción las evaluaciones de construcciones que, por ser de madera, etc., sean susceptibles de ser separadas de la garantía hipotecaria.

En cuanto a las ejecuciones, el Banco puede vender las propiedades extrajudicialmente, sin forma alguna de juicio, aun en el caso de concurso; los jueces no podrán trabar, en ningún caso, el procedimiento del Banco, únicamente que se tratara de tercería de dominio. ✕

Estos y otros requisitos son inherentes al sistema de

los bancos hipotecarios; muchos de los citados tiene el Credit Foncier de Francia e instituciones similares. Estas facultades son tan antiguas como el sistema mismo. Desde la primera institución de esta clase, que se estableció en Silesia (Alemania), se exigían, porque debiendo ser satisfechas las anualidades en tiempo oportuno, y si los intereses no ingresan, la institución tendría que echar mano de sus reservas o solicitar ayuda del Estado, fallando, de esta forma, la combinación científica de estos préstamos hipotecarios.

El principal instrumento del crédito hipotecario es la cédula; ella representa una parcela del crédito mismo, teniendo la garantía de la masa de bienes, y además la garantía del capital del Banco y el Estado en algunos casos. Dice Josseau o este respecto: *“La cédula es a las sociedades de crédito territorial, lo que son los billetes a los bancos de emisión; que como éstos, es ella un instrumento de crédito, un valor en circulación, pero que difiere en otros puntos: en que es un título hipotecario, en que produce interés y en que no es reembolsable a la vista.”*

La cédula al portador pasa de mano en mano, sin más formalidad, como el billete de Banco; la garantía de las cédulas no disminuye a pesar de las crisis de los inmuebles; debe tenerse presente, también, que al contrario, la deuda hipotecaria disminuye a medida que transcurre el préstamo, pero la hipoteca que garante la cédula permanece íntegra hasta su completa cancelación.

Tienen las ventajas de su fácil circulación, sin gastos; su solidez, disponibilidad del capital, interés seguro; sus tenedores no tienen más que entenderse con el Banco, que es el que custodia la garantía que ellas representan.

Todo esto hace que la cédula hipotecaria represente la inversión más segura de los capitales, aun en las épocas de convulsiones económicas o políticas, cuando los títulos de la deuda pública tienden a bajar o se mantienen difícilmente, las cédulas son buscadas como la más segura inversión de los capitales, que encuentran en ellas las garantías que no ofrecen ni las acciones, fondos públicos, ni títulos de ninguna especie. La prueba evidente la está dando la cotización actual de las cédulas hipotecarias nacionales, algunas con cotización arriba de la par. Y en la experiencia que nos dan los acontecimientos producidos en los dos años que llevamos de guerra europea, hemos visto como estos títulos, sacudidos rudamente de pronto, han continuado afirmándose, sin haberse producido la debacle tan temida y esperada.

El sistema de las cédulas es el generalmente aceptado para todas las instituciones de crédito real, existiendo alguna como el Credit Foncier que emplean el sistema mixto, pero sobre este punto volveremos más adelante.

SEGUNDA PARTE

TÍTULO I

Su estado actual — Importancia económica.

Ya en las postrimerías del Banco Hipotecario de la Provincia, y dentro de la administración del general Julio A. Roca, se produjo un movimiento tendiente a la creación de una nueva institución de crédito hipotecario, que llevara sus beneficios a todos los rincones del país. El doctor Wenceslao Pacheco, Ministro de Hacienda en aquel entonces, llevó la discusión de este punto al seno del Congreso Nacional, y después de largas discusiones sobre la constitucionalidad de este nuevo Banco, triunfó la buena causa, y se autorizó su fundación, por Ley 1804 de septiembre de 1886.

Esta nueva institución que surgía, para actuar en el orden nacional, estaba calcada de la institución de la provincia de Buenos Aires, adoptándose también para la misma el carácter de intermediario entre los capitalistas y propietarios, siendo el instrumento de crédito la cédula hipotecaria.

Mas, antes de entrar a las consideraciones de las operaciones del nuevo Banco es bueno anotar la forma del régimen inmobiliario entre nosotros, dentro de lo dispuesto por el Código Civil.

De un libro publicado por el doctor José Bianco, actualmente director del Registro de la Propiedad, tomamos los siguientes datos: "Diez años después de la vigencia del Código Civil, al dictarse la Ley de organización de los Tribunales de la Capital Federal, se incluyó un capítulo por el cual se creaba un Registro de Propiedades, Hipotecas, Embargos e Inhibiciones.

"Por el artículo 265, el Registro se dividía en dos " secciones: una titulada "Registro de la Propiedad, y " otra "Registro de las Hipotecas". La primera comprendía las inscripciones, anotaciones preventivas y " cancelaciones de los títulos que enumera el artículo " 226, con excepción de todo lo relativo a hipotecas, " embargos e inhibiciones, que quedaba comprendida " en la sección Registro de Hipotecas.

"Dando cumplimiento a la Ley, el Poder Ejecutivo " nombró un encargado de la sección de propiedades y " otro de la de hipotecas. A cada uno se le entregó su " sección correspondiente, para que la administrase y la " dirigiese por su cuenta y provecho, costeando de su " peculio propio los gastos de personal, local y demás " anexos. En retribución percibía para sí los derechos " que la ley autorizaba a cobrar por los servicios de la " oficina. La única obligación que se les impuso, fué la " de pagar un arrendamiento anual al Estado, en com-

“ pensación de los derechos y privilegios que el título
“ encargado les confería.

“ Entre ambas secciones no se estableció vínculo al-
“ guno que mantuviese la unidad del Registro, que sur-
“ gía del espíritu de la Ley.

“ Nada hace sospechar, en estos primeros actos, que
“ se trataba de organizar la oficina del Registro de
“ Propiedades e Hipotecas, en que la unidad orgánica,
“ de la institución es parte esencial e imprescindible de
“ las doctrinas, teorías y antecedentes que fundamen-
“ tan la Ley. Con esta organización, la oficina de hi-
“ potecas no vino a ser sino la continuación del Regis-
“ tro de Hipotecas creado por el Código Civil. De ahí
“ que adoptara los procedimientos, buenos o malos, de
“ la oficina que continuaba.

“ La desarticulación existente entre las dos secciones
“ dió lugar a que muchas inscripciones, correctas en la
“ forma por cuanto se ajustaban a la letra de la Ley,
“ fuesen deficientes en sus efectos, consideradas con
“ criterio legal y jurídico. Tal, por ejemplo, la inscrip-
“ ción de una hipoteca por el dueño de un inmueble, que
“ no era propietario para terceros, en razón de no te-
“ ner inscripto su dominio en el registro respectivo.

“ La Ley número 4087, de fecha 21 de julio de 1902,
“ dispuso que las oficinas del Registro de Propiedades,
“ Hipotecas, Embargos e Inhibiciones, fuesen admi-
“ nistradas por el Estado, desde el 1.º de Enero de 1903,
“ cesando, desde esa fecha, las administraciones pri-
“ vadas de las distintas secciones del Registro. Y el de-

“creto reglamentario de fecha 22 de Abril de 1903,
“por su artículo 1.º establece que el Registro de Pro-
“piedades, Hipotecas, Embargos e Inhibiciones de la
“Capital Federal, forme, en adelante, una sola oficina,
“como dispone el artículo 225 de la Ley Orgánica de
“los Tribunales.

“Estos son, sumaria y brevemente expuestos, los an-
“tecedentes de la institución del Registro entre nos-
“otros. En cuanto al origen o fuente de nuestra Ley,
“baste decir que es una transcripción más o menos li-
“teral de la Ley Hipotecaria Española de 1861.”

✧ En materia de régimen inmobiliario existen tres sis-
temas que están puestos en uso actualmente: el siste-
ma Romano, adoptado por Francia de la clandestini-
dad; el sistema Germano, de la publicidad, y el sistema
Torrens, que es lo más moderno, perfecto y práctico
en materia de régimen inmobiliario.

