



El Banco Hipotecario Nacional

EN SU

PRIMER CINCUENTENARIO

1886-1936



BUENOS AIRES



El Banco Hipotecario Nacional

EN SU

PRIMER CINCUENTENARIO

1886 - 1936



S. A. CASA JACOBO PEUSER LTDA.
BUENOS AIRES

Derechos reservados. Hecho el
depósito que marcan las leyes.

DIRECTORIO

Presidente:

Dr. ENRIQUE S. PÉREZ.

Vicepresidente:

Dr. ELISEO ORTIZ.

Directores:

Sr. EMILIO C. LAMAS.

Ing. ABEL M. LISSARRAGUE.

Dr. EUSTAQUIO A. MÉNDEZ DELFINO.

Sr. ENRIQUE R. NORIEGA.

Sr. ALBERTO SAN MIGUEL.

Sr. ALBERTO J. VIVOT.

Gerente-Secretario General:

Sr. LUIS F. LERENA.



General JULIO A. ROCA
Presidente de la Nación en el año 1886.

«Con excepción del Banco Hipotecario de la
» Provincia de Buenos Aires, cuya base de ope-
» raciones tiene por objeto servir su provincia mis-
» ma, ninguna de las otras ha podido fundar una
» Institución de igual naturaleza, ni existe tam-
» poco una empresa bastante poderosa en capital
» y en crédito, que pueda acometer esta obra, para
» atender estas necesidades que tan vivamente se
» sienten en todo el territorio de la Nación.»

«El proyecto que el Poder Ejecutivo tiene el
» honor de someter a la consideración del Honora-
» ble Congreso, llena estas exigencias al proponer
» la fundación de un Banco Hipotecario Nacional.»

«El Banco Hipotecario, según el proyecto, es
» una Institución separada, autónoma, legislada
» por el Honorable Congreso y administrada por
» un Directorio nombrado por el Poder Ejecutivo
» con acuerdo del Senado.»

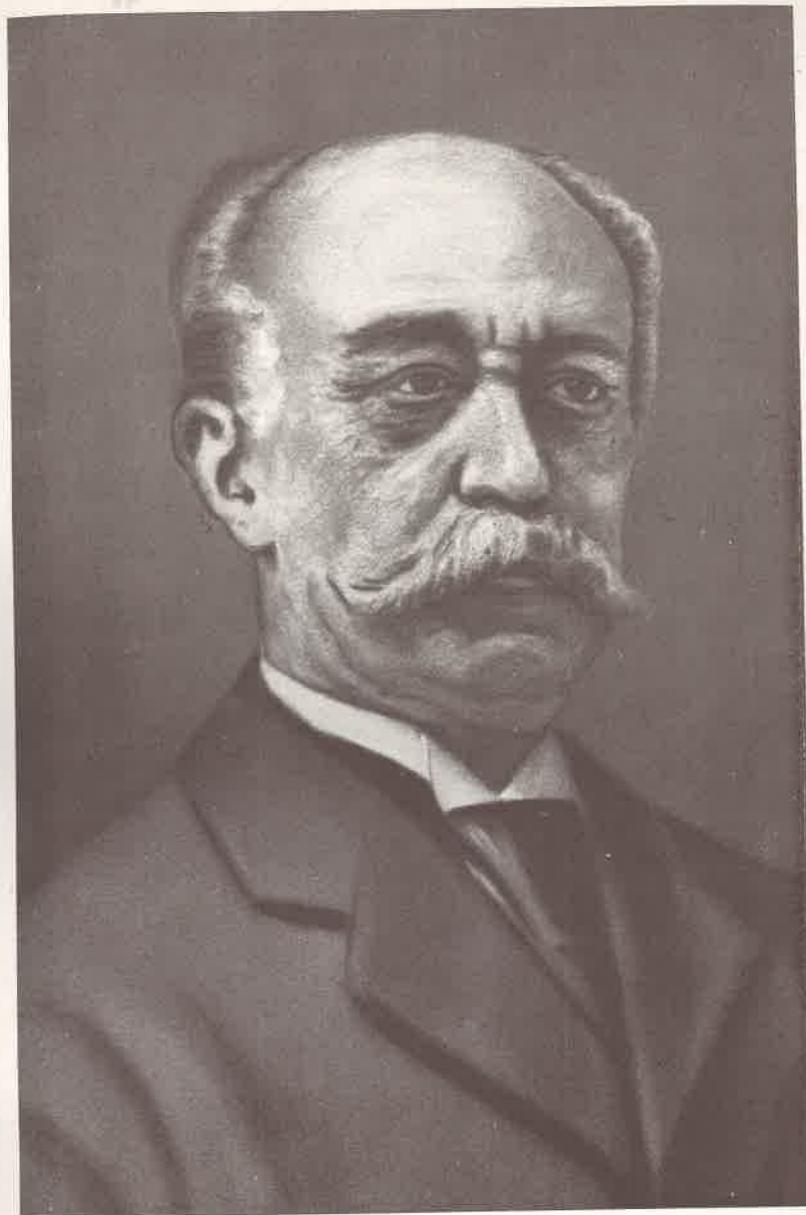
(Párrafos del mensaje enviado al H.
C. por el Presidente Julio A. Roca y su
Ministro de Hacienda, Dr. Wenceslao
Pacheco, el 5 de Junio de 1886, propo-
niendo la creación del Banco Hipotecario
Nacional.)



General AGUSTIN P. JUSTO
Presidente de la Nación en el año 1936.

«Este Banco, por su carácter nacional,
» como Banco de Estado, llamado a llevar
» sus operaciones y a desenvolver su in-
» fluencia benéfica en todo el territorio de
» la República, no es ni puede ser un Banco
» de especulación, ni una fuente de renta,
» sino un elemento de estímulo y fomento
» de la riqueza del país.»

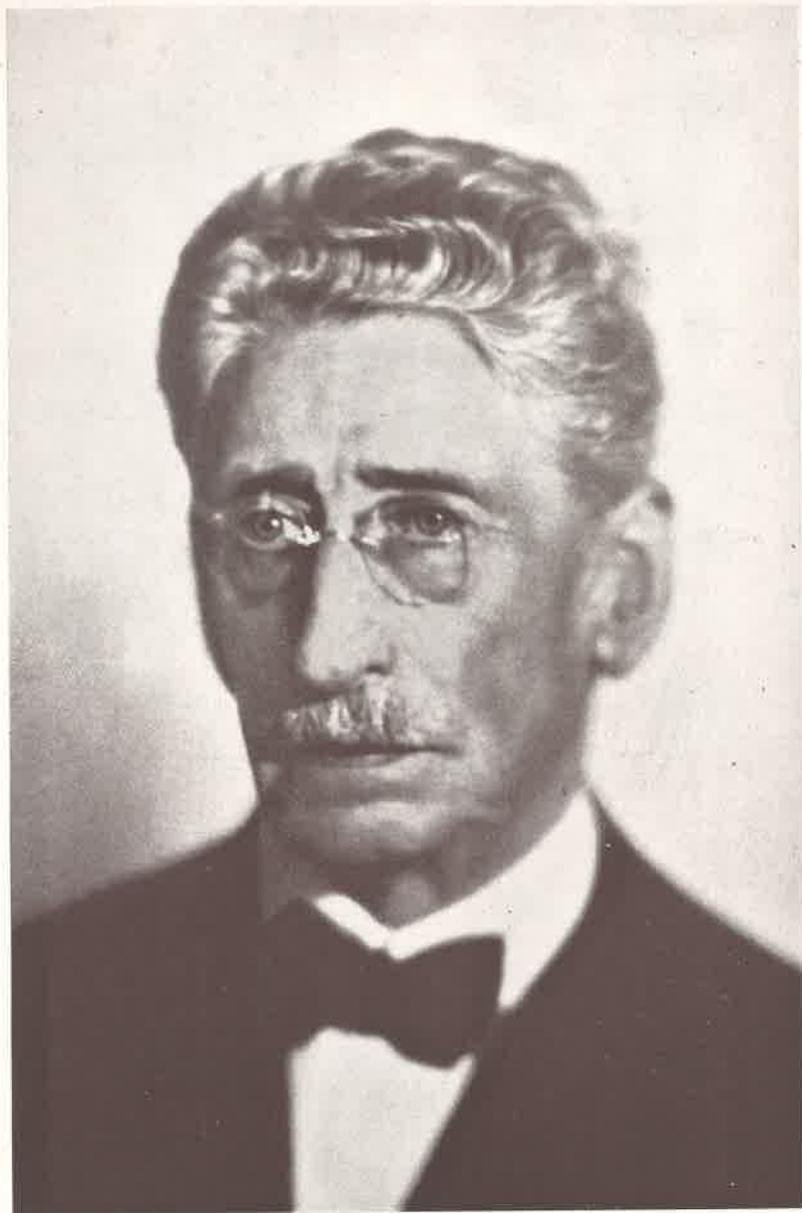
(Del primer informe producido por
una comisión especial del Directorio
fundador, suscripto por los Sres. José M.
Astigueta, Francisco Bustamante y Tris-
tán A. Malbrán. Acta de la sesión del
22 de Enero de 1887.)



Dr. JUAN AGUSTIN GARCIA
Primer Presidente del Banco Hipotecario Nacional.

PRESIDENTES DEL BANCO

Sr. GREGORIO J. GAVIER.....	13 Oct. 1886. Falleció sin hacerse cargo de la presidencia.
Dr. JUAN AGUSTÍN GARCÍA.....	29 Oct. 1886 a 25 Junio 1890
» MIGUEL GARCÍA FERNÁNDEZ (h.)..	25 Junio 1890 » 22 Agto. 1890
» WENCESLAO ESCALANTE.....	15 Sept. 1890 » 20 Enero 1893
» CARLOS PELLEGRINI.....	8 Marzo 1893 » 17 Abril 1895
» ISAAC M. CHAVARRÍA.....	24 Mayo 1895 » 14 Junio 1905
» EDUARDO BASAVILBASO.....	20 Junio 1905 » 15 Junio 1907
Ing. MIGUEL TEDÍN.....	19 Julio 1907 » 20 Julio 1908
Dr. EDUARDO ZENAVILLA.....	16 Sept. 1908 » 14 Sept. 1916
» RAFAEL HERRERA VEGAS.....	4 Dic. 1916 » 30 Nov. 1920
Sr. NEREO CROVETTO.....	4 Enero 1921 » 5 Enero 1925
Dr. MANUEL AUGUSTO GONDRA.....	22 Enero 1925 » 27 Junio 1928
Sr. NEREO CROVETTO.....	15 Nov. 1928 » 14 Nov. 1929
Dr. BENJAMÍN ZORRILLA.....	31 Enero 1930 » 6 Sept. 1930
Sr. ENRIQUE H. ZIMMERMANN.....	8 Sept. 1930 » 26 Dic. 1930
Dr. ADOLFO F. ORMA.....	27 Dic. 1930 » 22 Junio 1931
» ALEJANDRO M. CARRASCO.....	4 Julio 1931 » 2 Marzo 1932
» LUIS LINARES.....	3 Marzo 1932 » 8 Junio 1932
» ENRIQUE S. PÉREZ.....	1 Febr. 1933 —



Dr. ENRIQUE S. PEREZ
Actual Presidente del Banco Hipotecario Nacional.

DIRECTORES DESDE LA FUNDACIÓN DEL BANCO

HASTA LA FECHA (1)

Director-Fundador: Sr. IGNACIO J. SÁNCHEZ

13 Octubre 1886 a 21 Octubre 1898

LE SUCEDIERON:

Sr. SATURNINO J. UNZUÉ.....	5 Nov. 1898 a 15 Agto. 1901
Dr. FRANCISCO J. OLIVER.....	23 Agto. 1901 » 23 Marzo 1904
» MANUEL MUJICA FARIÁS.....	30 Marzo 1904 » 23 Oct. 1905
» JOSÉ GALIANO.....	20 Nov. 1905 » 20 Julio 1908
» ALEJANDRO SUÁREZ.....	16 Sept. 1908 » 15 Sept. 1910
Sr. RODOLFO LAGOS.....	20 Junio 1911 » 31 Agto. 1921
» JOSÉ LIZARRAGA.....	3 Dic. 1921 » 31 Agto. 1925
Dr. JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ.....	8 Oct. 1926 » 12 Oct. 1928
Ing. PEDRO T. PAGÉS.....	15 Mayo 1929 » 29 Abril 1930
Dr. CARLOS F. GÓMEZ.....	9 Sept. 1930 » 25 Junio 1931
Arq. ^{to} ALEJANDRO CHRISTOPHERSEN.....	4 Julio 1931 » 7 Marzo 1932
Agrim. JORGE M. BULLRICH.....	15 Marzo 1932 » 23 Nov. 1933
Dr. JOSÉ MARÍA JARAMILLO.....	31 Enero 1935 » 25 Abril 1935
Ing. ABEL M. LISSARRAGUE.....	3 Marzo 1936 —

Director-Fundador: Sr. JOSÉ FERNÁNDEZ

13 Octubre 1886 a 24 Diciembre 1889

LE SUCEDIERON:

Sr. ALBERTO MÉNDEZ.....	24 Dic. 1889 a 15 Agto. 1890
» RICARDO LEZICA.....	22 Agto. 1890 » 23 Oct. 1890
» JULIÁN BALBÍN.....	27 Oct. 1890 » 18 Oct. 1893
» CARLOS A. MAYOL.....	19 Febr. 1894 » 24 Mayo 1895
» JUAN GREGORIO PEÑA.....	12 Junio 1895 » 30 Agto. 1901
» CORNELIO N. VILLAR.....	14 Oct. 1901 » 30 Mayo 1905
» CÁSTULO APARICIO.....	15 Junio 1905 » 20 Julio 1908
» FRANCISCO I. VILLANUEVA.....	16 Sept. 1908 » 20 Sept. 1911
Dr. ALBERTO V. LÓPEZ.....	8 Nov. 1911 » 31 Agto. 1919
Ing. LUIS MONTEVERDE.....	15 Sept. 1922 » 31 Agto. 1923
Dr. ALBERTO V. LÓPEZ.....	27 Nov. 1923 » 12 Oct. 1928
» BENJAMÍN ZORRILLA.....	15 Mayo 1929 » 31 Enero 1930
» COSME MASSINI EZCURRA.....	9 Sept. 1930 » 25 Junio 1931
Sr. EMILIO C. LAMAS.....	4 Julio 1931 —

(1) Algunos de los períodos consignados, han sufrido breves interrupciones por demoras en los decretos de reelección.