En cuanto al sistema hipotecario argentino, se basa
en tres principios fundamentales: especialidad, con-
tractualidad y publicidad.

El primero, porque la hipoteca debe constituirse
sobre bienes, especial y expresamente determinados, y
por una suma cierta y determinada.

El segundo, porque nuestra Ley no reconoce más hi-
poteca que la convencional; la hipoteca legal está pres-
cripta de nuestro derecho, pues teniendo en cuenta im-
portantes razones económicas, la hipoteca ha dejado de

ser un medio de protección, aproximándose a su verdadero objeto económico: el crédito.

En cuanto a la publicidad, el Código se aparta para el derecho hipotecario de las formas exigidas para la constitución y transmisión de derechos reales, exigiendo como elemento fundamental la publicidad, por la transcripción operada en los registros para que la hipoteca tenga efectos contra terceros.

La falta de estadísticas hipotecarias apropiadas impide conocer, aun a grandes rasgos, la evolución sufrida por los préstamos hipotecarios en la República.

Recién en los últimos años se ha comenzado a llevar estadística en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal, de modo que si se quisiera saber que monto de hipotecas había en vigor, en el año 1900, sólo podría obtenerse por cálculos aproximados. ¿Si esto ha sucedido en la capital, que no habrá resultado en las provincias, donde los registros se han establecido y se conservan, en la mayor parte de ellos, en forma rutinaria, sin conservarse datos estadísticos?

Sin embargo, es un fenómeno conocido el aumento de las operaciones hipotecarias, notablemente superado en los diez últimos años con la incorporación de nuevos capitales destinados exclusivamente para esta clase de negocios. *

Un trabajo publicado por la Dirección de Economía Rural e Industrial, del Ministerio Nacional de Agricultura, establece en un cuadro gráfico el siguiente mo-

tal en negocios productivos, siendo su finalidad, no la disminución de las fuerzas económicas, sino, al contrario, alcanzar un constante aumento. La seguridad de esta afirmación sólo podría darla un estudio intensificado, pues la investigación del destino al capital hipotecario, no puede establecerse de inmediato, en un momento dado, sino que es el fruto de un estudio paciente y recopilación de datos estadísticos, que hoy no pueden obtenerse, y sólo se haría más o menos exacto, después de organizada la recopilación de éstos.

En el fomento de la deuda hipotecaria han intervenido una serie de factores; en primer lugar, la necesidad de capitales para el desarrollo de nuestras industrias; en segundo, la abundancia de capitales disponibles, tanto extranjeros como constituidos en el país, que se han empleado en negocios de hipotecas.

La circunstancia de que, a partir de 1914 y con motivo de la crisis producida, la cuestión hipotecaria se convirtiera en asunto de capital importancia, dada la opinión que a raíz de la moratoria interna y moratorias internacionales se abría camino para que se decretara la moratoria hipotecaria, ha contribuído para que salieran a luz en discursos, publicaciones y revistas, todos los datos disponibles en ese sentido.

A mediados de Julio de 1915 el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta la situación creada al mercado de hipotecas y ante la avalancha de ejecuciones hipotecarias que se producían y el temor de que continuara,

nombró una comisión investigadora, encargada del estudio del mercado de hipotecas. Este nombramiento contribuyó a la mayor discusión sobre el punto, y del resultado de esos trabajos, la comisión elevó un informe al Ministerio de Hacienda, conteniendo datos oficiales interesantes, en relación al tema que me ocupa.

Interesado en la cuestión, he seguido de cerca las publicaciones de esa comisión y los datos obtenidos para la redacción de su informe y las cifras concluyentes a que el mismo arriba, me servirán de base para algunas deducciones y consideraciones, para tratar económicamente la cuestión hipotecaria, en relación a su importancia, productividad del capital hipotecario, suficiencia, insuficiencia, conveniencia de su aumento y relación de nuestra deuda hipotecaria con nuestra potencia económica, comparada con la de otros países.

La deuda hipotecaria argentina ha resultado de pesos 2.989.349.216, habiendo sido fijada en pesos 2.800.000.000 sobre una avaluación territorial de la propiedad privada, que asciende a la suma de pesos 19.109.717.580, tomando en cifras redondas pesos 20.000.000.000, que resultaría, en relación, una deuda paralela a la de Francia, que tiene 15.000.000.000 sobre 130.000.000.000 de francos (1), y deuda menor que la de Alemania, que asciende a 28.000.000.000 de marcos, sobre un valor territorial de 140.000.000.000 de marcos (2).

(1) Gide.

(2) Helferich, pags. 107 y 114.

Como vemos, la República Argentina no se encuentra agobiada por exceso de deuda hipotecaria, ella está paralelamente encuadrada dentro de lo que puede soportar, y hemos visto que comparada con países excesivamente productores, como lo eran Francia y Alemania, es en relación menor. No obstante, debe todavía tenerse en cuenta que la Argentina, por tratarse de un país nuevo, abundantemente dotado de riquezas naturales y con una densidad de población escasa, se encuentra en condiciones inmejorables para el fomento de su colonización y producción, y precisamente si algo es lo que se necesita para mover la industria agrícola y llevarla medianamente a lo que ella puede dar, es capital, mas no el crédito personal a plazos cortos, y que generalmente se dan a los comerciantes, particulares o grandes propietarios. Se necesita para este desenvolvimiento el crédito hipotecario a largos plazos, con amortizaciones periódicas y lento reembolso, que permitan el desarrollo metódico y tranquilo de las industrias madres de la Argentina. Y precisamente, si hay algo que representa una riqueza permanente, aunque más o menos variable, es la tierra, y donde la tierra sea buena y adaptable, por razones de su medio físico, cualquiera que sea su ubicación, ella será solicitada y pagada a precio razonable, aunque se encuentre distante de los centros poblados y vías de comunicación, pues es un principio incontrovertible de la economía política, que no es la naturaleza la que debe adaptarse al medio, sino el medio ambiente a la naturaleza.

¿Cómo sería posible, con qué capitales, me pregunto, debería contarse para la explotación, ya no de un establecimiento montado con las comodidades modernas, sino de un campo bueno, adaptable para la producción y de rinde seguro?

¿Sería menester el capital para la adquisición de la tierra y luego otra porción de capital para su producción? Sí, eso sería necesario, pero debe suplirse el capital circulante, y esta necesidad debe cubrirse con el crédito hipotecario a largos plazos.

Si países adelantados como Francia y Alemania, utilizan de la hipoteca como función anormal, ahí donde la subdivisión de la tierra ha llegado a su límite; en nuestro país esta clase de crédito debe considerarse como función normal del crédito, sin que su uso implique la bancarrota ni un preliminar de la liquidación.

A ello debemos llegar, y la forma será tanto más eficaz cuanto más sencilla y cómoda pueda conseguirse para la seguridad del crédito y la garantía del mismo deudor, con la convicción de que la hipoteca no representa para él una pena constante; la espada de Damocles pendiente sobre el estricto cumplimiento de los plazos de la obligación.

Y aquí debo entrar en un terreno sobre el estudio de los acreedores hipotecarios.

Del informe mencionado anteriormente, resultan estar descompuestos los 112.000 créditos hipotecarios por 2.989.349.216 pesos, en la siguiente forma:

HIPOTECAS EN VIGOR

Según datos oficiales..... \$ m/n 2,989,349,216

Por carácter de acreedor		Número de Hip.	\$ m/n. c/l.
Sociedades, Compañías hipotecarias y Bancos de préstamo y descuentos.....	Nacionales	20,749	449,292,768
	Extranjeras	5,796	671,322,177
Total		26,545	1,120,614,945
Acreedores particulares.....		56,400	1,285,551,626
Total.....		82,945	2,406,166,571

Clasificadas por instituciones

	Número de Hip.	\$ m/n. c/l.	Número de Hip.	\$ m/n. c/l.	
Compañías y Sociedades hipotecarias.....	16,454	868,611,097	—	—	
Bancos de préstamos y descuentos.....	7,231	198,829,779	—	—	
Compañías de seguros.....	1,234	32,646,731	—	—	
Bancos y Sociedades del interior del país.....	1,626	20,527,428	26,545	1,120,614,945	
Acreedores particulares.....	—	—	56,400	1,285,551,626	
Total.....		—	—	82,945	2,406,166,571
En cédulas del Banco Hipotecario Nacional.....	—	—	29,458	583,182,645	
Número e importe de hipotecas en vigor.....	—	—	112,403	2,989,349,216	

Carácter del capital hipotecario

	\$ m/n. c/l.	\$ m/n. c/l.	\$ m/n. c/l.
CAPITAL NACIONAL			
De Sociedades nacionales.....	336,367,666	—	—
De acreedores particulares.....	1,183,398,991	1,569,766,657	—
En cédulas hipotecarias nacionales, que se estima existen en el país.....	—	—	283,182,645
Total.....		1,852,949,302	1,852,949,302
CAPITAL EXTRANJERO			
De Sociedades extranjeras.....	671,322,177	—	—
De Sociedades nacionales.....	62,925,102	—	—
Total.....		734,247,279	—
De acreedores particulares.....	102,152,635	836,399,914	—
En cédulas hipotecarias nacionales, que se estima existen en el extranjero.....	—	—	300,000,000
Total.....		1,136,399,914	1,136,399,914
Total de capital empleado en hipotecas		—	2,989,349,216

A la vista de este cuadro hay que hacer una distinción sobre las hipotecas que, aun teniendo legalmente y de hecho el carácter de tales, económicamente consideradas, no son créditos hipotecarios sino hipotecas otorgadas en garantía de créditos: quiero decir, que solamente ha existido la prestación cuando el acreedor hace esta operación como función normal, y no cuando la prestación fué motivo de un crédito personal, y sólo para garantizar su falta de cumplimiento se le dió la forma de crédito hipotecario.

Están en esta situación: 8.857 préstamos por pesos 219.357.207, sin contar las hipotecas en que siendo los acreedores particulares, es decir, no siendo banco ni sociedad, pueda haberse producido este mismo fenómeno de que la prestación haya sido de fecha anterior a la constitución del préstamo.

Los bancos de préstamos y descuentos no tienen esta operación dentro de las comunes; el mismo Banco de la Nación Argentina no puede, por su Ley Orgánica, acordar préstamos hipotecarios; sin embargo, recibe y acepta la constitución de hipotecas en garantía de créditos personales.

Con esta aclaración, nuestra deuda hipotecaria aun sería menos, pues estos 219.000.000, que si bien figuran inscriptos como hipotecas, y en realidad lo son, si nos remontamos a los orígenes de la operación, no corresponden ser considerados como créditos hipotecarios.

Debe tenerse presente que en la vorágine de las

transacciones inmuebles, en los años anteriores, se ha utilizado la hipoteca en grado sumo, para facilitar las ventas, quedando hipotecados los inmuebles vendidos en garantía de partes del precio.

¿A quién pertenece el capital hipotecario?

Siguiendo el estudio indicado se distribuye como lo establece el cuadro anterior.

Tenemos que dentro del orden nacional o sea con capital de pertenencia de personas o sociedades constituidas en el país, que operan con capitales argentinos, se ha desarrollado el negocio de hipotecas por pesos 1.569.766.657; con las cédulas hipotecarias nacionales existentes en el país se llega aproximadamente a la cifra de 1.853.000.000 como monto de capital hipotecario nacional, perteneciendo a capital extranjero alrededor de \$ 1.136.000.000.

El servicio de interés de estas hipotecas representa anualmente \$ 242.000.000, correspondiendo a intereses sobre capital extranjero \$ 87.000.000, y el resto sería dinero que queda en el país.

Actualmente los acreedores en estos negocios son: las sociedades exclusivamente hipotecarias, bancos de préstamos y descuentos, por excepción, los acreedores particulares y el Banco Hipotecario Nacional.

Veamos la forma de operar de cada uno de estos acreedores.

En los balances publicados, correspondientes a sociedades hipotecarias, pueden notarse la importancia de sus operaciones. Algunas de ellas, tales como la

Compañía de River Plate Trust Loan, el Banco Hipotecario Franco-Argentino y el Banco El Hogar Argentino, tienen préstamos alrededor de \$ 100.000.000 curso legal cada uno, existiendo un regular número de sociedades que operan exclusivamente en hipotecas, y que tienen en préstamo, cada una, varias decenas de millones de curso legal.

Las sociedades hipotecarias extranjeras hacen sus préstamos por lo general, en oro sellado o en francos.

Son operaciones a corto plazo, pues según el Código Civil no pueden hacerse por plazos mayores de diez años; rara vez se efectúan con amortización, y el tipo de interés es, por lo general, un punto o dos más elevado que el corriente en plaza.

Estas sociedades, la mayor parte con asiento principal en Europa, tienen sus directorios locales que estudian y finalizan las operaciones, pero las épocas y cantidades de préstamos son dirigidas por los directorios europeos. Sus capitales no están incorporados definitivamente a la Argentina, sino que los colocan cuando tienen excedentes disponibles y cuando las necesidades de las casas centrales aumentan, los retiran al vencimiento de los préstamos.

Son capitales golondrinas, que vienen en tiempo de cosecha y regresan en cuanto las condiciones no le son favorables; no son elementos estables del mercado hipotecario, sino solamente auxiliares.

En situación anormal, como la atravesada por la situación actual, ellos se retiran paulatinamente del mer-

cado, y los serán en grado sumo al terminar las hostilidades.

En cuanto a las sociedades nacionales, constituídas con capitales argentinos y directorio argentino, están más definitivamente incorporadas al mercado hipotecario.

Ellas realizan préstamos en diversas formas, ya sea el préstamo hipotecario sencillo o el efectuado para construcción. La forma de sus servicios y reembolso varía por ser los servicios semestrales, trimestrales y en algunos casos mensuales.

Sociedades constituídas con poco capital no pueden ensanchar mucho su radio de acción y, salvo alguna excepción, sus operaciones no salen del radio de la Capital Federal y, por excepción, de la Provincia de Buenos Aires.

El acreedor hipotecario particular, en sus distintos caracteres, es el que más abunda en el mercado hipotecario; desalojado por las compañías hipotecarias, en momentos de abundancia de capitales, es el que domina el mercado cuando éstos escasean, y como es el único que opera, sin contralor alguno y con la suprema ley de que es necesario, impone condiciones en cuanto al tipo de interés y plazos.

Se especializa en las hipotecas de montos pequeños, el interés alto y plazos cortos. Raramente presta a mayor plazo de dos o tres años. Son casi los únicos, los que cobrando interés mayor dan préstamos en segunda hipoteca, y cuando la crisis se presenta, los que más se

preocupan del cobro de su capital e intereses, llevados más que por el interés de cobrarse, por el de quedarse con la garantía hipotecaria.

Las sociedades hipotecarias, tanto extranjeras como nacionales rara vez aceptan quedarse con la propiedad garantida. No está dentro de la naturaleza de sus operaciones el hacerlo, por cuanto después tienen que convertirse en administradores o poner en explotación los inmuebles y como los capitales colocados provienen de otros depositantes, que los reclamarán oportunamente, prefieren prorrogar los plazos de las hipotecas, cobrando los intereses antes que hacerse dueños de la propiedad.

Al lado de estos acreedores mencionados, tenemos al Banco Hipotecario Nacional, con 30 años de existencia y con una situación actual de prosperidad completa, a pesar de la honda crisis con que atraviesan los negocios en general, especialmente de la propiedad inmueble.