Director-Fundador: Dr. TRISTÁN A. MALBRÁN

13 Octubre 1886 a 23 Enero 1890

LE SUCEDIERON:

Sr. CARLOS E. FRÍAS.....	23 Junio 1890 a 15 Agto. 1890
» ADOLFO J. BULLRICH.....	22 Agto. 1890 » 23 Nov. 1891
» DOMINGO FRÍAS.....	24 Febr. 1892 » 3 Marzo 1893
» FRANCISCO L. GARCÍA.....	8 Marzo 1893 » 16 Junio 1893
» FÉLIX MARTÍN Y HERRERA.....	15 Sept. 1893 » 23 Oct. 1895
» JUAN CRISÓSTOMO MÉNDEZ.....	18 Dic. 1895 » 23 Mayo 1905
» NICOLÁS GÁNDARA.....	15 Junio 1905 » 15 Oct. 1906
Dr. ANTONIO DEL PINO.....	17 Oct. 1906 » 20 Julio 1908
Sr. ALBERTO J. PAZ.....	16 Sept. 1908 » 28 Febr. 1910
Dr. MANUEL PINTO.....	2 Marzo 1910 » 15 Sept. 1910
» BALDOMERO LLERENA.....	20 Junio 1911 » 26 Julio 1914
Sr. ALEJANDRO SUÁREZ.....	13 Agto. 1914 » 31 Agto. 1917
Dr. DANIEL J. CRANWELL.....	1 Febr. 1918 » 31 Agto. 1921
» MANUEL A. GONDRA.....	3 Dic. 1921 » 22 Enero 1925
» SALVADOR ORÍA.....	22 Enero 1925 » 12 Oct. 1928
Sr. CARLOS J. NAVARRO.....	18 Abril 1929 » 6 Sept. 1930
» ALFREDO JOSÉ SERÉ.....	9 Sept. 1930 » 4 Julio 1931
» ALFONSO DE LAFERRERE.....	4 Julio 1931 » 2 Marzo 1932
» ENRIQUE R. NORIEGA.....	3 Marzo 1932 —

Director-Fundador: Sr. FRANCISCO BUSTAMANTE

13 Octubre 1886 a 20 Febrero 1888

LE SUCEDIERON:

Sr. MIGUEL GARCÍA FERNÁNDEZ (h.).....	20 Febr. 1888 a 23 Junio 1890
» ALBERTO LARTIGAU.....	23 Junio 1890 » 23 Oct. 1890
» ANGEL ESTRADA.....	27 Oct. 1890 » 23 Oct. 1891
Dr. JOSÉ ANTONIO TERRY.....	27 Nov. 1891 » 23 Oct. 1892
Sr. FRANCISCO P. BOLLINI.....	7 Nov. 1892 » 21 Junio 1895
» MARTÍN MIGUENS.....	16 Nov. 1895 » no se hizo cargo
» ANTONIO GARCÍA.....	18 Dic. 1895 » 12 Marzo 1901
Dr. BENJAMÍN VICTORICA.....	15 Marzo 1901 » 5 Mayo 1902
» EMILIO VIALE.....	8 Agto. 1902 » 15 Oct. 1906
» ABEL PARDO.....	17 Oct. 1906 » 20 Julio 1908
Sr. SANTIAGO DUHALDE.....	16 Sept. 1908 » 20 Sept. 1911
» JULIÁN L. AGUIRRE.....	8 Nov. 1911 » 7 Julio 1914
» CARLOS A. ALDAO.....	27 Julio 1914 » 2 Febr. 1916
» MÁXIMO PAZ.....	9 Febr. 1916 » 31 Agto. 1913
» FRANCISCO S. CARRERE.....	18 Agto. 1920 » 31 Agto. 1929
» EUGENIO ALEMÁN.....	27 Nov. 1923 » 12 Oct. 1928
Dr. ALEJANDRO GARCÍA QUIROGA.....	15 Mayo 1929 » 6 Sept. 1930
» EMILIO F. CÁRDENAS.....	9 Sept. 1930 » 25 Junio 1931
Sr. A. JERÓNIMO MORIXE.....	4 Julio 1931 » 19 Abril 1933
Dr. ELISEO ORTIZ.....	19 Abril 1933 —

Director-Fundador: Sr. RAMÓN BLANCO

13 Octubre 1886 a 29 Octubre 1886

LE SUCEDIERON:

Sr. JOSÉ M. ASTIGUETA.....	2 Nov. 1886 a 15 Agto. 1890
» EZEQUIEL F. RAMOS MEJÍA.....	22 Agto. 1890 » 14 Oct. 1895
» FRANCISCO BUSTAMANTE.....	16 Nov. 1895 » 21 Junio 1905
» PÍO URIBURU.....	20 Nov. 1905 » 23 Oct. 1907
Dr. MARIANO DEMARÍA.....	29 Oct. 1907 » 20 Julio 1908
Sr. HÉCTOR F. CASARES.....	16 Sept. 1908 » 20 Sept. 1911
Dr. ALEJANDRO FUNES LASTRA.....	3 Oct. 1911 » 31 Agto. 1919
Sr. NÉSTOR NORIEGA.....	4 Enero 1921 » 31 Agto. 1923
Ing. ENRIQUE LOZA.....	27 Nov. 1923 » 31 Agto. 1927
Sr. FORTUNATO B. ARZENO.....	17 Oct. 1927 » 12 Oct. 1928
» SANTIAGO H. ROCCA.....	18 Abril 1929 » 6 Sept. 1930
Dr. HORACIO N. BRUZZONE.....	9 Sept. 1930 » 25 Junio 1931
» JULIO A. ROSA.....	4 Julio 1931 » 2 Marzo 1932
» CÉSAR M. VELA.....	3 Marzo 1932 » 31 Agto. 1935
» EUSTAQUIO A. MÉNDEZ DELFINO.....	3 Marzo 1936 —

Director-Fundador: Sr. BRUNO QUINTANA

13 Octubre 1886 a 20 Febrero 1888

LE SUCEDIERON:

Sr. MAURICIO MAYER.....	20 Febr. 1888 a 15 Agto. 1890
» LUIS LAGOS GARCÍA.....	22 Agto. 1890 » 23 Oct. 1890
» JOSÉ L. OCAMPO.....	27 Oct. 1890 » 18 Sept. 1891
» CARLOS DONCEL.....	10 Nov. 1891 » 19 Junio 1895
» JOSÉ L. OCAMPO.....	16 Nov. 1895 » No se hizo cargo
» PEDRO DEL CARRIL.....	18 Dic. 1895 » 23 Oct. 1902
» JORGE N. WILLIAMS.....	17 Nov. 1902 » 20 Julio 1908
Dr. MANUEL OBARRIO.....	16 Sept. 1908 » 27 Dic. 1918
Sr. ALBERTO J. PAZ.....	28 Marzo 1919 » 14 Febr. 1920
Dr. ARTURO S. TORINO.....	16 Marzo 1921 » 2 Julio 1924
Sr. ALFREDO L. GOTI.....	22 Enero 1925 » 12 Oct. 1928
Dr. GREGORIO V. MORÁN.....	15 Mayo 1929 » 6 Sept. 1930
Sr. BENJAMÍN VILLAFÁÑE.....	9 Sept. 1930 » 7 Abril 1931
Dr. RUDECINDO CAMPOS.....	7 Abril 1931 » 19 Nov. 1931
Sr. EVARISTO PÉREZ VIRASORO.....	18 Dic. 1931 » 7 Marzo 1932
Ing. JOSÉ URBANO AGUIRRE.....	3 Marzo 1932 » 11 Febr. 1936

Director-Fundador: Sr. HÉCTOR C. QUESADA

23 Octubre 1886 a 10 Marzo 1889

LE SUCEDIERON:

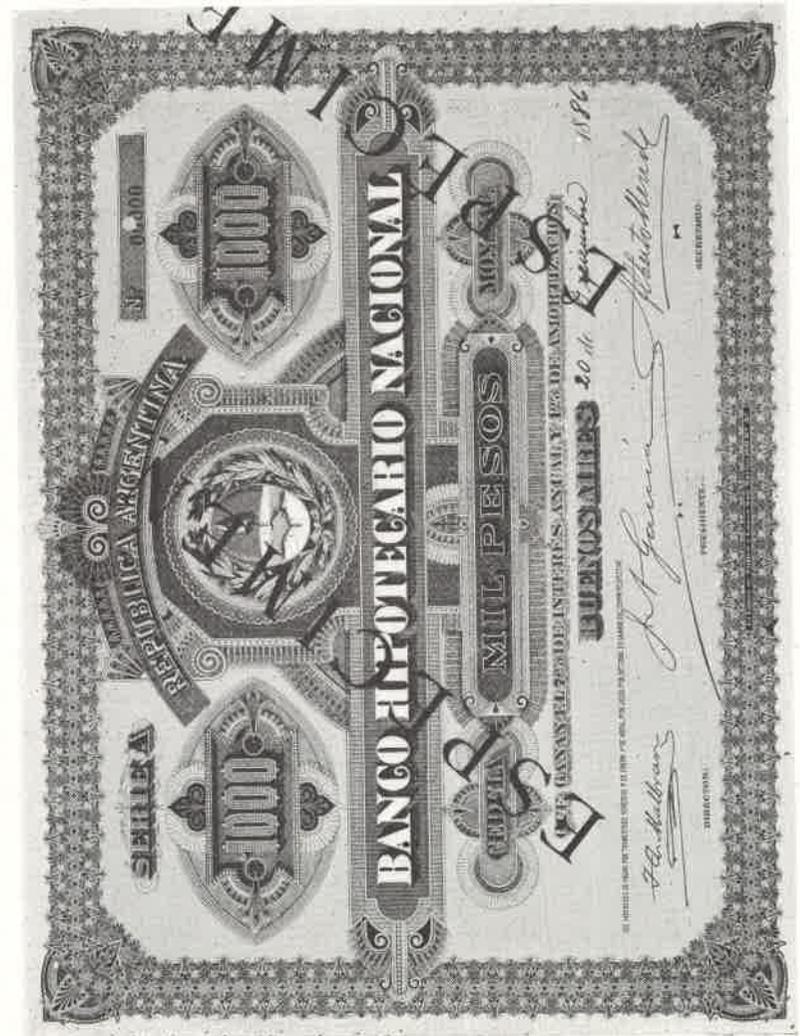
Sr. JOSÉ T. HERRERA.....	12 Marzo 1889 a 15 Agto. 1890
Dr. ISAAC M. CHAVARRÍA.....	5 Sept. 1890 » 23 Mayo 1895
Sr. LUIS ORTIZ BASUALDO.....	12 Junio 1895 » 6 Febr. 1903
» JULIO C. SÁNCHEZ.....	6 Febr. 1903 » 23 Oct. 1907
Dr. PEDRO OLAECHEA ALCORTA.....	29 Oct. 1907 » 20 Julio 1908
» FRANCISCO J. ORTIZ.....	16 Sept. 1908 » 31 Agto. 1917
Sr. NEREO CROVETTO.....	1 Febr. 1918 » 4 Enero 1921
» GASPAR CORNILLE.....	16 Marzo 1921 » 31 Agto. 1921
» ALFREDO REPETTO.....	6 Febr. 1923 » 31 Agto. 1923
» BENJAMÍN F. NAZAR ANCHORENA.....	27 Nov. 1923 » 31 Agto. 1927
Dr. MANUEL PINTO (h.).....	17 Oct. 1927 » 12 Oct. 1928
Sr. EDUARDO ALISEDO.....	18 Abril 1929 » 6 Sept. 1930
Ing. Ag. EMILIO A. CONI.....	9 Sept. 1930 » 25 Junio 1931
Sr. ALBERTO J. VIVOT.....	4 Julio 1931 —

Director-Fundador: Sr. MANUEL CADRET

23 Octubre 1886 a 15 Agosto 1890

LE SUCEDIERON:

Dr. MIGUEL M. NOUGUÉS.....	22 Agto. 1890 a 5 Marzo 1900
» FÉLIX MARTÍN Y HERRERA.....	17 Agto. 1900 » 12 Agto. 1903
Sr. NORBERTO QUIRNO COSTA (h.).....	30 Marzo 1904 » 23 Oct. 1907
» FRANCISCO BELÁUSTEGUI.....	29 Oct. 1907 » 20 Sept. 1911
» GERVASIO VIDELA DORNA.....	3 Oct. 1911 » 31 Agto. 1919
» MARIANO MADARIAGA.....	4 Enero 1921 » 6 Sept. 1930
Sr. F. AGUSTÍN PINEDO.....	9 Sept. 1930 » 26 Dic. 1930
Dr. PEDRO M. LEDESMA.....	30 Dic. 1930 » 25 Junio 1931
» CARLOS ALFREDO ASTRADA.....	4 Julio 1931 » 7 Marzo 1932
Sr. ALBERTO SAN MIGUEL.....	15 Marzo 1932 —



Facsimil de la primera cédula emitida por el Banco Hipotecario Nacional.

ANTECEDENTE OFICIAL DE LA PRESENTE PUBLICACIÓN

«En Buenos Aires, a treinta días del mes de junio del año mil novecientos treinta y seis, reunidos el señor Presidente, don Enrique S. Pérez; Vice-presidente, don Eliseo Ortiz y Directores señores Emilio C. Lamas, Eustaquio A. Méndez Delfino, Abel M. Lissarrague, Enrique R. Noriega, Alberto San Miguel y Alberto J. Vivot; siendo las once horas quince minutos, el señor Presidente declaró abierta la sesión.»

.....

«El Directorio constituido en comisión, despachó los asuntos siguientes:»

.....

Cincuentenario del Banco

«Se dió lectura del siguiente despacho:

«La Comisión Especial encargada por el Honorable Directorio
» del proyecto de conmemoración del cincuentenario de la funda-
» ción del Banco Hipotecario Nacional, después de haber estudiado
» la mejor forma de llevarlo a cabo, aconseja:

.....

«2º. — Editar un folleto con la historia del Establecimiento
» desde su iniciación hasta la fecha, encargando de su redacción
» al abogado de Casa Central, doctor Lázaro S. Trevisán.»