El Banco Hipotecario Nacional representa la hipoteca oficial; es decir, las efectuadas por instituciones del Estado, cuya carta orgánica, leyes sobre emisión de títulos y reglamentación de las mismas, están sujetas a la aprobación del Estado.

Este Banco ha sido uno de los propulsores principales del progreso argentino, y es hoy el regulador del mercado de la propiedad inmueble y del mercado de hipotecas.

Antes de entrar al estudio de su actuación presente, de suma importancia en estos momentos, haré una bre-

ve reseña de la forma en que opera, comparándolo con las demás instituciones de crédito.

El Banco Hipotecario Nacional es del tipo de los bancos intermediarios entre el capital y los deudores hipotecarios. Su carácter es análogo al del Crédito Foncier Francés, cuyo origen se remonta a Alemania.

El primer ensayo de banco de esta naturaleza, efectuado con el Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires, fracasó lastimosamente, no por el fondo, o mejor dicho por el basamento de su constitución, sino por la forma desastrosa e inepta con que interpretaron sus funciones y lo llevaron a la ruina.

La combinación científica del régimen hipotecario a largos plazos, cuyo instrumento principal reposa en el Banco que me ocupo, tiene un engranaje metódico que arma, pone en marcha y fiscaliza su movimiento.

Su garantía reposa en la rectitud del cumplimiento de todos los detalles de su delicado funcionamiento, cuya interrupción o paralización momentánea puede degenerar en catástrofe.

La institución oficial, da la garantía moral del cumplimiento de las operaciones legisladas; el Estado asegura la garantía material a los capitalistas, que contratando con el Banco, adquieren sus títulos.

El instrumento del crédito hipotecario es la cédula, título de renta al portador emitido en las condiciones del contrato de hipoteca que le sirve de base, que tiene la misma duración y las mismas épocas de servicios.

El cálculo matemático de la amortización acumula

W. C.

tiva determina el plazo definitivo de la extinción de la obligación que debe coincidir con la fecha de la terminación del contrato del préstamo.

El servicio a pagarse, durante la duración del mismo, se compone del interés, una cuota fija, destinada a la amortización acumulativa, y otra cuota fija, que percibe el Banco, en concepto de comisión, para sostener los gastos de administración y constitución de su Fondo de Reserva.

El Banco está regido por leyes de excepción al Código Civil; dentro del mecanismo de su funcionamiento no podría estar supeditado a los términos del procedimiento ordinario.

Adquiere la obligación del pago de la renta sobre los títulos que emita, y para hacerla efectiva debe percibir los servicios en tiempo oportuno. El Banco cobra el servicio adelantado y paga el cupón vencido, pues las emisiones se hacen con el cupón a vencer; en esta forma el atraso en el cobro de los servicios pondría al establecimiento en descubierto, y para ello la ley le da cierto privilegio, consistente en la implacabilidad de los términos y facilidad para la venta de las propiedades, a fin de liquidar los préstamos en mora.

La seguridad del préstamo reposa en la tasación; la seguridad del pago de la renta en el buen servicio del préstamo, y quebrantado éste, la facilidad del remate salva el servicio deficiente con la venta de la propiedad.

Sin embargo, la ley actual tiene términos fatales para el pago de los servicios; pero, el Directorio está au-

torizado a conceder una espera de 270 días, que en la práctica se prolonga todavía, precisamente en las épocas de crisis para obrar con cautela y evitar el derrumbe de los precios de la propiedad raíz.

Esta facultad del Directorio, reporta una ventaja importante para los acreedores; el carácter del Banco no el de administrador, ni tener en explotación los inmuebles atrasados en el pago de los servicios o fracasados en las subastas intentadas. Con la base de buenas tasaciones y estando los préstamos suficientemente garantizados, el establecimiento no se perjudica por una mora prudencial, y mientras tanto se evita la liquidación del bien. Esto es lo que le permite actualmente mantenerse en un estado de perfecta equidad, concediendo esperas prudenciales, pues su encaje y Fondo de Reserva le permiten accionar en este sentido, y precisamente esta conducta prudente ha evitado liquidaciones desastrosas.

Los préstamos en cédulas han resultado ser los más ventajosos. El capitalista, tenedor de los títulos, puede realizarlos en cualquier momento o conservarlos como títulos de renta hasta el momento de su rescate, tiene su capital y está perfectamente garantizado, y aunque la renta que perciba es uno o dos puntos menor que la producida por la hipoteca directa, en cambio está libre de toda preocupación respecto a la falta de pago o insuficiencia de la garantía hipotecaria.

En cuanto al tomador, aparte del largo plazo y la amortización ordinaria acumulativa, tiene a su favor

la amortización extraordinaria que le es facultativa, o la cancelación total en cualquier momento, sin ningún desembolso extraordinario.

No alcanzan a ser perjudiciales, las diferencias de cotizaciones que rigen en el momento de la constitución del préstamo, pues éstas se compensan con las corrientes en el momento de su cancelación.

TÍTULO II

Hipoteca productiva.

La distribución del capital hipotecario, las cantidades actualmente prestadas y las necesidades de numerario, para el desarrollo de nuestras industrias, hacen del crédito hipotecario un principal elemento.

La situación económica del país, todavía dentro de la crisis más aguda sufrida en los últimos 30 años, está abocada a una transformación inminente para su mecanismo del crédito personal y real.

En el crédito personal, hemos visto la reforma importante, tomada a raíz de la guerra europea, con la incorporación del redescuento a la legislación positiva.

En cuanto al crédito real, la incorporación del warrants y de la prenda agrícola, implican pasos importantes hacia su perfeccionamiento.

La cuestión hipotecaria es todavía más fundamental por lo estable, y porque tiene una garantía aún disponible para muchos millones de pesos.

Las enseñanzas que nos dejan las consecuencias de esta crisis con exceso de numerario improductivo en los establecimientos de crédito, indican las fallas y deficiencias de nuestro régimen hipotecario actual.

Precisamente, y ante el temor de la desvalorización de los títulos, el Poder Ejecutivo resolvió la suspensión de las emisiones, medida que en lugar de aplacar la situación la empeoró.

Las sociedades hipotecarias, exigieron al vencimiento de los respectivos plazos el pago del capital; algunas, más consecuentes, sólo apremiaron el pago de los intereses vencidos; los acreedores hipotecarios particulares exigieron el reembolso de los préstamos, amenazando quedarse con las propiedades y el Banco Hipotecario oficial, que debía señalar el camino a seguir, suprimió de golpe las emisiones, desconcertando la situación del mercado hipotecario.

El Banco oficial, que sirve de contralor para establecer el valor de la propiedad raíz en toda la República, no debió haber sido clausurado cuando sus servicios eran más necesarios. Lo prudente hubiera sido permitirle que continuara con una emisión periódica, preservando el mercado de las exigencias de los tenedores de fuertes capitales.

El yerro, reparado a tiempo en parte, ha permitido que el establecimiento reinicie su vida activa, y para una emisión autorizada de 30 millones se han recibido pedidos que superan a 120 millones.

La demanda en este caso comprueba la necesidad de capital.

¿Conviene que el país utilice en grado sumo esta clase de créditos? Si, al menos, no hay una razón económica fundada que lo prohíba. Mas, la substancia de esta facilidad reside en la finalidad de la operación, en el destino que se da a este dinero, y llegamos a la hipoteca productiva que es la forma de crédito que más necesidades tiende a llenar y es la que más contribuye al fomento de la riqueza nacional. De no ser así, quedarían estancadas por insuficiencia de crédito importantes industrias.

Cuando el dinero a entregarse en hipoteca es destinado a producir mayor cantidad de riqueza y contribuye a la valorización del bien hipotecado en garantía, debe ser otorgado con mayor liberalidad. En estos casos, el deudor hipotecario tiene derecho a la ampliación del crédito en relación a las mejoras introducidas, cuando las mejoras son estables y se hallan definitivamente incorporadas a la propiedad rural en explotación.

A pesar de la cantidad de detalles consignados en el informe presentado por la Comisión Investigadora Hipotecaria, quizás por falta de datos estadísticos ordenados en ese sentido no se ha establecido la subdivisión en número y monto de las hipotecas constituidas sobre propiedades urbanas o rurales, dato que sería muy conveniente conocer y que únicamente se toma en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal para las

propiedades ubicadas en ésta y los territorios nacionales y por excepción también en algunas provincias.

Para llegar a estudios fundamentales sobre la productividad de los capitales hipotecarios, será menester uniformar el sistema de estadísticas en toda la república, ya sea por medio del Registro de la Propiedad, Dirección de Economía Rural e Industrial del Ministerio de Agricultura o por intermedio del mismo Banco Hipotecario Nacional que es, tal vez, la institución más habilitada para recopilar todos estos datos, dado el carácter de sus operaciones.

El siguiente cuadro demuestra la distribución de las hipotecas en vigor en la República.

HIPOTECAS EN VIGOR

(DATOS OFICIALES)

Importe de las hipotecas en vigor incriptas actualmente en los Registros de la Propiedad de la Capital Federal, de las Provincias y de los Territorios Nacionales.

UBICACIÓN	HIPOTECAS	
	\$ m/n. c/l.	Totales \$ m/n. c/l.
Capital Federal	910.665.156	910.665.156
PROVINCIAS		
Buenos Aires	917.960.314	
Santa Fé	269.784.337	
Entre Ríos	86.443.723	
Corrientes	41.837.652	
Córdoba (calculado)	200.000.000	
Santiago del Estero	35.040.773	
Tucuman	37.401.828	
Salta	19.060.000	
Jujuy	15.799.697	
Catamarca	3.786.012	
La Rioja	955.686	
Sau Juan	24.069.339	
Mendoza	194.623.510	
San Luis	63.468.977	1.911.171.848
TERRITORIOS NACIONALES		
Chaco	35.128.737	
Formosa	528.372	
Misiones	4.733.610	
Pampa Central	70.204.334	
Neuquen	6.504.357	
Río Negro	39.960.000	
Chubut	4.502.909	
Santa Cruz	5.949.893	
Tierra del Fuego (no tiene)	—	
Los Andes (no tiene)	—	167.512.212
Total General		<u>2.989.349.216</u>

Los datos de las Provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y Mendoza indican la importancia de este crédito y nótese que en las provincias en que más adelantado se encuentre el espíritu de empresa, mayor es su capacidad económica y más importante su deuda hipotecaria que contribuye a su evolución con la aplicación productiva de los fondos recibidos para su desarrollo.

Provincias esencialmente agrícolas y ganaderas, como Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba; ganaderas como Entre Ríos y Corrientes; industriales como Tucumán y Salta con la caña de azúcar, y San Juan y Mendoza con la vid, todas ellas necesitan del crédito hipotecario en su moderno desarrollo. Estas industrias requieren un capital inicial, luego para su desenvolvimiento en un período de varios años, mientras los capitales permanecen improductivos, se producen mayores gastos, de manera que la función económica del crédito personal resulta incompleta para ser eficaz, debiendo acudir a los beneficios del crédito real a largos plazos.

El dinero de las hipotecas es utilizado principalmente: 1.º En mejoras sobre las misma propiedad, para explotar el establecimiento hipotecado u otros exentos de este gravamen, de pertenencia del mismo deudor; 2.º Para solucionar dificultades del momento, cuando el resorte del crédito personal está gastado o cuando, cubierto con exceso, se echa mano de este recurso para evitar la liquidación o demorarla; 3.º Para la iniciación de in-

dustrias a resolverse en plazos largos; 4.º Para detener la crisis de patrimonios heredados, cuando el destino de las sumas recibidas es para satisfacer ambiciones personales, entre ellas el ausentismo y el lujo; 5.º En los casos de hipotecas de propiedades urbanas, también se realiza para la adquisición del bien del hogar, del *homestead* norteamericano. En estas circunstancias, los pequeños propietarios se hallan exentos de toda ayuda, debiendo contribuir a la construcción de su pequeño hogar con el exclusivo fruto de sus ahorros.

Volviendo a la aplicación económica dentro de las distintas regiones e industrias del país, debo recalcar que merced a la hipoteca y a su amparo se han desarrollado las industrias del vino, azúcar, ganado, etc.

Este crédito está llamado a tener una actuación nueva para el fomento de las industrias. Nuestro país ha pasado por la primera etapa; de país agricultor se halla en el período inicial de su pase a país industrial antes de alcanzar la tercera etapa del país dedicado a las industrias mineras.

La rápida ojeada dada al crédito hipotecario y la forma en que se desarrolla, permite establecer necesidades apremiantes para una evolución próxima; evolución que ya ha sido experimentada en parte por la reforma fundamental a la carta orgánica del Banco Hipotecario Nacional efectuada el año 1911. Pero, la enseñanza que nos dejan estas crisis periódicas, aleccionan sobre la necesidad de reformar la legislación positiva y volviendo a lo que argumentara al princi-

pio de este modesto trabajo, la necesidad económica que impera, exige la modificación del régimen hipotecario legal. Élla se reclama a gritos y debe producirse tarde o temprano.

La nacionalización del capital hipotecario es un fin al que debemos tender. Élla debe ser pronunciada paulatinamente después de estudios meditados.

Conviene la adaptación del ahorro nacional inculcado hacia estas operaciones; el capital hoy depositado con exceso en las arcas de los bancos debe encauzarse; hay que abrir el camino, iniciar la corriente de colocar los ahorros en préstamos hipotecarios.

La conveniencia de modificar el régimen hipotecario de nuestro Banco oficial está en la mente de muchos; también lo está en proyectos, uno de los cuales, tal vez el que reporte mayores ventajas y que es de desear no tarde en ser considerado por el H. Congreso, es obra de los doctores Leopoldo Melo y Tomás Le Bretón.

Debemos extirpar las relaciones directas entre los acreedores y deudores hipotecarios. Así como los fondos de las cuentas corrientes y los depósitos a plazo fijo pasan de una a otra mano por intermedio y con el contralor de los bancos de préstamos y descuentos, así el capital hipotecario deberá ser utilizado todo con la intervención del Banco Hipotecario Nacional, estableciéndose la forma mixta de los préstamos en efectivo y en cédulas.

El Banco sería el regulador del crédito, impulsaría la marcha del mercado hipotecario; haciendo uso de

sus reservas, podría siempre hacer frente al pago de los intereses y con las prerrogativas que le acuerda su ley, para los casos de ejecución, tendría el doble resorte de prestamista y regulador del cumplimiento de sus mismos contratos.

Los beneficios serían recíprocos: los prestatarios podrían elegir entre las varias modalidades de préstamos a corto o largo plazo y no tendríamos jamás el hecho del acreedor hipotecario quedándose con la propiedad o el deudor que se vería ejecutado por la mora de un trimestre de intereses.

Se necesitaría una reforma importante de la legislación positiva. Ello será motivo del estudio que haremos enseguida.

TERCERA PARTE

TÍTULO I

Necesidades económicas. — Nuevas orientaciones en nuestro régimen hipotecario económico y legal.

Volviendo ahora a la distribución del capital hipotecario, clasificado por el carácter de las instituciones acreedoras, tenemos según datos publicados por la Comisión Investigadora Hipotecaria en 1915:

	<i>Préstamos</i>	<i>Importe</i>
Compañías y sociedades hipotecarias	16.454	868.611.007
Bancos de préstamos y descuentos	7.231	198.829.779
Compañías de Seguros.	1.234	32.646.731
Bancos y sociedades del interior del país	1.626	20.527.428
	26.545	1.120.614.945
Acreedores particulares	56.400	1.285.551.626
	82.945	2.406.166.571
En cédulas del Banco Hipotecario Nacional	29.418	583.182.645
Totales	112.403	2.989.349.216

De estas sumas, hay efectuadas en oro sellado hipotecas por \$ 836.339.914 m.l., asignando a las cédulas hipotecarias nacionales colocadas en el extranjero \$ 300.000.000 (datos, página 26 del mencionado informe).