.....

«Sala de Comisiones, junio 23 de 1936.»

Fdos.: «A. M. Lissarrague. — E. R. Noriega. — A. J. Vivot.»

«Se aprobó por unanimidad.»

«Con lo que terminó el acto, siendo las doce horas cuarenta y
y cinco minutos »



Facsimil de una cédula de la última emisión.

INTRODUCCIÓN

Las páginas que siguen aspiran a poner al alcance de su lector, una visión sintética y objetiva de los cincuenta años de vida que hoy cumple el Banco Hipotecario Nacional.

Esta gran institución de crédito real nació en 1886, para servir al progreso del país. Respondió a la necesidad de impulsar la movilización general de la riqueza por medio del aporte de capitales que estimularan el trabajo. El ambiente de la época se caracterizaba por una confianza extraordinaria en el porvenir, que se traducía en medidas de progreso y de aliento: ferrocarriles, inmigración, obras públicas y muchas otras iniciativas tendientes a lograr la prosperidad nacional.

La República Argentina era, entonces, un país eminentemente pastoril. Las actividades rurales se limitaban casi exclusivamente a la ganadería. Los cultivos agrícolas empezaban ya a transformar los campos mejor situados, como anticipo de estas pampas de nuestros días, ennoblecidas por la labranza y doradas por las espigas. Pero faltaban capitales habilitadores, de cómodo reembolso, que permitieran la expansión de esos esfuerzos, perturbados por los altos intereses y los plazos demasiado cortos vigentes en la época.

El crédito territorial podía resolver ese problema. Para que él fuera cómodo, barato y bien dirigido, debería estar a cargo del Estado. Para ello se creó el Banco Hipotecario Nacional.

Su sistema general, ya experimentado entonces por el Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires, siguió el autorizado modelo del «Crédit Foncier de France». Éste, a su vez, recogía las inspiraciones y la experiencia de los antecedentes alemanes. A las mutualidades germanas emisoras de obligaciones, llamadas **Landschaften**, sucedieron los Bancos Hipotecarios, sociedades comerciales que prestaban en dinero, salvo algunos del sur de Alemania, que lo hacían en obligaciones territoriales.

Frente a estas instituciones privadas, vigiladas por el gobierno, surgieron los bancos hipotecarios oficiales, dotados de capitales por el estado federal o por las provincias, que, en caso necesario, emittían obligaciones con garantía gubernamental (1). En Francia, el «Crédit Foncier», sociedad de capitalistas con privilegios del Estado, disfrutó de un monopolio de derecho hasta 1877. Después absorbió prácticamente las operaciones hipotecarias.

En los cincuenta años vividos, el Banco Hipotecario Nacional ha llegado a colocarse a la cabeza de las instituciones similares del mundo entero. Hoy es la más poderosa institución de su índole. El monto de su circulación asciende en la fecha a casi mil quinientos millones de pesos.

Ligado indisolublemente a la tierra nacional por la misma índole de sus operaciones, ha conocido como ésta las grandes eifras del auge y los sinsabores de las crisis. Pero el agro argentino es insuperablemente proficuo. Los momentos económicos más difíciles han sido siempre vencidos por la vitalidad de nuestros campos. El Banco, que ha estimulado fuertemente al trabajo campesino, ha dominado también, gallardamente, las más agudas depresiones. Entre la tierra argentina y el Banco Hipotecario Nacional existe una feliz combinación de recursos, capaz de producir servicios inestimables no sólo para el progreso material de la Nación, sino también para la paz social de sus habitantes. No hay que olvidar que sobre la base de la tierra y de su propiedad, pueden originarse las colectividades más conservadoras, compuestas de propietarios o aspirantes a serlo, con probabilidades razonables; o pueden fomentarse los extremismos más peligrosos. El Banco Hipotecario Nacional, con la grandiosa conversión de 1933, ha cooperado a la medida de gobierno con efectos económicos y sociales de mayor trascendencia para nuestro país, en los últimos tiempos, según hemos de apreciar claramente al tratar este interesante punto de nuestra exposición.

A través de los cincuenta años de vida, el Banco ha ido adaptándose a las modalidades de nuestro país. Sucesivas reformas le-

(1) Los *Rentenbanken*, los *Landeskulturrentenbanken* y los *Provinzialhilfskassen*.

gales a su estatuto — fruto de experiencia acumulada y de nuevas necesidades sentidas — lo han convertido en un organismo bien diferenciado de sus similares extranjeros, por la índole de muchas de sus actividades y por el ritmo impreso a sus operaciones.

Si pasamos por alto detalles intrascendentes y observamos la vida del Banco en sus cincuenta años, podemos apreciar las grandes etapas de su desenvolvimiento a través de sucesos culminantes.

Primero, el período que podríamos denominar como el de la fundación. El Banco inició la marcha hacia sus grandes destinos, presidido por un hombre de la capacidad intelectual del Dr. Juan Agustín García.

Después, y muy pronto, llega la época aciaga del año 90, con su terrible crisis. En esta segunda etapa, el Banco tiene a su frente al Dr. Wenceslao Escalante, a cuya empeñosa labor se debe, en gran parte, la salvación del Establecimiento.

El tercer momento, pasada la crisis, es de recuperación, de consolidación. Significa un alto en el camino para reorganizarse y volver a avanzar.

El período siguiente, podríamos denominarlo como el de la «expansión». El Banco, siguiendo siempre al país, desarrolla enormemente su capacidad para servirlo. Es la presidencia del Dr. Eduardo Zenavilla.

La quinta etapa comienza en la guerra europea, que impone un estacionamiento de dos años para proseguir después las operaciones. Bajo la inspiración del presidente Rafael Herrera Vegas, la institución afronta nuevas reformas. Se acometió una división de la tierra para favorecer la colonización. Aunque el éxito no haya coronado totalmente esos esfuerzos, el solo intento de resolver un problema nacional tan importante, caracterizó ese momento, que legislativamente es el de la reforma introducida por la Ley n° 10676.

El sexto período es el más reciente, presidido por el Dr. Enrique S. Pérez, a quien le ha tocado dirigir al Banco durante una de las etapas más difíciles de su existencia.

Somos actores o testigos de los sucesos, y su juzgamiento definitivo compete a los hombres del futuro. Pero hay hechos históricos, como la restauración actual del Banco después del período crítico del año 1932, sobre los cuales se puede anticipar un juicio previo, por los resultados que ya se aprecian. En este caso, la conversión de 1933, propiciada por el presidente doctor Pérez, aprobada por el directorio que lo acompaña y llevada a efecto con la decidida colaboración y apoyo del gobierno nacional, al frente de cuyo Ministerio de Hacienda actuaba el doctor Federico Pinedo, ha significado la consolidación definitiva del Banco frente a la crisis más larga, intensa y universal por la que haya pasado el país.

Lo más satisfactorio del caso es que esta obra se ha realizado haciendo a la Nación un servicio excepcional, de alcances sociales. Los hombres del campo, desmoralizados por la desvalorización de sus productos por causas extrañas al país y a sus labores, iban a perder también sus propiedades. Muchos millares de propietarios rurales estaban a punto de ser desposeídos de sus bienes, ante la imposibilidad de disminuir la mora, en el servicio de sus préstamos.

Esos hombres dejarían de producir, para aumentar la desocupación en el país. La desmoralización, la miseria, el escepticismo, son las humanas antesalas del extremismo y de la revolución.

El Banco Hipotecario Nacional — el propio acreedor que los apremiaba — pudo entonces ayudarlos, llevando a la práctica felices y acertadas directivas. Les capitalizó la deuda atrasada, hasta el monto inicial de los préstamos. Si la deuda acumulada excedía de este límite, les hizo un arreglo a diez años por la diferencia. Les rebajó el interés, les suprimió la comisión y les suspendió la amortización. El fantasma del remate desapareció, salvándose muchas propiedades de pasar a manos estériles.

Corresponde dejar constancia, simultáneamente a estos conceptos, que la obra iniciada y proseguida con patriótico afán por el Gobierno Nacional en favor de las fuerzas vivas del país, ha permitido al Banco Hipotecario llevar adelante su programa de amparo, que difícilmente hubiera podido cumplir con la amplitud conocida, a no encontrar a los deudores tonificados por excelentes medidas previsoras del P. E.

La fijación de los precios mínimos en los cereales, los convenios comerciales realizados con otros países, la moratoria y numerosas leyes dictadas por el Congreso y auspiciadas por el Gobierno del Presidente Justo, hicieron que se levantara la moral de los deudores, que se mejorara su situación económica, y que pudieran responder, en consecuencia, a la exhortación cordial y razonada lanzada por el Banco.

El Establecimiento ha salido de la dura prueba, reorganizado y depurado. Su cédula, al 5 %, se cotiza a la par. Las dificultades principales ya han sido vencidas. La institución superará fácilmente las que sobrevengan. La experiencia de los hechos ocurridos en los 50 años de vida del Banco ha de inducir a los futuros directores, seguramente, a fortificar las reservas en los años de prosperidad. No podemos pretender en nuestro país, caracterizado por bruscas oscilaciones en los valores, que las cuentas se cierren todas sin saldos personales. El fenómeno del «Crédit Foncier», que liquidó con pérdidas casi nulas los préstamos de las regiones invadidas en 1870 (1), es exclusivamente francés. Pero no cabe duda de que llegará un día en que los saldos personales serán mínimos y en que las reservas del Banco le permitirán afrontar con plena tranquilidad las contingencias de las crisis, si la institución se sigue manejando con prudencia, al margen de la política y de los políticos.

La hipoteca, en nuestro país, no es la institución sansimoniana y destructora que comentaba Alberdi, influenciado por ejemplos de su época (2). Su rol, por el contrario, es esencialmente constructivo. El Banco, por lo demás, orienta los acuerdos en forma de favorecer al mayor número de peticionantes y a aquéllos que, socialmente considerados, más lo merezcan. Puede afirmarse, por lo tanto, que los préstamos tienen una aplicación remuneratoria y no suntuosa.

En la eterna evolución de los organismos a través del tiempo, todo momento de llegada es apenas un punto de partida. Al

(1) Las pérdidas no pasaron de 415.000 francos.

(2) «Estudios económicos», ed. 1916, p. 383.

cumplirse el medio siglo de su vida, el Banco Hipotecario Nacional inicia una nueva etapa al servicio del país, sabiendo hacia dónde marcha, como que su dirección le ha impreso rumbos definidos. Estas instituciones crecen y se transforman por desarrollo y coalescencia, paralelamente a las necesidades de la vida. El Banco ha demostrado estar a la altura de su cometido, y ha de ir perfeccionando su acción futura conforme a los preceptos lógicos: pasando de lo que ha sido y es, a lo que debe ser.

CAPÍTULO PRIMERO

Creación del Banco

SUMARIO: 1. Antecedentes de la creación del Banco Hipotecario Nacional. — 2. Reparos constitucionales que se hicieron al proyecto de ley. — 3. Visiones erróneas de 50 años atrás sobre la función económica del Banco. — 4. Sanción de la Ley N° 1804 y constitución del primer directorio. — 5. El Banco inicia sus operaciones el 15 de Noviembre de 1886. — 6. Directorio Central y Consejos Locales.

1. — En momentos históricos para la Nación, cuando la rica heredad de los argentinos sufría una pasmosa transformación material, entre los recuerdos de la crisis de 1876 y próximo ya, el país, a la profunda depresión económica de 1890, surgió el Banco Hipotecario Nacional como un instrumento indispensable para promover, fomentar y consolidar el progreso.

Ya la Ley nacional N° 1582, de 1884, había creado una sección de crédito hipotecario, dependiente del Banco Nacional, sobre la base de una emisión de veinte millones de pesos en títulos de la deuda externa de la Nación, del 5 % de interés y 1 % de amortización anual. Pero esa ley no se ejecutó por no haberse hecho efectiva esa emisión externa, inconveniente en aquellos momentos a juicio del gobierno nacional.

Fué así como el 5 de junio de 1885, bajo la primera presidencia del general don Julio A. Roca, y siendo ministro de Hacienda don Wenceslao Pacheco, el P. E. sometió a consideración del Congreso un proyecto de ley creando el Banco Hipotecario Nacional.

«El vuelo que han tomado las industrias nacionales, la valorización de la tierra y la población y cultivo de zonas extensas — decía el mensaje del P. E. — imponen la necesidad de satisfacer las exigencias de la opinión pública, de apelar a otros medios para cumplir las previsiones del H. C., creando una institución nacional

que sirva y desenvuelva esos intereses. La unidad monetaria y la reorganización del Banco Nacional han impulsado el crédito personal, dándole vigor y medios para ejercitarse en toda la República; y este crecimiento extraordinario de las operaciones, esta nueva vida llevada a las provincias, reclama su complemento para proveer a las exigencias del crédito real, a fin de movilizar el valor de la tierra por medio del crédito interno de la Nación, proporcionando a la vez al capital economizado, una colocación segura».

El proyecto del P. E. se basaba en la emisión de cédulas hipotecarias, y no en recursos provenientes de empréstitos externos, como en el caso de la Ley N° 1582. El Banco y la cédula nacieron juntos y juntos han vivido desde entonces, con la vital penetración de dos órganos complementarios. La cédula nace con el préstamo y muere con él.

El crédito real, prácticamente no existía en la República cuando se proyectó la creación del Banco Hipotecario, con la sola excepción de la Provincia de Buenos Aires, en la cual operaba con éxito notorio el Banco Hipotecario local (1). Este establecimiento fué un precursor de la gran institución nacional. Su acción en favor del progreso del primer estado argentino fué un ejemplo que incitó a los poderes públicos, en 1886, a crear un organismo semejante, con jurisdicción nacional.

El nuevo Banco surgió a la vida institucional como una creación autárquica, cuyas finalidades podrían resumirse en esta simple expresión: el fomento de la riqueza nacional. Si se analizan los antecedentes administrativos y parlamentarios de la ley fundadora — la N° 1804 —, se puede apreciar con meridiana claridad una preocupación absorbente en los hombres públicos de 1886: estimular el desarrollo de la riqueza **agraria** en las provincias, levantarlas de su postración económica mediante el crédito hipotecario.