De los 836 millones indicados muchas de estas operaciones se han efectuado en francos, libras y por excepción en pesos oro.

Al constituirse estos préstamos, la reducción a papel se ha efectuado a los cambios del día, estableciendo los contratos hipotecarios que la cancelación de los gravámenes ha de efectuarse en la misma forma.

Esto significa, en la situación actual de los cambios favorables, que la cancelación de estos saldos hipotecarios puede hacerse con ventaja, dejando en algunos casos utilidad de más del 10 y 20 o/o para el acreedor.

He señalado anteriormente el carácter de las hipotecas efectuadas por los bancos de préstamos y descuentos. En cuanto a las efectuadas por las compañías de seguros, pueden agregarse a las efectuadas por sociedades hipotecarias, pues, aun cuando no es su verdadero carácter, encuentran en los préstamos hipotecarios, una de las reformas más cómodas y seguras para la inversión de sus reservas.

En capítulos anteriores, he hablado sobre la situación de los préstamos directos efectuados por los acreedores particulares y sus ventajas e inconvenientes, llegando a demostrar las conveniencias que reporta de

que estas operaciones se hagan por intermedio de las instituciones intermediarias de crédito, del tipo del Banco Hipotecario Nacional.

Observamos ahora, que solamente alrededor del 20 por ciento de la deuda hipotecaria se efectúa con intervención del Banco mencionado, lo que resulta una mínima intervención en relación con el monto de los préstamos.

Por Ley 8172 de Septiembre de 1911, se autorizó la emisión del tipo único de Cédula Hipotecaria Argentina del 6 o. o de interés, y se estableció el límite de las circulaciones para esa serie y las anteriores en 500 millones de pesos moneda nacional.

Posteriormente, por Ley 9155 se amplió esta emisión en 250 millones de pesos, disponiendo la Ley que su emisión se haría con autorizaciones previas del Poder Ejecutivo a requerimiento del Directorio del Banco.

Autorizada una primera emisión de 50 millones, ésta fué rápidamente absorbida por la demanda y más o menos en la época en que se producían los acontecimientos de guerra de 1914, el Banco, agotado el margen autorizado, tuvo que suspender el recibo de solicitudes y ante la difícil situación creada para el mercado de bienes raíces, hubo de adoptar una postura contemplativa de mero espectador librado a la custodia del servicio de sus préstamos y el pago de los cupones.

Esta actitud forzosa, producida por la intransigencia del P. R. para autorizar nueva emisión de cédu-

las, ha paralizado la intervención activa del Banco en el movimiento de la propiedad raíz. El Estado, ha creído encontrar en la cédula hipotecaria un competidor a los títulos de crédito emitidos por la Nación y, a pesar de las opiniones en contrario sostenidas por representantes de los dos Bancos oficiales, por dos años fué contraído a toda nueva emisión.

Sin embargo, la meditada y serena actuación del Directorio del Banco, evitando en lo posible las ejecuciones y haciéndolas efectivas sólo en los casos que por otras ejecuciones o por excederse de la mora prudencial, se hicieron imprescindibles, ha contribuído a aminorar una situación de liquidación, producida por el exceso de ejecuciones seguidas para el recobro de los créditos hipotecarios.

No ha sido ni es conveniente que esta institución de crédito real, desempeñe con intermitencias las funciones que por su Ley Orgánica le están encomendadas, no debe dejarse librada su actuación sólo a las épocas de prosperidad. Es necesario, y mucho, que en las épocas de crisis de la propiedad raíz, cuando existe una anarquía en la estimación de los valores, aparezca la opinión equitativa y serena de la institución de crédito oficial llamada a morigerar las opiniones encontradas para que valiéndose de los métodos científicos utilizados en la concepción de sus préstamos, pueda establecer el justo medio del valor de la tierra en momentos en que el pánico o la falta de interesados hagan descender su valor venal a precios irrisorios.

Del mismo modo que en épocas de febril actividad en los negocios y cuando los intereses personales hacen acrecer en el vértigo de la especulación los valores inmuebles a los límites fantásticos desprovistos de base real, debe también palpase su actuación en los momentos en que la desilusión o factores exclusivamente transitorios hechan por tierra la apreciación de garantías sólidas y estables.

Por eso ha sido bien recibido el anuncio de la nueva emisión de \$ 30.000.000, emisión que a la fecha está ya cubierta con exceso por solicitudes tres o cuatro veces mayores, a esa suma.

Dentro de la Ley 9155, existe un margen de emisión de \$ 170.000.000 más, cuya circulación está supe-
ditada a nueva autorización del P. E.

Hemos dicho que la situación de los préstamos en vigor en relación a la deuda hipotecaria total, representan alrededor de un 20 0|0; pero, debe tenerse presente que con el rescate de las cédulas producido para responder al fondo amortizante, este porcentaje se halla disminuído en un 2 ó 3 0|0 con relación a las hipotecas.

Se ha dicho que la cédula hipotecaria rivaliza con los fondos públicos nacionales en razón de que siendo éstos al 5 0|0 y la cédula al 6 0|0 los capitales se dirigen a la cédula en lugar de serlo a los fondos públicos. Puede que en ello haya algo de razón, dada la situación actual; pero, no es por ahí por donde debe em-
pezarse; no es precisamente la cédula la que establece

esta competencia sino los depósitos a plazo fijo y en caja de ahorros acumulados en los bancos, sin contar la cantidad de numerario que permanece improductivo por negligencia en unos casos y en otros por la misma ignorancia de sus tenedores.

El Banco de la Nación Argentina, con sus sucursales diseminadas en el territorio de la Nación, con el incentivo hasta hace poco del 4 o/o de interés anual sobre los fondos depositados, es causa de que el ahorro se haya dirigido a sus cajas. La circunstancia de pagar a plazo fijo 3 y 4 o/o ha influido para que los tenedores de capitales, aun de fuertes sumas, les dieran el mismo destino.

Nuestro público es de una idiosincrasia especial. Su falta de hábito para el ahorro, por un lado, y la falta de conocimiento de la existencia de estos títulos de renta, han sido la causa de que en pocos casos se dirigieran hacia ellos.

No ha existido aún, la tendencia de hacerlos carne en el ahorro nacional, porque los títulos fueron colocados oportunamente en blok y en el extranjero.

Hasta hace poco, no se había puesto en práctica su colocación fraccionada. Con la creación de la Caja de Ahorro postal se ha dado el paso más importante en el sentido de su difusión. Esta Institución, representada en todos los rincones de la República por las sucursales de correos, destinada a recibir ínfimas cantidades para su colocación en fondos públicos, hará la principal obra en el sentido de que su existencia se

conozca en todo el país y más que por otro medio, esto se conseguirá con la enseñanza de su aplicación desde las escuelas primarias.

Ahora bien; en esta circunstancia ¿las cédulas pueden haber sido un competidor de los fondos públicos nacionales? Seguramente que no.

El mercado de las Cédulas Hipotecarias Nacionales ha estado siempre en Europa donde, por tratarse de títulos análogos a los emitidos por el Credit Foncier de France, Banco Hipotecario de España y otras Instituciones de esta naturaleza, han sido preferentemente solicitados; y hoy mismo a pesar de la situación de guerra, son conservados.

En nuestro país, existe colocada su menor parte, deducidas las cantidades de continuo movimiento para las operaciones de la Bolsa. En depósito en el Banco Hipotecario hay 17 millones: existen también depositados en diversos bancos en caución de préstamos; en una oportunidad la Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones tenía invertida la mayor parte de sus fondos en cédulas hipotecarias.

El tipo único de renta, a excepción de la serie H, que tiene 7 o|o, es para las cédulas 6 o|o y estando su valor aproximado al nominal, es la renta que produce. Tómese como ejemplo un título argentino interno de 1911, cotizado a 89 o|o representa un interés aproximado de 5.60 o|o.