En efecto, la base del proyecto, decía Roca en su mensaje, «es el crédito interno del gobierno nacional, puesto al servicio de

(1) Sobre los abusos cometidos después en su administración, puede verse la obra de Sixto J. Quesada, «El Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires», 1894.

las industrias y de la riqueza del país». «Medidas tendientes a llevar la prosperidad a las provincias, y, por consiguiente, a la Nación», exponía el Dr. Manuel Derqui, miembro informante de la Comisión que despachó el proyecto en el H. Senado (1). La sanción de la ley, agregaba el diputado Filemón Posse, relator en la Cámara joven, «dará a las provincias elementos poderosos de prosperidad y de progreso de que ahora carecen». «Destinado a fomentar los valores que representa la tierra y a procurar a toda la República, un bienestar mayor», afirmaba el ministro de Hacienda, defendiendo el proyecto (2).

2. — La discusión del proyecto de ley dió origen, especialmente en la Cámara de Diputados, a reparos de orden constitucional. En síntesis, los opositores decían que la Constitución, en su artículo 67, inciso 5°, autorizaba al Congreso para establecer y reglamentar un Banco Nacional en la Capital, con sucursales en las provincias y con facultades para emitir papel moneda. Y como ese Banco Nacional ya había sido creado, encontrándose en pleno funcionamiento, la prescripción estaba cumplida. No sería lógico admitir — se argumentaba — que una cláusula tan clara como ésa, pudiera ser interpretada en el sentido de que la previsión alcanzaba a otro banco — el Hipotecario Nacional —, que ni siquiera se citó en la carta fundamental. En consecuencia, las provincias no habrían delegado en la Nación la facultad de crear un banco de crédito real, y la sanción del proyecto implicaría un avance inconstitucional de la Nación sobre los estados federales.

Colocado el debate en ese terreno, alcanzó extraordinario lucimiento. En la sesión del 18 de agosto de 1886 y en las subsiguientes, intervinieron los oradores parlamentarios de más fuste con que contaba la Cámara de entonces, abogando unos por la constitucionalidad del proyecto, y atacándolo otros, persuadidos de que defendían la integridad del sistema federal de gobierno. «Esta ley — decía un señor diputado — no va a beneficiar a las provincias; va a usurparles sus facultades y la jurisdicción exclusiva, propia, que tienen por la Constitución».

(1) Sesión del 20 de julio de 1886.

(2) Sesión del 18 de agosto de 1886.

Los sostenedores del proyecto, en cambio, argüían que el Banco Nacional cuya creación había previsto la Constitución, podía perfectamente tener una rama independiente, dedicada al crédito real, en beneficio de la República. Y agregaban que, paralelamente a esa facultad explícita, el Congreso tenía atribuciones implícitas, dentro de las cuales encuadraba la posibilidad de organizar un banco hipotecario nacional. Así, por ejemplo, cuando el inciso 16 del artículo 67 de la carta fundamental estatuye que corresponde al Congreso promover el progreso del país, el bienestar de todas las provincias, el establecimiento de nuevas industrias y la importación de capitales extranjeros.

Esta tesis fué la que prevaleció en definitiva, y el Congreso sancionó la ley. Pero el problema de su constitucionalidad se planteó de nuevo, después, ante los tribunales superiores del país. Y la Exma. Corte Suprema de Justicia de la Nación suprimió toda controversia, mediante su interpretación definitiva, en el sentido de que el Banco Hipotecario es, en efecto, una rama del gran banco de estado al que se refiere el artículo 76 de la Constitución, siendo indiscutibles las facultades del Congreso Nacional para proveer, como lo hizo, a su fundación y organización. (1)

3. — El examen somero de los antecedentes de la fundación del Banco, que venimos haciendo, nos permite analizar, con criterio retrospectivo, algunos aspectos interesantes de la discusión del proyecto. Los cincuenta años de vida de la gran institución de crédito hipotecario y los incalculables beneficios recibidos por el país como consecuencia de su funcionamiento, ponen en evidencia los errores padecidos por algunos de los legisladores impugnantes de la ley. Fuera de las observaciones de índole constitucional — a las que acabamos de referirnos —, se atacaba la idea de crear este Banco por motivos de orden económico. La realidad social del país y la visión de su futuro apareció tan perturbada ante la vista de algunos de los hombres actuantes en el Parlamento de 1886, que un señor diputado llegó a afirmar lo que sigue: «No hay para un banco hipotecario regularidad ninguna en los valores; y, por consiguiente, no puede haber regularidad para la amortización de las deudas. La Nación tendrá un perjuicio inmenso con la institución

(1) Fallos, tomo 139, pág. 275.

de ese banco territorial. Y ¿vale la pena, señor presidente, correr los peligros de ver usurpadas las libertades de los pueblos con una institución que no puede traer ventajas, que no está destinada, por su origen, a reportar beneficios? ¡Digo que no, señor presidente!.. Anotamos el episodio por lo que esos párrafos sugieren, como enseñanza para los estadistas, cuando deban enfrentarse con ideas o concepciones nuevas. Esa institución, cuya gesta ocasionaba aprensiones tan graves, ha sido el instrumento más proficuo para el progreso de nuestros campos y ciudades. Sigue siendo un pilar vigoroso con funciones irremplazables en el sostén de la economía nacional. Acaba de ser un salvador abnegado de millares de agricultores y ciudadanos empobrecidos. Y será en el futuro inmediato, sin duda alguna, el ponderado conductor de la inevitable evolución agraria argentina hacia una mejor distribución de la riqueza, de la población y de los consumos rurales.

4. — El debate de la Cámara de Diputados terminó con la aprobación, en general, del proyecto en revisión y con la introducción de diversas modificaciones al articulado, que pasaron a consideración del Senado. El alto cuerpo lo aprobó tal como lo había reenviado la Cámara joven, sin mayores discusiones. Quedó, así, sancionada la Ley de fundación, N° 1804, el 14 de septiembre de 1886. El P. E. promulgó la Ley el 24 de septiembre, por decreto que suscriben los iniciadores del proyecto, es decir, el Presidente Roca y su Ministro de Hacienda, Dr. Wenceslao Pacheco.

Entretanto, el 12 de octubre de ese año, sucedió al general Roca, el Dr. Juárez Celman. El nuevo presidente ratificó la confianza de su antecesor en el ministro Pacheco, a quien le tocó actuar en la organización del nuevo instituto, al que había defendido, en la gesta parlamentaria, con claridad de conceptos y con notoria eficacia dialéctica.

El Departamento de Hacienda del nuevo gobierno estaba preparado, en consecuencia, para organizar sin demora el Banco creado por la Ley N° 1804. Así se explica que al día siguiente de la trasmisión del mando — el 13 de octubre de 1886 — el P. E. designara presidente del Banco Hipotecario Nacional al señor Gregorio J. Gavier. Por el mismo decreto, fueron nombrados los primeros directores del Banco, a saber: don Tristán A. Malbrán,

don Francisco Bustamante, Dr. José A. Terry, don Bruno Quintana, don Ignacio Sánchez, don Rufino Varela, don Ramón Blanco y don José Fernández. El artículo 6° de la ley fundadora quedaba así cumplido por primera vez, mediante la designación de un presidente y de ocho directores.

Los directores Terry y Varela no se hicieron cargo de sus puestos, y el director Blanco, sólo actuó en las tres sesiones iniciales, siendo reemplazados por los señores Manuel Cadret, Héctor C. Quesada y José M. Astigueta.

En cuanto al presidente designado, don Gregorio J. Gavier, falleció antes de tomar posesión de su cargo. Fué nombrado en su reemplazo el Dr. Juan Agustín García, quien fué el primer presidente que desempeñó esas funciones. Se incorporó al directorio en la sesión del 29 de octubre de 1886.

Con los cambios preindicados, el directorio que dirigió las operaciones preliminares del funcionamiento del Banco, fué el siguiente:

Presidente: Dr. Juan Agustín García.

Vocal Vicepresidente: Dr. Tristán A. Malbrán.

Vocales :

Don Francisco Bustamante.	Don José Fernández.
» Bruno Quintana.	» Manuel Cadret.
» Ignacio Sánchez.	» Héctor C. Quesada.
Don José M. Astigueta.	

5. — Entre el 23 de octubre de 1886 — día en que tuvo lugar la primera sesión — y el 16 de noviembre del mismo año (1), el directorio se reunió frecuentemente en una sala del Ministerio de Hacienda, ocupándose de la instalación del Banco. Adquirió el edificio de la antigua Bolsa de Comercio, en la calle San Martín, para sede de la institución, pagando por él la cantidad de \$ 250.000 m/n.

(1) Primer libro de actas, fs. 1 a 25.

obtenidos mediante un crédito del gobierno (1). Se designaron los primeros funcionarios, empleados, abogados consultores y escribanos (2). Se formuló el primer presupuesto de gastos (3). Se organizaron las Agencias en todas las provincias (4). Se aprobó un reglamento para el Banco. Se resolvió emitir una serie de cédulas, por valor de veinte millones de pesos, denominada «A», con 7 % de interés, 1 % de amortización y 1 % de comisión. Terminado este ciclo preparatorio, el Banco inició sus operaciones el 15 de noviembre de 1886, fecha cuyo cincuentenario celebramos en estos momentos.

6. — Como hemos visto, un presidente y ocho directores formaban el organismo administrador del Banco, por imperio del artículo 6° de la Ley N° 1804. Esos funcionarios eran designados entonces, como ahora, por el P. E., con acuerdo del Senado.

La remuneración del presidente estaba prevista por la ley en ese mismo artículo 6°, aun cuando no se determinaba allí el monto del sueldo, el que fué fijado en el primer presupuesto. Pero nada decían los preceptos de la carta orgánica inicial respecto de la retribución de los servicios de los 8 directores. Esa falta de previsión

(1) El edificio de la antigua Bolsa, que resultó estrecho e inadecuado, no llegó a ser ocupado y fué transferido al Gobierno Nacional en 1887. El Banco inició sus operaciones, provisoriamente, en la calle Reconquista N° 46. Poco tiempo después las oficinas del Banco fueron instaladas en la casa de la calle Suipacha N° 252, más amplia y más cómoda. Después, el 9 de marzo de 1888, el Banco compró en \$ 220.000 el terreno de la calle 25 de Mayo N° 119 a 129 y Paseo de Julio N° 116 a 126, donde construyó un edificio. Antes de ocupar su casa propia el Banco instaló provisoriamente sus oficinas en la parte baja del antiguo Cabildo.

(2) El presupuesto de sueldos ascendía, en total, a \$ 8.505 mensuales. El presidente ganaba \$ 1.000 al mes. El sueldo que le seguía en importancia, era el del Contador General, con \$ 500. Después, el Secretario, con \$ 400. El Tesorero ganaba \$ 350. Se designaron tres abogados consultores, con \$ 250 c/u., y dos escribanos de referencias, a \$ 200 c/u.

(3) Para los 14 primeros meses (1° de noviembre de 1886 a 31 de diciembre de 1887) los gastos fueron de \$ 23.785. Existía una partida de \$ 5.300 para gastos del Directorio, que comprendía el té, oporto, cigarros, carruaje, etc.

(4) La organización de algunas Agencias fué perturbada y retardada por la epidemia de cólera, que asoló ciertas regiones del interior.

de la ley originó la duda sobre la calidad «ad honorem», o de carga pública, que debiera atribuirse a esas funciones.

Ante esta situación, un miembro del directorio, que era a la vez eminente jurista y hombre de estado, el general doctor Benjamín Victorica, planteó el problema de la retribución de esos servicios, sosteniendo que la gratuidad no era condición de esas funciones. Señaló que la ley no las había declarado carga pública y que, en consecuencia, no deberían presumirse gratuitas.

El directorio compartió esa tesis, y por acuerdo de diciembre 18 de 1901 se fijó la retribución en \$ 5.000 mensuales, a dividir entre los 8 directores, proporcionalmente a sus asistencias. Por un nuevo acuerdo, fué aumentada más tarde a \$ 6.400. Esta suma fué la remuneración pagada a los directores, desde el 1° de diciembre de 1907 hasta el 6 de septiembre de 1911. El P. E. aprobó esos acuerdos del directorio.

Desde el 7 de septiembre de 1911, la Ley N° 8172 fijó la retribución mensual en \$ 3.000 para el Presidente y en \$ 9.000 para ser distribuida entre los vocales del directorio, en proporción a su asistencia.

Además del Directorio Central, la Ley N° 1804 (artículo 3°), creó un organismo local, el «Consejo de Administración», que debería funcionar en las capitales de provincias, en las de los territorios nacionales y en los demás puntos que el directorio dispusiera. Estos organismos estaban compuestos por un agente a sueldo y por cuatro vecinos propietarios designados por el directorio. Los agentes eran nombrados por el término de dos años y los consejeros por un año, pudiendo unos y otros ser reelegidos.

Entre las funciones de los Consejos de Administración estaba la de acordar préstamos por sumas inferiores a cinco mil pesos. El directorio podía, sin embargo, elevar el límite de esta autorización hasta veinte mil pesos, cuando lo creyera conveniente. Podían, también, efectuar tasaciones directas de los bienes raíces ofrecidos en hipotecas, cuando el valor de éstos no fuera superior a diez mil pesos.

Al acordar la ley estas facultades a los referidos Consejos, buscaba descentralizar las operaciones del Banco, poniendo en manos de personas honorables y afincadas, de las respectivas regiones, el acuerdo de los beneficios del crédito real. Se trataba, además, de asegurar la rapidez de los trámites, en aquellos casos que por su monto relativamente reducido no exigieran una revisión por el directorio.

La idea perseguida era excelente, y en gran parte se realizó. Integrandos los Consejos locales aparecían los hombres más prestigiosos de las respectivas zonas. Pero numerosos y graves peligros tenía también el sistema. En nuestro país, la influencia política y amistosa trata siempre de presionar las decisiones de los funcionarios públicos. En ciertas épocas anormales, ese mal crónico y latente adquiere virulencia. Los malos ejemplos de los gobernantes y de los funcionarios encumbrados cunden con mayor rapidez que las lecciones serenas de una administración severa. Los Consejos de Administración tenían que actuar en el ambiente reducido, casi familiar, de las ciudades del interior. Los amigos, los parientes, los correligionarios o los enemigos políticos podían en ciertos supuestos y con muy honrosas excepciones, apartar de la justicia, a las decisiones de esos cuerpos colegiados.