La garantía es paralela, porque si garantía representa la responsabilidad de la Nación, también la tienen

las cédulas con la masa de las propiedades hipotecadas en el Banco, el capital y reservas de éste y la misma garantía de la Nación.

Naturalmente, que en esta circunstancia, resulta más ventajoso para el capitalista tomar cédulas que títulos, pues obtiene mayor interés.

Pero, es sencillamente una cuestión de preferencia por el título, de acuerdo con las fluctuaciones de la cotización y el tanto por ciento de interés. El equilibrio se producirá de acuerdo con estos factores y abundancia de capitales y si la masa popular se encamina hacia el título de renta del Estado, despreciando la cédula, habrá que aumentar su tipo de interés o se sufrirán perjuicios por la baja cotización en el momento de su venta; en caso inverso, se produciría el mismo fenómeno.

Sin embargo, debe tenerse presente que la emisión de los títulos de renta del Estado no puede considerarse como función normal; éstas se efectúan siempre como excepción, pues los gastos del presupuesto de la Nación no deben cubrirse con empréstitos sino con recursos perfectamente calculados y establecidos. De ahí que si en alguna oportunidad coincida la emisión de los títulos con las cédulas hipotecarias, su colocación en el mercado no dará motivo a mayores preferencias, sino a las que resulten del valor real de los mismos de acuerdo con las condiciones de emisión.

Ultimamente se ha producido una tendencia destinada a encarrilar estos capitales de ahorro y los capitales a plazo fijo que permanecen estacionados a la espera de colocaciones más lucrativas, hacia otros rumbos a fin de que los poseedores de estos capitales obtengan mayores utilidades y al mismo tiempo sean más beneficiosos dentro de la economía nacional.

A este fin, ha obedecido la implantación de la Caja de Ahorros con aplicación a la cédula hipotecaria argentina, en el Banco Hipotecario Nacional; la creación de la Caja Nacional de Ahorro Postal, para encausar la corriente de ahorro hacia los fondos públicos nacionales y a este fin obedecen las iniciativas de ampliar las operaciones de préstamos del Banco Hipotecario Nacional, permitiéndole el recibo de depósitos en efectivo para aplicarlos en operaciones hipotecarias.

La tendencia en los actuales momentos, debe ser al menos si no bastarnos a nosotros mismos, a emplear los capitales disponibles de la economía nacional en empresas y títulos del país, para nacionalizar nuestro capital de ahorro.

Todos estos proyectos, que implican cambios en nuestro mecanismo económico, son el resultado de observaciones que deja la situación creada por la guerra, situación mayormente incierta para cuando terminen las hostilidades, desaparezcan las moratorias internacionales, se suspendan los efectos de la clausura de la Caja de Conversión y vuelvan en camino de nivelación las situaciones internacionales.

Si hoy en que los cambios están favorables, sería conveniente la cancelación de los préstamos hipotecarios a oro, ¿qué sucedería mañana si se produjera una repentina corriente a retirar los capitales extranjeros empleados en el país?

Por ello debemos procavernos de estas contingencias.

Muchos proyectos se esbozaron por legisladores o particulares, a raíz de la propaganda de la moratoria hipotecaria durante el intervalo en que se paralizaron las operaciones del Banco Hipotecario; unos opinando por emisiones de papel moneda, otros por emisiones de fondos públicos, otros autorizando los préstamos en efectivo con el redescuento de la cartera hipotecaria, y otros suprimiendo los préstamos en cédulas para efectuarlos en lo sucesivo en efectivo con los recursos que facilitaría la emisión de fondos públicos. Ninguno de ellos llegó a ser convertido en Ley y la situación hipotecaria que existía en 1914 continúa aún.

Sin embargo, creo conveniente y de sumo interés la ampliación de las operaciones del Banco Hipotecario Nacional haciéndolas en forma mixta, en cédulas y en efectivo.

Por otra parte, es el sistema ya previsto en la reforma de su carta orgánica en 1911, que lo autorizó a hacer operaciones en efectivo con el producto del 50 0.0 de las utilidades líquidas. Estas utilidades, según balance publicado por el Banco, ascienden a pesos 11.204.727.071 al 31 de julio ppdo.

Esta institución, no ha iniciado aún estos préstamos en efectivo, seguramente porque la insuficiencia del capital acumulado lo permitiría hacerlo con poco éxito; dificultad que permanecerá subsistente aun por un tiempo, antes que la suma reunida pueda ser la base de una serie de préstamos.

Éstos préstamos serán de suma conveniencia, especialmente cuando por circunstancias anormales, la cotización de los títulos se resienta; y aunque esto no suceda, sería una forma cómoda de crédito. La Ley Orgánica autoriza a efectuarlos en plazos no mayores de 5 años, con amortización o sin ella. Sería el caso de habilitar al Banco con fondos suficientes para iniciar estas operaciones; y no conveniendo a los intereses del Estado complicar el mecanismo del mismo, haciendo una emisión de fondos públicos para este exclusivo objeto, podría reformarse la legislación de esta institución autorizándola a recibir sumas en efectivo a plazo fijo para aplicarlas en operaciones hipotecarias dentro del régimen de la carta orgánica y las disposiciones especiales a reglamentarse oportunamente por el Directorio del Banco.

Según el proyecto de ley presentado al II. Congreso por los diputados señores Leopoldo Melo y T. A. Le Bretón autorizando al Banco Hipotecario Nacional para recibir dinero a plazo fijo, en caja de ahorros o en cualquier otra forma bancaria y aplicarlo a préstamos con garantía hipotecaria, bajo el régimen de su Ley

Orgánica y disposiciones especiales dictadas al efecto; los depósitos no podrán ser menores de \$ 100, por los cuales se entregarán certificados nominales al portador cuya forma y condiciones de interés y plazo quedarán librados al Directorio del Banco.

Los préstamos efectuados con estos depósitos serán a plazo menor de cinco años y se efectuarán en las condiciones establecidas por la Ley Orgánica para los demás préstamos.

Por el mismo proyecto se autoriza al Banco a efectuar sorteos de estas obligaciones con primas de reembolso.

Se autoriza también al Banco para que mediante acuerdo del P. E. pueda acogerse a los beneficios de la Ley 9479 sobre redescuentos.

Este proyecto, reúne ventajas importantes en la situación actual del crédito hipotecario y especialmente en lo que se relaciona con el Banco Hipotecario oficial.

Como lo dicen sus fundamentos, se quiere adaptar a nuestro ambiente la forma en que opera el Credit Foncier francés, con la emisión de "obligations foncières" de 500 francos cada una, cotizables en la bolsa como títulos de deuda pública.

El proyecto tiene una doble finalidad; aliviar la caja de los bancos del exceso de numerario depositado en caja de ahorros y a plazo fijo, tratando de encauzar esos fondos hacia el Banco Hipotecario, y a su vez que los fuertes capitalistas prestamistas particulares, a los

que me he referido en el curso de este trabajo, se valgan de esta Institución para hacer sus operaciones.

El proyecto es aceptable en el fondo y ojalá se convierta en Ley, para mayor facilidad del crédito hipotecario y beneficio de la economía del país.

No obstante es objetable en ciertos puntos.

En el art. 1.º dice: “recibir dinero en depósitos a plazo fijo, en caja de ahorros, o en cualquier otra forma bancaria, y aplicarlos a préstamos con garantía hipotecaria... etc.”

No deben establecerse depósitos en caja de ahorros en el Banco Hipotecario, con este objeto, siendo que ya existen dos instituciones que fundamentalmente realizan estas operaciones; me refiero a la Caja Nacional de Ahorro Postal y al Banco de la Nación.

La Caja de Ahorros que, según su Ley Orgánica, tiene el Banco es con destino a la inversión en cédulas.