No siempre los intereses y los sentimientos permiten a los hombres dar el ejemplo de cordura y sensatez que proporcionó el Banco en la época inmediatamente posterior a la revolución de 1890. El directorio, al dar cuenta al gobierno nacional de su actuación en aquel año de pasiones obsesionantes, «pensando que **las administraciones bancarias deben ser completamente independientes de la política**», expresaba que «sólo se ha preocupado de las opiniones de los Agentes y demás funcionarios, para que en el personal de cada Agencia estuvieran representados todos los partidos, como lo están efectivamente».

A esos peligros permanentes, vino a agregarse más adelante, la posibilidad de que disminuyera la calidad de las personas que aceptaban los cargos de consejeros. En efecto, esas funciones no estaban remuneradas. Y ante el ejemplo del directorio, que había fijado una retribución para sus miembros, los consejeros de muchas Agencias pretendían también que se les asignara un sueldo.

Se temió que la creación de esos cargos rentados originara nombramientos destinados a favorecer aspirantes, alejando a los hombres espectables y afincados.

Fué así como la Ley N° 8172, suprimió los «Consejos de Administración», centralizando todos los acuerdos y resoluciones en el directorio del Banco.

CAPÍTULO SEGUNDO

Breve prosperidad y profunda crisis

SUMARIO: 7. La cédula hipotecaria argentina, instrumento esencial para la realización de las finalidades del Banco. Éxito de las primeras emisiones. — 8. Los altos intereses y su gravitación sobre el productor. Resultados de la emisión a oro, con 5 % de interés. — 9. La cédula hipotecaria al comenzar la crisis de 1890. — 10. El año difícil: 1891. — 11. El vencimiento del 1° de Octubre de 1891: suspensión del pago de los cupones a oro y cumplimiento de los compromisos a curso legal. — 12. Conversión de las cédulas a oro. Ley N° 2842, de Octubre 29 de 1891. El Banco se consolida.

7. — El 20 de diciembre de 1886 se firmó el primer contrato hipotecario, con motivo de un préstamo en la Capital Federal. Correlativamente, fueron puestas en circulación las primeras cédulas, de la serie «A».

Con esa emisión surgió a la vida de las finanzas argentinas un nuevo título transferible al portador, que se colocó rápidamente a la cabeza de los papeles de crédito público del país. Afirmado su prestigio con la triple garantía de la Nación, del valor de los bienes hipotecados y de las reservas del Banco, pronto se convirtió en el fondo preferido para la inversión de los ahorros nacionales o para la colocación de los importantes capitales que buscan un destino libre de riesgos especulativos. El Banco emisor está en la equidistancia de un intermediario entre esos capitales y los necesitados del préstamo hipotecario.

En todo papel de crédito, el elemento esencial del éxito o del fracaso es la confianza de los inversores. La garantía de la Nación contribuye poderosamente a afirmar esa confianza. Pero no basta con ese respaldo para que los tenedores de los títulos se la acuerden totalmente. La buena o mala administración del banco, el buen o mal empleo del instrumento legal sobre el que gira la marcha de

la institución, son factores que el público tiene especialmente en cuenta para conferir su «credere».

La experiencia así lo ha puesto de manifiesto en diversas épocas, a través del medio siglo de vida del Banco. Los momentos actuales son bien ilustrativos al respecto: la cédula se cotiza arriba de la par, con un interés del 5 %, cuando el país no ha concluido de dominar los efectos depresivos del ciclo crítico más intenso y perturbador que jamás haya sufrido. No ha sucedido siempre así — aun en períodos de auge económico y con el 6 % de interés — no obstante la alta cotización que, en general, siempre tuvieron las cédulas, relativamente a otros títulos nacionales.

Es que el capitalista que invierte su dinero en títulos de crédito público, se caracteriza por una extraordinaria sensibilidad: acude solícito cuando las garantías de toda especie aparecen claras, simples y netas. Pero con la misma empeñosa diligencia, huye, pese a cualquier quebranto, apenas su sentido primario de las cosas le infunde una duda.

La cédula hipotecaria argentina fué admitida desde el principio con una confianza superior a todo lo que podría haberse esperado. Bien es cierto que los títulos similares que emitía el Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires (1), habían hecho una experiencia favorable entre los inversores. Los 20 millones de la serie «A» fueron rápidamente absorbidos por el público. El 31 de marzo de 1887 — cuatro meses y medio después de iniciadas las operaciones —, el directorio autorizó la emisión de quince millones más, de la serie «B». Ello no bastó, y el 19 de julio del mismo año, se dispuso poner en circulación otros quince millones, de la serie «C». Se completaron así los cincuenta millones de pesos moneda nacional que autorizaba el artículo 4° de la ley orgánica, rápida y totalmente absorbidos por la plaza.

La cédula nació y recorrió la etapa inicial de su vida — como puede apreciarse — con el mayor de los éxitos. El público adquiría esos títulos con plena confianza. El ahorro nacional, desde entonces,

(1) Fundado por ley del 21 de noviembre de 1871, siendo su primer presidente, don Francisco Balbín.

empezó a orientarse hacia la cédula hipotecaria argentina, llamada más tarde, con acierto, «la capitana de los títulos nacionales».

8. — La Ley N° 2287, de julio 27 de 1888, autorizó la emisión de sesenta millones más de cédulas, de las cuales, hasta 25 millones podrían tener servicios de interés y de amortización en oro, no debiendo exceder ese interés del 5 % anual. Ésta fué la innovación que aportó la nueva ley, pues el resto de las emisiones, tenían las mismas características que las anteriores.

El directorio, en uso de esa facultad legal, creó la serie denominada «A ORO», la que se empezó a emitir en 1888.

Es indudable que el interés del 7 % de las cédulas hipotecarias, al que había que agregar el uno por ciento de amortización y el uno por ciento de comisión, representaba una carga demasiado gravosa para el deudor, no obstante que esa tasa resultaba inferior a la habitual en plaza. Las industrias del país — aun incipientes — que se pretendía fomentar, difícilmente podrían producir un 9 % de interés para cubrir servicios hipotecarios. El productor se veía asfixiado por esos altos provechos del capital. Si el que rentaban las cédulas era del 7 %, puede fácilmente deducirse que el interés particular tenía que ascender a porcentajes mucho más elevados. En ningún caso bajaban del 10 % anual. Solamente los especuladores de esos años de auge económico — como sucede siempre en los períodos precríticos — estaban en condiciones, a veces, de soportar tamaños gravámenes.

Parecería, sin embargo, que la regularidad en el pago de los servicios durante los dos primeros años, demostrara lo contrario. Pero se trata, si bien se mira y observa, de un síntoma aparente y engañoso.

Durante el año 1888, el Banco tuvo necesidad de liquidar en público remate solamente ocho propiedades. Y el Presidente, Dr. Juan Agustín García, informó al P. E. que fueron casos de excepción, en los que los deudores, «por causas completamente ajenas a su contrato con el Banco», habían originado esa situación. En el año 1889, los remates fueron solamente dos. Este fenómeno tiene su explicación en varias causas concurrentes, extrañas todas al in-

terés hipotecario. En primer lugar, la época era de prosperidad y de fáciles negocios. Coincidió con esa circunstancia favorable, el hecho de que los préstamos estaban en el período inicial de su vida, es decir, en el lapso de tiempo en que la influencia psicológica de la nueva obligación origina siempre un mayor celo para su cumplimiento.

Pero en situaciones depresivas, el deudor difícilmente podría soportar un servicio del 9 %. Se trató, con mejor intención que buen éxito, de corregir esa situación, colocando en el exterior las cédulas «A oro», con interés del 5 %. La cotización de estas cédulas fué tan baja que originaba quebrantos considerables a los prestatarios. En febrero 23 de 1889, la serie «A oro» se cotizó a 49 %, llegando en junio del mismo año a colocarse al precio máximo de 89 %. Paralelamente, a fines de 1889, la serie «A» del 7 % a papel se cotizaba a 112 %. En enero de 1890, la serie «B» alcanzaba a 110 %.

Puede advertirse, a través de estos datos, el enorme quebranto que debería sufrir el hipotecante que se aviniera a concertar un préstamo en la serie «A oro». La pérdida podía llegar, en ciertos casos, al 51 % del valor nominal, haciendo económicamente imposible la operación.

9. — En los períodos de crisis económicas profundas, los papeles de crédito se ven siempre muy afectados, como consecuencia de la desconfianza colectiva — y a veces del pánico — ante la caída general de los valores. La crisis nacional de 1890 originó la quiebra ruidosa del coloso bancario de entonces, el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Junto con el Banco, como es natural, cayeron los títulos de esa institución, cuyo poder había sido carcomido con manejos abusivos. En medio de la desorientación general, los poderes públicos habían tratado de contener la vertiginosa caída hacia el abismo, mediante emisiones fiduciarias inconvertibles. Ya sabemos que estos remedios sólo producen la momentánea y artificiosa euforia del oxígeno suministrado al enfermo que casi no respira. Pero la inflación, con la consiguiente desvalorización monetaria y el aumento del costo de la vida, sólo conduce al desastre económico, financiero y moral.

Las cédulas hipotecarias argentinas, como todas las emisiones de crédito, tenían sobrados motivos de carácter general, según se

ve, para ver afectada su cotización. Pero es en esos momentos difíciles y graves cuando se prueba el prestigio de un título. Y mientras fracasaba la mayoría de sus similares, las cédulas hipotecarias obtenían altas cotizaciones ya en plena crisis, como puede verse por el siguiente cuadro:

SERIE	FECHA	MÍNIMUM %	FECHA	MÁXIMUM %
A	Dicmbre. 1° 1887	81	Dicmbre. 15 1889	112
B	» »	77	Enero 15 1890	110
C	» 15 1888	76,75	Julio 15 1890	99
D	Dicmbre. 15 1888	75	Junio 15 1890	100
E	» » »	73	» 17 1890	103
A oro	Febrero 23 1889	49	» 1° 1889	89

10. — La situación política insostenible que hizo crisis en el movimiento popular del 26 de julio de 1890, terminó con la renuncia del presidente de la República. Vino entonces la revisión indispensable de los procedimientos y comenzó la desinflación de todo aquello que era ficticio. No es nuestro propósito estudiar aquí este interesante período de la vida de nuestro país. Solamente hemos de analizar su incidencia sobre nuestro Banco, la entonces novel institución de crédito real.

Para el Banco Hipotecario Nacional, la situación cambió rápidamente. Los deudores que cumplían bien hasta entonces, dejaron de pagar los servicios. El Banco, como ya lo hemos dicho, es un simple intermediario entre el capitalista que toma las cédulas y sus deudores, que necesitan los préstamos. No tiene más capital propio que sus reservas y éstas eran endeblés, como que recién empezaban a formarse. En consecuencia, si los prestatarios interrumpían colectivamente sus pagos, se originaba la dolorosa perspectiva de tener que suspender también el pago de los cupones.

La Ley N° 2715, del 6 de septiembre de 1890, autorizó una emisión de veinticinco millones de pesos m/n., que deberían entregarse al Banco para hacer préstamos en efectivo. Se esperaba que las nuevas operaciones contribuirían a aumentar los ingresos del

Banco. Pero el importe de esa emisión fué depositado por la Caja de Conversión en el Banco Nacional, al que alcanzó la quiebra general en esos momentos dramáticos para las finanzas y la economía argentinas. El 7 de abril de 1891, en efecto, el Banco Nacional fué clausurado. Y hasta ese momento, sólo había podido abonar al Banco Hipotecario Nacional, a cuenta de los 25 millones, la suma de \$ 1.063.500.— m/n.

La cédula hipotecaria argentina, siempre solidaria con la suerte del país, no cayó de golpe. Pero a medida que la catástrofe financiera se tornaba más dolorosa, el pánico se iba apoderando de todo el mundo. El año 1890 fué sorteado honrosamente. Don Wenceslao Escalante — nuevo presidente —, al frente de un directorio homogéneo, puso en movimiento el mecanismo liquidador del Banco. Hubo de afrontar la ingrata misión de decretar el remate de numerosas propiedades. Entonces, como después y como siempre, los intereses afectados por esa dura necesidad produjeron violenta oposición. Pero en esa energía razonada, jamás arbitraria, sin otro miraje que el superior de los intereses colectivos, radicó gran parte del éxito que se logró en la patriótica tarea de salvar al Banco, lo que significaba salvar el crédito del país en su título más prestigioso.

Resulta sumamente interesante el estudio de la actuación del Banco en esa época, por las enseñanzas para el futuro que ella reporta. Las crisis son más o menos agudas; sus causas podrán ser más o menos universales; pero es lo cierto que en todas ellas, las dificultades se acumulan y acrecientan porque todos los recursos normales desaparecen. La garantía del gobierno resulta ilusoria, puesto que el mismo gobierno necesita el respaldo de recursos extraordinarios. La garantía de la tierra solamente es la que vale, si los directores del Banco han cumplido rectamente con sus deberes de buenos administradores. Pero aun así, las ejecuciones no se pueden hacer todas en un momento dado, porque entonces ya no habrá garantía alguna, no habrá mercado, y por consecuencia, no habrá precio.

El directorio del Banco llegó a contemplar seriamente, a fines de 1890, la necesidad de suspender los pagos de la renta. Previamente esa posibilidad calamitosa, solicitó empeñosamente del P. E.,

la provisión de recursos extraordinarios. El gobierno, abrumado por sus propios problemas, no prestó atención diligente a este llamado, y el Banco entró al año 1891, librado a sus propios recursos.

La única defensa de la institución era el apremio de los deudores. Se pudo hacer frente al servicio de enero. Después, al de abril. Esa situación delicada se vino a agravar aún más con la cesación de pagos del Banco Nacional, en el cual el Banco Hipotecario Nacional tenía depositados todos sus fondos por imperativo legal. Allí quedaron, sin poderse girar sobre ellos, \$ 693.419,86 m/n.

El servicio de julio apenas pudo ser cumplido. Y el de octubre, mucho más fuerte, comprendía cuatro series a curso legal y la serie «A oro». Contemporáneamente, el 4 de septiembre, se presentó un proyecto de ley eximiendo del pago de intereses punitivos a los deudores que dentro del término de seis meses abonaran sus servicios atrasados. Como es natural, los ingresos de dinero disminuyeron todavía más, ante el simple anuncio de ese beneficio. Descontada la sanción del proyecto, no existía ventaja alguna en hacer pagos antes de los seis meses. El proyecto de referencia se convirtió en la Ley N° 2838, de octubre 9 de 1891, la que además de la exención de intereses punitivos antes referida, suspendió por noventa días todos los remates del Banco.

Llegamos en nuestro estudio frente a una de las más graves situaciones financieras por la que haya atravesado el Banco en los cincuenta años de su vida, que hoy conmemoramos. Con ingresos exigüos, amenguados aún por la inoportuna ley condonatoria; privado de su arma de defensa, el remate; con sus fondos retenidos por la clausura del Banco Nacional, y con un fuerte servicio interno y externo para el 1° de octubre, el Banco Hipotecario Nacional quedó al borde de la cesación de pagos. Sus compromisos, al 30 de septiembre de 1891, ascendían a \$ 5.911.240,12. Su encaje para responder a ellos sólo alcanzaba a \$ 1.552.788. Los remates suspendidos de acuerdo con la Ley N° 2838, fueron 329, correspondientes a un capital prestado de \$ 4.841.800 m/n.

El delicado momento financiero del Banco trascendió al público, y la cédula sufrió de inmediato sus efectos. Fué así como

en el mes de julio de 1891, las cotizaciones llegaron a ser inferiores al 60 %.

11. — El directorio del Banco, presidido por el Dr. Escalante, hizo toda clase de esfuerzos para conseguir del P. E. y del H. Congreso, las medidas legales y ejecutivas, que resultaban indispensables para salvar al establecimiento de una ruinoso caída. Esas medidas eran prometidas reiteradamente. Pero no se concretaban en hechos reales y efectivos.

En períodos de desorientación general, como el que estudiamos, se agudiza el antagonismo entre los intereses contrapuestos de los acreedores, frente a los deudores, con olvido de las conveniencias del país, no siempre conciliables con aquéllos. Los deudores forman un gremio terrible en toda crisis, porque se inclinan a propiciar enérgicamente toda medida de gobierno que implique desvalorizar la moneda y los papeles de crédito. En esa forma tratan de compensar su ruina, disminuyendo sus deudas. Es lo que sucedió en la época que analizamos. Muchos de los deudores hipotecarios sostenían que la caída del banco oficial no debería evitarse, y hasta que ella era conveniente «pues si se había derrumbado el valor de la propiedad raíz, debían derrumbarse también las cédulas, para que los deudores pudieran cancelar con facilidad sus hipotecas». La caída del establecimiento — decía el presidente Escalante al P. E. (1) — les hubiera permitido saldar sus deudas con una cuarta parte de su valor, aunque para ello se hundiera, con la masa de tenedores de cédulas, el porvenir del crédito territorial del país».

Llegó, en definitiva, el temido vencimiento del 1° de octubre de 1891, sin que se hubieran sancionado las medidas indispensables para atender las obligaciones perentorias.

El directorio resolvió suspender el pago de los cupones de la serie «A oro» y atender los vencimientos a curso legal, lo que se hizo del 1° al 8 de octubre, como era habitual. El último día del pago, el dinero se había agotado y aún quedaban dos fuertes acreedores impagos. El Banco les prometió entregarles el importe de los ingresos de esos días, y así lo hizo. Se pagaron en esta forma, cu-

(1) Memoria 1891, p. 52.

pones por un valor de \$ 1.964.521,12 m/n. Eran todos los que se habían presentado al cobro. El Banco Hipotecario Nacional acababa de pasar el momento más crítico de su existencia, librado a sus propios medios. Había tenido que declarar — compelido por las circunstancias — la moratoria para los vencimientos a oro; pero había salvado el crédito de la cédula en moneda de curso legal, haciendo honor al sello de la Nación impreso en ese título representativo del crédito territorial argentino.

12. — Vencidas las dificultades con que tropezó el Banco en octubre de 1891 y salvada la institución de la insolvencia, fué preciso atender y resolver el problema creado por la suspensión de pagos, respecto de los cupones de la serie «A oro». Con esa finalidad, y también con el propósito de consolidar definitivamente la situación financiera del Banco, el Congreso sancionó la Ley N° 2842, el 29 de octubre de 1891.

La ley de referencia autorizó tres operaciones importantes: la conversión en moneda nacional de las cédulas de la serie «A oro», la suspensión por dos años del pago en efectivo del servicio en oro de esas cédulas y la asignación al Banco, como capital de reserva, de la suma de cinco millones de pesos moneda nacional.

La conversión de la serie «A oro» fué voluntaria, a la par, por cédulas de una nueva serie en moneda nacional, con 8 % de interés y 1 % de amortización anual acumulativa. El servicio de los préstamos convertidos incluía también el 1 % de comisión, y era pagadero por semestres adelantados.

Después de alguna vacilación por parte de los tenedores de las cédulas a convertirse, la operación comenzó a realizarse con éxito creciente. El 31 de diciembre de 1892, sobre los 20 millones originarios de la emisión a oro, se habían cancelado casi dos millones (\$ 1.974.800,00), y se habían convertido más de diez millones; (\$ 10.200.850,00) o sea el 51 %. Esa suma llegó a \$ 10.855.350,00, en 1893.

Por otra parte, suspendido el pago de los cupones en oro, la ley autorizó, por dos años, que se abonara su importe con títulos nacionales a oro, del 5 % de interés y 1 % de amortización, que

se entregaban a la par. En esta forma se sorteó el inconveniente de los pagos en oro, excesivamente gravosos, pues el cambio estaba alrededor de 300. Mediante este procedimiento, el Banco durante esos dos años, sólo tenía que servir en oro la renta de esos títulos. Su monto tenía que resultar muy reducido, por importar esa emisión el valor de los cupones que vencieran durante la vigencia de la ley.

Por último, la institución fué provista de una reserva de cinco millones, los que deberían ser anticipados por la Caja de Conversión, a medida que el Banco los solicitara. Este, a su vez, cubriría a la Caja de Conversión, transfiriéndole igual cantidad de su crédito contra el Banco Nacional, al cual antes nos hemos referido.

Esos cinco millones se obtuvieron mediante una emisión, siendo presidente de la Nación el Dr. Carlos Pellegrini. Años después, en 1896, este ilustre hombre público ocupaba una banca en el Senado Nacional, y el ministro de Hacienda de entonces condenaba el procedimiento escogido. El Dr. Pellegrini, en la sesión del 17 de noviembre de 1896, hizo una brillante defensa de aquellas medidas, y refiriéndose al Banco dijo así:

«Un día se presentó el presidente del Banco Hipotecario Nacional y me dijo: «En el próximo vencimiento del cupón, no tendrá el Banco con qué pagarlo y tendrá que cerrar sus puertas».

«La quiebra del Banco Hipotecario, señor Presidente, importaba arrojar a la plaza 100.000.000 más de cédulas depreciadas y arruinar a todos sus tenedores, arrebatar al país ese instrumento de progreso y de trabajo, que tan inmensos servicios tenía prestados a la industria nacional, y destruir una obra que había costado mucho tiempo crear.

«Estudiamos cuál era el estado del Banco Hipotecario, y nos apercibimos de que, con cinco millones de pesos, podría pagar su déficit durante tres o cuatro años, y que era seguro que el restablecimiento del orden y de la prosperidad lo pondría en condiciones de continuar; ante tal situación, se le entregaron al Banco cinco millones de pesos, y el Banco Hipotecario se salvó.

«¿Quién es capaz de condenar hoy esa operación?»

«Cinco millones de pesos importan un gravamen para el país; pero el Banco Hipotecario, salvado, importaba un beneficio enorme, y es comparando el mal con el bien, que se puede calcular el saldo en favor o en contra de la medida (Aprobación).

«¿Se atreve acaso el señor Ministro a decir hoy: devuelva ese Banco esos cinco millones de pesos y cierre sus puertas?»

Las disposiciones legales que comentamos, resultaron acertadas en aquellas circunstancias. Contribuyeron poderosamente a consolidar la situación del Banco. Hicieron desaparecer definitivamente los temores de insolvencia. Evitaron, en momentos peligrosos, los fuertes quebrantos del cambio desfavorable (1). Redujeron a un mínimo soportable las obligaciones a oro, que deberían seguirse sirviendo en metálico desde octubre 29 de 1893. Y por sobre todo ello, trajeron de nuevo la confianza al público inversor, disipando el pánico — muy justificado por cierto — que se había apoderado de él.

El activo y empeñoso presidente, Dr. Wenceslao Escalante, a cuyo cargo estuvo la dirección del Banco en aquellos memorables días de 1891, se disponía a abandonar su puesto de combate y de responsabilidad, para ocupar un ministerio en el gobierno nacional en febrero de 1893. Pudo hacerlo con la patriótica satisfacción de anunciar la solvencia del establecimiento, asegurada para el presente y para el porvenir (2).

«Cuando se piensa en la magnitud de los servicios que esta institución, bien administrada, puede prestar al progreso de nues-

(1) Reanudado más adelante el servicio en oro, el Banco sufrió fuertes pérdidas, pues los deudores hipotecarios pagaban a razón de \$ 10 curso legal por \$ 7 oro, mientras que el pago de la renta al cambio del día originaba una pérdida efectiva de un 126 % término medio. En el balance de 1906, se pasó a ganancias y pérdidas \$ 13.445.377 m/n. por este concepto (1892-1906). Las consecuencias de la conversión siguieron gravitando, durante muchos años, sobre las utilidades del Banco, como puede comprobarse examinando los balances anuales. Véase, sobre este tópico, el n° 27, pág. 75.

(2) Sobre las medidas que comentamos y la presidencia del Dr. Escalante, v. Sixto J. Quesada, op. cit., págs. 122 y 123.

tro país, — decía el presidente en su último informe al P. E. —, el espíritu se conforta y se levanta sobre las contrariedades vencidas, que desaparecen ante perspectivas tan halagüeñas al patriotismo. Podemos decir, pues, que no todo se ha perdido en el tremendo naufragio de la crisis económica».

CAPÍTULO TERCERO

Liquidación y reconstrucción

SUMARIO: 13. Período de reconstrucción y de liquidación. El Banco reinicia sus operaciones de préstamos el 8 de Junio de 1895. — 14. La emisión de la serie G, para préstamos agrícolas. Leyes N^{os} 3473 y 3733. — 15. La Ley N^o 3751. Emisión automática hasta el límite de 115 millones. Primera reglamentación de los préstamos para edificación. — 16. El remate preferente del Banco: nace el antecedente del artículo 66 de la ley orgánica del Banco. — 17. Las primeras emisiones al 6 %: Ley N^o 4500. Series I y J. — 18. La serie K, primera al 5 %. — 19. La vuelta al interés del 6 %, Serie L.

13. — Asegurada la solvencia del Banco con las medidas que acabamos de examinar, y paralizada la emisión de nuevas cédulas, la labor del establecimiento se redujo, en los años siguientes, a liquidar las consecuencias de la crisis:

La enorme desvalorización de la propiedad inmobiliaria originó dificultades para vender los bienes hipotecados. Y ocasionó fuertes quebrantos al Banco. Los deudores ejecutados quedaron debiendo numerosos saldos personales, en su mayoría incobrables. El Banco fué liquidando paulatinamente los préstamos morosos — que eran muchos —, y hubo de enjugar las pérdidas con sus reservas y utilidades anuales.

Entretanto, el gobierno nacional se mostraba reacio para autorizar nuevas cédulas, no obstante que la Ley 2715 había facultado la emisión de 15.000.000. El público solicitaba la ayuda de la institución, la única que podía librarlo de los intereses excesivamente altos de la plaza. Sus necesidades se pusieron en evidencia por la contratación de préstamos, que el Banco liquidaba con cheques a cargo del Banco Nacional, en liquidación. Estos documentos eran negociados por sus tenedores, por la mala situación del mencionado Banco Nacional, con un quebranto del 20 al 25 %. Y no obstante ello, había interesados en realizar esos préstamos.

El Presidente, Dr. Carlos Pellegrini, después de requerir por notas reiteradas la autorización para reanudar los préstamos en cédulas, se dirigió al Ministro de Hacienda, en abril 1° de 1895, dando cuenta de las operaciones del año anterior. En esa memoria — tan breve como categórica — (1), el ex presidente de la República, que de la primera magistratura del país había pasado a dirigir el Banco Hipotecario Nacional, solicitaba en forma imperiosa la reanudación de las operaciones de préstamos.

«La consecuencia inevitable de la paralización actual de las operaciones del Banco — decía el Dr. Pellegrini — es llevarlo paulatinamente a una situación difícil, a pesar de todos los esfuerzos hechos anteriormente por la Nación y por su actual Directorio, para salvar esta institución de los efectos de una crisis que ha visto caer tantas otras». «Entretanto — agregaba —, un banco hipotecario de la índole del nuestro es indispensable en nuestro país, y si no existiera, sería necesario crearlo. Esto hace tanto más inexplicable una inacción que lo condena a desaparecer, dejando el campo libre a la usura particular, que mata toda industria y toda iniciativa que requiera el uso del crédito».

Recién el 8 de junio de 1895, el P. E. dictó un decreto facultando al directorio para reabrir las operaciones, poniendo en circulación los quince millones de pesos en cédulas que autorizaba a emitir la Ley N° 2715. Este decreto marca la iniciación de una nueva etapa del Banco. Frente a la crisis, tuvo que hacer un alto forzoso. Se defendió con tesón y energía. Salió de ella con quebrantos, pero con su patrimonio moral intacto. Fué la única institución bancaria que pudo atravesar así los duros embates de aquel tiempo difícil.

Al reanudar sus operaciones, el Banco había consolidado su prestigio, como lo comprobaba, sin dejar lugar a dudas, la altísima cotización de las cédulas. Desde la fundación del establecimiento, nunca habían estado tan altas.