En cuanto a “cualquier otra forma bancaria”, después de las nombradas no existe más forma que la cuenta corriente; si a ella quiere referirse el proyecto no corresponde incluirla dentro de los depósitos a aceptarse, porque sería mezclar dentro de las operaciones de este Banco, depósitos exclusivos de los Bancos de préstamos y descuentos.

Los depósitos deben recibirse con la declaración expresa de ser empleados en hipotecas.

De llevarse este proyecto a la práctica, con algunas modificaciones, traería inmediatas ventajas.

Sería un factor eficiente para la nacionalización

del capital hipotecario, el cual paulatinamente pasaría a estar bajo el contralor de la institución oficial,—con las múltiples ventajas que sus funciones de intermediario representa.

El Banco tendría los recursos permanentes para el desempeño de su misión y no se encontraría impedido de contribuir al alivio de la situación económica con la facilidad de los préstamos hipotecarios; y lo que es más primordial: se conseguiría la nacionalización del capital hipotecario, quizá como uno de los primeros pasos para llegar a la finalidad que debemos buscar: la independencia económica nacional.

El total de la deuda hipotecaria, que alcanza a ser dos veces y media mayor que el importe de los adelantos y descuentos efectuados al 31 de Julio ppdo. por los bancos de préstamos y descuentos, me exime de mayores comentarios sobre su importancia económica.

El servicio de esta deuda asciende alrededor de pesos 242 millones moneda nacional a una tasa media del 8.10 o/o. (Datos Comisión Investigadora Hipotecaria, cuadro 17).

La falta de estadísticas organizadas y uniformes para toda la República, impide por el momento señalar muchos antecedentes importantes con referencia a la productividad de los capitales empleados en las mismas. No obstante esto, está demostrado, es uno de los factores primordiales de la riqueza pública.

Ella contribuye a la movilización de la propiedad

raíz, a su explotación, al desenvolvimiento de las industrias agrícolas y ganaderas, y está llamada a ser el nervio principal en la transformación industrial que por ser país productor de materia prima estamos abocados con motivo de las condiciones en que nos coloca la actual situación europea.

Buenos Aires, Agosto 31 de 1916.

Bibliografía

- "Diccionario Enciclopédico Hispano-Americano".
PIERRE LARROUSE.—"Dictionnaire Universelle".
ANTONINO E. SOARES.—"La Hipoteca".
JOSE BIANCO.—"Registro de la Propiedad".
JOSE BIANCO.—"La Propiedad Inmobiliaria".
DRESNER BANK.—"Las Fuerzas Económicas de Alemania".
GH. GIDE.—"Curs de Economic Politique".
ANDRES LAMAS.—"La Legislación Agraria de Rivadavia".
C. GARRIGOS.—"El Banco de la Provincia".
SIXTO J. QUESADA.—"El Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires".
SIXTO J. QUESADA.—"Historia de los Bancos Modernos".
L. BARROS BORGONO.—"La Caja de Crédito Hipotecario".
"Apuntes del Régimen Agrario, de la Facultad de Ciencias Económicas". —Año 1915.
"Leyes y decretos relativos a los Bancos Hipotecarios oficiales".
SANTIAGO ALCORTA.—"Estudios sobre el Banco Hipotecario".
J. B. JOSSEAU.—"Traité del Credit Foncier".

Fuentes de información

Datos oficiales publicados por la Comisión investigadora Hipotecaria (Informe de 1915).

Datos del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Provincias.

Datos de los Gobiernos de Provincia.

Administración de Contribución Territorial.

Dirección de Economía Rural é Industrial del Ministerio Nacional de Agricultura.

Censo Nacional.

Consulado Aleman.

Proyectos de Ley presentados al Congreso Nacional.

Publicaciones varias.

Memorias y Balances del Banco Hipotecario Nacional.

Memorias y Balances de Sociedad hipotecarias.

INDICE

PARTE I

Origen de la hipoteca y sus antecedentes en la República Argentina	17
TÍTULO I.—Generalidades	19
TÍTULO II.—Antecedentes en la República Argentina	28
Capítulo I.—Época anterior a la enfiteusis de Rivadavia ...	29
Capítulo II.—La hipoteca en los Bancos oficiales	34
Capítulo III.—Bancos exclusivamente hipotecarios	41
Capítulo IV.—La hipoteca moderna	45

PARTE II

TÍTULO I.—Su estado actual, importancia económica	55
TÍTULO II.—Hipoteca productiva	75

PARTE III

TÍTULO I.—Necesidades económicas tendientes a producir nuevas orientaciones en nuestro régimen hipotecario económico y legal	87
Bibliografía	103
Fuentes de información	105

Buenos Aires, Septiembre 18 de 1916.

En reunión de la fecha, la mesa examinadora que suscribe, aprueba la tesis sobre «Hipoteca - Importancia económica», del señor José Barrau.

Firmados: *David de Tezanos Pinto* *Augusto*
Marcó del Pont *Mario A. Riva-*
rola — *Juan R. Galazza.*

Es copia

R. Levene.

Buenos Aires, Septiembre 29 de 1916.

Los miembros de la mesa examinadora que suscriben clasifican de sobresaliente el exámen oral de tesis del señor José Barrau y la recomiendan á la consideración de la mesa que debe dictaminar sobre el premio «Facultad de Ciencias Económicas.»

Firmados: *David de Tezanos Pinto* *Augusto*
Marcó del Pont *Mario A. Riva-*
rola — *Juan R. Galazza.*

Es copia:

R. Levene

Despacho de la Comisión que dictaminó sobre el Premio
"Facultad de Ciencias Económicas"

"Acta N.º. 21 — Los que suscriben, miembros examinadores de la Comisión premio de tesis, previa una detenida deliberación sobre las siguientes tesis sometidas a su estudio: "La política comercial argentina en relación a las industrias nacionales", por Manuel Blanco; "Hipoteca. Su importancia económica", por José Barrau; "Funciones de la sindicatura y fiscalización de las sociedades anónimas", por Pedro J. Baiocco; "Fundamentos matemáticos de los seguros sociales", por Argentino Acerboni; "Propiedad Industrial", por César Lorente Solá; "Llamas, Vicuñas y Guanacos. Su significado e importancia", por Juan B. Peyroffi; y "Petróleos Argentinos", por José Manuel Mendez. resuelve acordar el premio "FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS" al Señor José Manuel Mendez, autor de la tesis "Petróleos Argentinos".

"La Comisión estima que la Facultad debería otorgar alguna distinción especial a los autores de la tesis "Hipoteca. Su importancia económica", y "Propiedad Industrial" Señores José Barrau y César Lorente Solá".

"Así mismo se complace de declarar que todas las tesis sometidas a su consideración, demuestran estudio y espíritu de investigación".

"En Buenos Aires, a los ocho días del mes de Noviembre de mil novecientos diez y seis.—Fdo: D. OLAECHEA Y ALCORTA, JOSÉ LEON SUAREZ, SERGIO M. PIÑERO, DAMIAN M. TORINO.—Ante mí RICARDO LEVENE".

Es copia:

R. Levene.

FACULTAD
DE
CIENCIAS ECONÓMICAS
N.º. 108

Buenos Aires, Enero 3 de 1917.

Señor Don JOSÉ BARRAU,

Me es grato poner en su conocimiento que el Consejo Directivo en su sesión de fecha 23 de Diciembre, ha considerado el dictámen de la Comisión examinadora de tesis «Premio Facultad de Ciencias Económicas», que aconseja se otorgue alguna distinción a los Señores José Barrau y César Lorente Solá, autores de las tesis: «Hipoteca - Su importancia económica» y «Propiedad Industrial», respectivamente,

El dictámen de la Comisión queda incorporado a actas, lamentando el H. Consejo que la Ordenanza respectiva no previera esta situación, para discernirles un premio.

Aprovecho esta oportunidad para saludarle muy atentamente.

Firmado: *R. Levene.*