14. — Durante los años subsiguientes, la vida del Banco fué normal. Los directores tuvieron una tarea sencilla y casi mecánica:

(1) Esa memoria de Pellegrini se refiere a las operaciones del año 1893, y consta apenas de una página.

acordar nuevos préstamos, cobrar los servicios, apremiar a los morosos y liquidar por remate las garantías de los préstamos que no se servían. Para realizar las nuevas operaciones, el Banco colocó en primer lugar los 15 millones de la Ley N° 2715, que dieron origen a la serie F. Agotada esta emisión, fueron autorizados otros diez millones, por medio de la Ley N° 3473, de enero 19 de 1897. Esas cédulas, denominadas serie G, podían destinarse sólo a préstamos agrícolas sobre tierras cultivadas, no pudiendo cada préstamo exceder de diez mil pesos m/n., ni acordarse a la misma persona más de un préstamo. Esta limitación, que perseguía el plausible propósito de favorecer la pequeña industria agrícola, impidió, sin embargo, satisfacer otras necesidades muy dignas de ser tenidas en cuenta. Esos inconvenientes originaron la sanción de la Ley N° 3733, de noviembre 5 de 1898, por la cual se autorizó al Banco para aplicar a toda clase de préstamos ordinarios el saldo de la serie G.

15. — Trasunto de la vida regular de la institución, dedicada a servir sin mayores alternativas a las necesidades de crédito hipotecario, fué la sanción de la Ley N° 3751, de diciembre 24 de 1898, por medio de la cual se fijó una autorización permanente, a fin de que el Banco mantuviera cédulas en circulación hasta el valor total de las emisiones autorizadas hasta entonces. Ese monto ascendía a la suma de ciento quince millones de pesos, importe de las series A a G. De esa autorización se excluía, naturalmente, a la serie «A oro», cuyo saldo no convertido era a esa fecha de \$ 8.045.450.

Mediante la ley que comentamos, el Banco podía operar en forma continua. Las cédulas en circulación, de cualquier serie que fueran, no se considerarían retiradas, aun cuando el Banco las recibiera a mérito de pagos, compra, cancelaciones o anticipos. Solamente se considerarían extinguidas cuando fueran incineradas por el Banco. El saldo que resulte retirado de plaza con motivo de cualquier operación, volvería a circular como consecuencia del acuerdo de nuevos préstamos.

En ejercicio de esta autorización legal, el Banco creó la serie H.

El reglamento de la ley, preparado por el directorio y aprobado por el P. E., autorizó la ampliación de los gravámenes existentes. Estos préstamos suplementarios se acordaron en los casos

en que se hubieran practicado mejoras productivas por un valor no menor que la mitad de aquéllos.

Pero la novedad más importante que se introdujo al reglamentar la ley, fué el otorgamiento de los **préstamos de edificación**. En esta oportunidad, el Directorio aprobó un reglamento para esta clase de préstamos, incorporados después a la carta orgánica (1) y cuyo fin era fomentar el progreso urbano en las ciudades de cierta importancia, facilitando los medios para que se utilizara la tierra baldía apta para producir renta.

16. — La Ley N° 3751 introdujo, además, algunas modificaciones a la ley orgánica, destinadas a facilitar y a garantizar los remates del Banco, asegurando el derecho preferente de la institución para realizarlos, aun en los casos en que el inmueble se encontrara embargado, o en aquéllos en que existiera ejecución, concurso o quiebra del deudor. En estos supuestos, el Banco debería hacer uso de su derecho inmediatamente después de quedar ejecutoriado el auto que ordene el remate, aunque la deuda hubiera estado servida con regularidad. Si el Banco no realizara la venta dentro de dos meses, contados desde que el Juez decretó el remate — establecía la ley —, éste podrá ordenarlo en la forma ordinaria, a petición de parte interesada en el juicio.

Esta disposición, contenida en el artículo 4° de la Ley N° 3751, a la que venimos refiriéndonos, satisfacía una imperiosa necesidad que la experiencia del Banco había puesto de manifiesto. Es sabido que los remates judiciales siempre son más onerosos que los efectuados por la institución. Los trámites prefijados por los códigos de procedimientos son también más complicados que los de la subasta del Banco. Y por sobre todo ello, la argucia forense estaba siempre lista y vigilante, a fin de aprovechar las oportunidades que pudieran brindársele para demorar un remate o realizarlo con martillero propio, según conviniera. Ello entorpecía frecuentemente la normal ejecución de los remates del establecimiento, con mengua de los intereses del deudor ejecutado y de los propios del Banco.

El precepto legal que comentamos eliminó esas dificultades, que sólo beneficiaban a algunos profesionales expertos en subter-

(1) Véase N.° 24, pág. 73.

fugios dilatorios. Ha sido el antecedente del actual artículo 66 de la ley orgánica, que es una de las columnas legales sobre las que reposa el privilegio del Banco para vender por sí mismo las propiedades hipotecadas, con prescindencia de toda intervención judicial, en los casos que determina la ley.

17. — Las cédulas hipotecarias emitidas hasta entonces por el Banco (series A hasta H), redituaban un interés del 7 % anual, según hemos visto. Por Ley N° 4500, de octubre 6 de 1904, se puso término a esas emisiones, autorizando tres millones más en serie H, dentro de la circulación total de 115 millones, para atender las solicitudes pendientes. Con esta emisión quedó clausurada la serie H. En lo sucesivo, las cédulas que emitiera el Banco **no podrían devengar un interés superior al 6 % anual**. Por primera vez en la vida de la institución, la cédula habría de redituar el 6 %, interés que la acompañó después en casi toda su existencia, hoy cincuentenaria. En efecto, hasta la gran conversión de 1933, a la que nos referimos especialmente en el capítulo sexto, las cédulas a papel se emitieron con interés del 6 %, sin más excepción que la serie K a la que se asignó el 5 % anual.

En ejecución de la citada Ley N° 4500, el Banco creó la serie I, con 6 % de interés, 4 % de amortización y 1 % de comisión. El fuerte porcentaje de amortización, cuatro veces el habitual, fué una novedad para la cédula. La duración de esta serie se redujo, en consecuencia, a treinta y un semestres, o sea a quince años y medio.

En cambio, la serie J, también autorizada por el directorio, tenía solamente el 1 % anual de amortización, con el mismo interés del 6 % y con el 1 % de comisión. Vale decir, que esta serie J fué la primera emisión del Banco que tuvo las características de las series posteriores del 6 %, con una duración de 65 semestres y 150 días.

El servicio de los préstamos en la serie I exigía una inversión del 11 % anual, lo que forzosamente tenía que resultar excesivo y pesado para el deudor. Dentro de las modalidades que caracterizan a éste, en nuestro país, no cabe duda de que el más breve plazo de redención del préstamo (aproximadamente la mitad del de la

serie J), no resultaba suficiente compensación al mayor monto del servicio. Fué por eso que al clausurarse las series I y J, en septiembre de 1905, el total de lo emitido ascendía respectivamente a \$ 2.539.900 y a \$ 9.229.100.

18. — El gobierno nacional trataba a la sazón de rebajar el interés general, excesivamente elevado, a un tipo que no excediera del 5 %. El interés que paga el gobierno por sus propias obligaciones consolidadas, resulta decisivo para determinar en plaza el límite de los réditos. Es natural que toda industria capaz de producir el 5 % líquido, por ejemplo, carecerá del apoyo de los capitales disponibles, mientras los papeles del estado produzcan el 6 %. Resulta mucho más cómodo y seguro en tal hipótesis, comprar títulos del Estado, que invertir esos fondos en actividades que darán menos beneficio con mayor riesgo. El departamento de hacienda, trataba de estimular las actividades industriales mediante la disminución de los intereses bancarios y de los títulos nacionales.

El Banco Hipotecario Nacional, que siempre ha colaborado con los gobiernos del país en todo patriótico empeño, coadyuvó en esa política financiera creando una serie de cédulas con el 5 % de interés, a la que denominó con la letra K. Es fácil comprender que esta colaboración resultaba indispensable para el éxito de ese programa de gobierno, puesto que la competencia de un título tan prestigiado — dentro y fuera del país — como la cédula hipotecaria, hubiera convertido en estériles los esfuerzos del P. E. si se mantenía el 6 % de interés. Pero también resulta evidente que si el programa financiero del gobierno no obtenía éxito y los intereses de plaza se mantenían por arriba del 5 %, la colaboración del Banco no podía tener sino un resultado efímero, y pronto se vendría abajo la cotización de los títulos al 5 %.

La emisión de la serie K tuvo una excelente acogida inicial. Lanzada a la circulación el 1° de septiembre de 1905, se cotizó a 95 %, subiendo después a 97. En cuatro meses (septiembre a diciembre de 1905), se contrataron préstamos en esta serie, por casi veinte millones de pesos. Las necesidades evidentes del público pudieron ser atendidas con un título que ocasionaba un servicio más barato y cuya venta en plaza, en esos momentos, producía

un quebranto mínimo muy aceptable. La emisión total de la serie K llegó a superar los setenta millones de pesos m/n.

Si las cotizaciones de estas cédulas se hubieran mantenido alrededor de 95 %, la serie K hubiera permitido a los deudores de las emisiones anteriores — especialmente a los de las series A a H, todas del 7 % — efectuar conversiones ventajosas. Pero el interés de plaza permaneció superior al 5 %, y todas estas buenas perspectivas se anularon. La cotización de las cédulas serie K fué descendiendo progresivamente hasta llegar en 1906 a 86 %, bajando en 1907 a un minimum de 79.20 %. Con un quebranto tan importante en la cédula, las operaciones hipotecarias del Banco se vieron tan seriamente dificultadas, que fué preciso clausurar la emisión de la serie K y volver al tipo anterior del 6 %.

19. — El margen de emisión de ciento quince millones fué elevado primeramente a ciento treinta millones (Ley N° 4987, octubre 3 de 1906); y después a ciento sesenta millones de pesos moneda nacional en cédulas (Ley N° 5538, julio 11 de 1908). El Congreso amplió el límite de la circulación, mediante esas leyes, respondiendo a las necesidades del público, puestas en evidencia mediante los numerosos pedidos de préstamos recibidos por la institución, que no podían ser satisfechos por falta de autorización legal.

Convencido el directorio, presidido por el Ingn°. Miguel Tedín, de la imposibilidad de seguir operando con cédulas del 5 %, atento a las causas expuestas precedentemente, creó la serie L, con el 6 % anual. El nuevo título tuvo favorable acogida, y se cotizó en 1907 a 91 %. El interés del 6 % resultaba, como se ve, el rédito medio, entre el 7 % de la primera época y el 5 % de la última, adaptable a la situación económica y financiera del momento.

La serie L fué puesta en circulación en el mes de octubre de 1907, y siguió lanzándose al mercado durante los años 1908 y 1909, alcanzando un monto total de casi noventa millones de pesos (\$ 89.966.000). El Banco aumentaba sus operaciones en forma notable. Es que la propiedad territorial se valorizaba rápidamente y el progreso del país se producía con un ritmo poderoso. La inmigración aumentaba considerablemente y las industrias agrarias

prosperaban. Nuevos capitales extranjeros se incorporaban a nuestro país, como trasunto de una ilimitada confianza. El Banco Hipotecario Nacional, siempre identificado con el país, aportó su inestimable contribución al engrandecimiento nacional, distribuyendo el crédito real conforme a las conveniencias generales y en la medida fijada por las necesidades del creciente desarrollo industrial. La Nación daba un nuevo salto hacia adelante en el camino de su portentoso destino, en vísperas de la celebración triunfal de su primer centenario de vida independiente. Consolidadas sus instituciones, mejorada la cultura popular, afirmadas nuevas industrias, extendidos los cultivos a otras zonas de pan llevar y asegurada la paz interior y exterior, la nebulosa del noventa habíase convertido, tan sólo en veinte años, en la más floreciente concreción del progreso humano. La Argentina era ya el granero del mundo y la tierra de promisión para los trabajadores de la humanidad.

Paralelamente, el pequeño Banco Hipotecario Nacional de 1890, que el presidente Escalante salvó patrióticamente del derrumbe, había restañado sus heridas y aprovechado la lección. Y la cédula hipotecaria era el título más codiciado en el país, y muy especialmente en el extranjero. En Bélgica, en España, en Italia y en muchas otras naciones europeas, los ahorros se invertían por millones en ese título. El Banco también se aprestaba a dar su «salto» hacia adelante, junto con el país. Le sirvió de fuerza impulsiva la «cédula hipotecaria argentina», la C. H. A. del 6 %, las llamadas «viejas» en la Bolsa y entre el público. Y así como en el 90 el Dr. Wenceslao Escalante fué el presidente que se necesitaba, capaz de vencer las más graves dificultades con inteligencia y con tenacidad, así también, en el momento propicio para el desarrollo y para el engrandecimiento del Banco, surgió al frente de la institución el hombre para el cargo: el gran presidente Dr. Eduardo Zenavilla, a cuya gestión nos referiremos en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO CUARTO

La expansión

SUMARIO: 20. Creación de la C. H. A. 6 %. Ley N° 6299. — 21. La presidencia constructiva del doctor Eduardo Zenavilla. — 22. La Ley N° 8172. — 23. La Caja de Ahorros. — 24. Los préstamos de edificación. — 25. Préstamos en efectivo. — 26. El embargo de renta y su aplicación actual. — 27. Se proyecta la liquidación de la serie «A oro». — 28. Otras modificaciones. — 29. Nuevos aumentos de las operaciones hipotecarias: Ley N° 9155. Clausura de las emisiones en 1914.

20. — En el transcurso del año 1908, los pedidos de préstamos hipotecarios aumentaron en forma considerable. El Banco los atendió hasta el máximo de sus posibilidades legales. En diciembre de ese año, las escrituraciones excedieron de siete millones, marcando un «record» para la institución.

El aumento de la circulación y de la oferta de cédulas, no deprimió el mercado. La demanda se mantuvo firmísima, debido a las compras hechas por el extranjero. Las cotizaciones de la cédula, por ello, en lugar de bajar, se elevaron.

Entretanto, había sido nombrado presidente del Banco el Dr. don Eduardo Zenavilla (1). Funcionario inteligente, hombre austero y enérgico, dotado de una gran capacidad para organizar, galvanizó el establecimiento con el soplo renovador de su espíritu dinámico. Su amor por el Banco se fué acrecentando a medida que lo conocía mejor y que fructificaba su obra. En su homenaje, puede anotarse este hecho verdadero: recibió la presidencia de un Banco pequeño, y entregó a su sucesor un Banco grande por lo que ya era, y mucho más grande por lo que inevitablemente habría de ser, a poco que fuera bien administrado.

(1) Nombrado por decreto de septiembre 16 de 1908.

Compenetrado de la necesidad de atraer el ahorro popular hacia la cédula hipotecaria, trató de conquistar definitivamente para estos títulos la confianza de los depositantes en caja de ahorros y a plazo fijo. Con esa finalidad, buscó la forma de eliminar motivos de dudas, aunque fueran de simple forma. Y propuso al P. E. la creación de una cédula única, denominada «**Cédula hipotecaria argentina**». Las cédulas existentes — decía el proponente — se retirarían paulatinamente, a medida que fueran cancelándose las hipotecas respectivas o finalizando los contratos, evitándose así muchos de los inconvenientes y dificultades que acarrea la diversidad de la letra e interés.

Necesitamos hacer amar estas instituciones para identificarlas con el país — decía el Dr. Zenavilla (1) — y para que la confianza pública las levante y vigorice, dándoles en provecho de todos el impulso inicial que necesitan para entrar de lleno en el desenvolvimiento económico de la República». «Es necesario enriquecerlas — agregaba — para que ellas, ajenas como son a todo interés de lucro como instituciones del Estado, puedan a su vez derivar esas riquezas acumuladas en beneficio y protección, no sólo del comercio y de las industrias, sino también del obrero, que con el trabajo y el ahorro constituye un manantial de riqueza pública.»

La idea de aumentar en forma considerable la autorización para emitir nuevas cédulas, y la de unificar las emisiones en la «cédula hipotecaria argentina», sin más diferencia que la que pueda surgir del tipo de interés, se concretó en la Ley N° 6299, de julio 16 de 1909.

La circulación máxima, fijada en ciento sesenta millones de pesos por la Ley N° 5538, fué elevada a la cantidad de doscientos cincuenta millones. El Banco pudo, así, continuar sus operaciones suspendidas. Y las reinició con un ritmo acelerado, como que en la segunda mitad del año 1909, los pedidos de préstamos ascendían a nueve millones mensuales, lo que significaba el más alto promedio desde la fundación del Banco.

(1) Memoria sobre las operaciones de 1908, p. 7.

La «cédula hipotecaria argentina» 6 %, se puso en circulación el 1° de enero de 1910. Se cotizó a \$ 98,50, en el momento de emitirse. Pronto alcanzó la paridad, y poco después se colocó arriba de 102.

Las condiciones generales del país se presentaban favorables para el rápido crecimiento de las operaciones del Banco. La propiedad raíz estaba valorizada de nuevo y la cédula — como se ha visto — permitía operaciones sin quebrantos, y hasta con beneficios por el exceso de su precio sobre la par. La importación de capitales y su inversión en cédulas parecía asegurada por largo tiempo, por la creciente difusión de estos papeles entre los pequeños capitalistas de ciertas plazas europeas. El Banco aprovechó bien estas circunstancias para expandirse, en beneficio del país. Los doscientos cincuenta millones de pesos quedaron rápidamente escriturados, y fué preciso que se ampliara la autorización hasta 300 millones, como así se hizo en virtud de la Ley N° 8102, de diciembre 6 de 1910.

21. — A la presidencia del Dr. Eduardo Zenavilla corresponde, como venimos viendo, la paternidad de la C. H. A. 6 %, que dentro del historial del Banco representa el emblema de la **expansión**. El juvenil instituto, pasadas sus crisis de crecimiento, se transformaba en un organismo vigoroso y fuerte. En menos de tres años duplicaba su potencialidad económica. Su poder y la situación del país, le permitía afrontar con éxito la liquidación final de antiguas operaciones malas. Y la experiencia acumulada orientaba a la dirección del Banco hacia una política sana, fundada en acuerdos prudentes de préstamos, sobre la base de tasaciones correctas.

El período que examinamos fué eminentemente constructivo, desde el doble punto de vista material y normativo.

El primero de esos aspectos, el material, resulta visible por el crecimiento de las operaciones a que terminamos de referirnos. Puede agregarse a ello la correlativa reorganización interna para adaptar al Banco al mayor volumen de sus negocios y servicios. Fué considerablemente aumentado el personal y se trató de seleccionar valores para los cargos directivos.

Pero el simple aumento material de los préstamos hipotecarios — por grande que fuera — no sería motivo suficiente para prestigiar en forma excepcional a una administración. Es necesario, para ello, que ese crecimiento vaya acompañado de una actuación que califique y ennoblezca la obra directiva.

La administración presidida por el Dr. Zenavilla fué también constructiva en este aspecto de su acción, que podríamos llamar «normativo», porque creó e impuso directivas para el futuro, tratando de asegurar la marcha próspera de la institución.

La seguridad de las operaciones del Banco, reposa sobre dos bases que es indispensable cuidar con esmero: el título y la tasación (1). «Ninguna precaución debe reputarse nimia para asegurar una buena evaluación», decía el presidente en 1909 (2). «La evaluación se complementa — agregaba — eligiendo bien el préstamo y haciéndole un prudente acuerdo. Así, con hechos bien meditados se va dando gradualmente seguridad al público, y éste va transformando poco a poco esa seguridad en respeto y confianza a la institución. Ese es el camino que llevará a la cédula hipotecaria a su más alto nivel moral y material, convirtiéndola, dentro y fuera del país, en un gran exponente de cultura y del crédito de la Nación». Tasación correcta, elección del préstamo y acuerdo prudente: he ahí las normas prefijadas para una buena administración del Banco.

El abaratamiento del préstamo, haciendo más simples y rápidos los trámites, y disminuyendo en lo posible los gastos, fué otra de las preocupaciones de la dirección en ese período. El Banco es un instrumento para prestar un servicio público. Ese medio será tanto más eficaz para obtener su fin, cuanto más barato resulte, puesto que así estará al alcance de mayor número de personas.

Por otra parte, el súbito desarrollo de la institución creó problemas de crecimiento: fué necesario remozar su vestimenta legal, reformando la ley orgánica.

(1) Sobre estos puntos nos referimos especialmente más adelante, en el capítulo séptimo.

(2) Memoria 1908, p. 9.

El Banco veía la posibilidad de extender sus operaciones a otras actividades que, sin alterar la esencia de sus funciones específicas, complementarían las finalidades de fomento de los intereses públicos que la ley le asignó. Fué así como propuso al P. E. la creación de los **depósitos en caja de ahorros, de los préstamos en efectivo, etc.**

Paralelamente, la experiencia en la aplicación de la ley orgánica había puesto en evidencia la necesidad de incorporar a la ley del Banco algunos medios de defensa (ya experimentados con éxito por otras instituciones análogas), que hicieran más expeditiva la actuación del Banco frente a su deudor moroso, antes de consumir el remate. Surgió así la iniciativa del **embargo de renta**, practicado directamente por el establecimiento, sin intervención judicial.

El Banco elevó al P. E. un proyecto de reformas de la ley orgánica. Acogido favorablemente, dió lugar a una sanción legal a la que nos referimos en seguida.

22. — La Ley N° 8172, de septiembre 7 de 1911, importó para el Banco la satisfacción de un anhelo fundado en su afán de realizar mejor la obra de gobierno puesta a su cargo.

Esa ley ha sido proyectada por el mismo Banco. Es, por lo tanto, el fruto de la experiencia y del estudio. Por eso resultó un instrumento eficaz. Con las modificaciones ulteriores, que no alteraron su esencia, sigue siendo la actual carta orgánica de la institución. Por medio de sus disposiciones, han funcionado sin dificultades los diversos organismos del Banco en las épocas normales. Y en los períodos de excepción, sólo fué menester dictar normas de emergencia, sin perjuicio de la aplicación regular de la ley permanente en todo lo que no resultara afectado por aquéllas.

El proyecto de reformas preparado por el directorio del Banco y prohijado ante el Congreso por el P. E., tuvo en cuenta, además de los estudios propios del Banco, una iniciativa de la misma índole, presentada a la Cámara de Diputados, en el año 1908, por el Dr. Julián Barraquero.

En síntesis, podría decirse que la nueva ley recogió las ideas del directorio presidido por el Dr. Zenavilla, ya expuestas en anteriores comunicaciones al P. E., las que hemos esbozado antes.

La circulación máxima fué elevada a quinientos millones de pesos m/n. en cédulas, debiendo hacerse los aumentos parciales en sumas no superiores a cincuenta millones, por resolución de dos tercios del total de miembros del directorio y con acuerdo del P. E. Anteriormente, ya hemos visto que cada aumento requería una ley especial. El nuevo sistema facilitaba las emisiones parciales dentro del total autorizado, y es el que rige en la actualidad.

Aumentado el volumen de los préstamos en forma considerable, la nueva ley contempló la conveniencia de disminuir al deudor la carga de la comisión, después de cierto período. El 1 % anual que fijaba el art. 46 de la Ley N° 1804, se redujo al 1/2 % durante el segundo tercio de contrato y a 1/4 % durante el último tercio, perdurando el 1 % íntegro solamente en el primer tercio.

23. — El nuevo estatuto creó la «caja de ahorros» para invertir en cédulas los fondos que se depositen y sus rentas, conforme a su reglamentación y por sumas no superiores de diez mil pesos. «El desarrollo del ahorro entre nosotros, pródigos por hábito y tradición — decía el presidente del Banco en su nota al P. E. (1), presentará tal vez en los primeros momentos dificultades que hagan dudar de su posible realización. Pero no debe olvidarse que lo difícil es comenzar y que una vez puesta en acción la voluntad, se despiertan en el espíritu energías poderosas y desconocidas que, dando impulso a nuestra actividad, nos demuestran todo el valor que atesoran esas pequeñas colocaciones, enseñándonos a la vez que en las fuerzas morales del trabajador, que encorvado pasa el día bajo el peso de sus afanes, está el secreto de la más sólida grandeza».

Las previsiones de entonces son una realidad ahora, un cuarto de siglo después. No obstante las sumas considerables que el ahorro popular radica en otras instituciones oficiales de creación poste-

(1) Véase «Cámara de Diputados», Diario de Sesiones, año 1910, tomo 2, p. 283.

rior, como la «Caja Nacional de Ahorro Postal», o en las cajas de ahorro bancarias, esta sección del Banco Hipotecario Nacional cuenta actualmente con 22167 cuentas, las que totalizan un capital de cuarenta y siete millones de pesos, aproximadamente.

24. — Introdujo también la nueva ley, la autorización expresa para acordar **préstamos de edificación** por cuotas sucesivas, en la capital federal, capitales de provincias, capitales de territorios nacionales y ciudades de más de 10.000 habitantes. Se concretó legalmente, así, la vieja aspiración del directorio, a la que antes nos hemos referido (1). Esos préstamos se acordaban, como los ordinarios, hasta el 50 % del valor de tasación. Pero el porcentaje del acuerdo podía llegar hasta el 60 %, cuando se trataba de propietarios de pequeños lotes de terrenos situados en esas mismas ciudades, y hasta un monto de seis mil pesos m/n. Se trataba de favorecer a los empleados humildes y a los obreros, poniendo a su alcance el crédito necesario para la construcción de modestas viviendas. Surge de la discusión parlamentaria de la ley, el propósito social de mejorar la vida de los trabajadores, facilitándoles la posibilidad de hacerse propietarios de casas higiénicas. Paralelamente, se creyó que estos préstamos podrían contribuir a cambiar el aspecto edilicio, sórdido y desagradable, de los arrabales de nuestras ciudades. La experiencia del Banco demuestra que los préstamos de edificación ordinarios, al 50 %, tuvieron pleno éxito y han contribuído poderosamente al progreso de las ciudades del país (2). No podría decirse lo mismo de los pequeños préstamos al 60 %, que no han tenido mayor aceptación. El empleado humilde y el obrero de nuestro país, prefieren adquirir su casa mediante el sistema del pago por mensualidades, con garantía hipotecaria del mismo bien. Cuando sus pagos mensuales le permiten obtener la escrituración de su dominio, entonces ocurren al Banco, por lo general, para convertir el saldo de su deuda particular en una hipoteca ordinaria en cédulas, siempre que ese saldo no sea superior al 50 % del valor del inmueble.

(1) Véase N° 15, pág. 61.

(2) Actualmente, el Banco tiene acordados 4.387 préstamos de edificación, por valor de \$ 131.386.550. De ellos, el 84 % corresponde a la Capital Federal, por valor de \$ 110.867.700, y el resto a las ciudades del interior.

25. — Otro de los nuevos servicios que confirió al Banco la Ley N° 8172, fué el de los **préstamos en efectivo**. Se había proyectado que el establecimiento obtuviera los recursos destinados a estos préstamos mediante la colocación de obligaciones especiales de crédito. El Congreso, muy prudentemente, a nuestro juicio, eliminó ese peligroso recurso (1). Y facultó para que se aplicaran las utilidades líquidas (deducidos los porcentajes legales para reservas), a préstamos de esta naturaleza. La ley les determinó un plazo máximo de cinco años, dentro de un límite de 20.000 pesos, con o sin amortización.

El Banco hizo uso del derecho que le acordó la ley, en escala importante, entre los años 1922 y 1930. Justificaba el ensayo la considerable demanda de préstamos, que no se podían atender por falta de cédulas. Desde el punto de vista del rendimiento del capital, por otra parte, la operación permitía obtener intereses superiores a los que redituaban los depósitos de esos fondos en el Banco de la Nación Argentina, u otro Banco donde estuvieran depositados. Pero la crisis subsiguiente — cuyos efectos sobre el Banco estudiaremos más adelante — demostró la necesidad y la conveniencia de que el encaje en efectivo del Banco esté siempre disponible. Puesto que si no lo está, si no se puede disponer de los fondos en el momento de apremio, las reservas que la ley ha creado con las utilidades anuales no responderán a su destino. Esos préstamos tuvieron que convertirse en cédulas, recuperando el Banco, lentamente, ese numerario (2).

26. — La ley que comentamos confirió al Banco, en su artículo 45, la facultad que éste pedía como resultado de su diaria experimentación, para embargar la renta por sí y sin forma alguna de juicio, a fin de aplicarla al pago de los servicios y de la conservación del inmueble. Esa facultad legal ha sido ejercida por la institución, durante 25 años, con pleno éxito. Se ha extendido su alcance, interpretando bien el propósito legal, a la **producción** de la propiedad hipotecada y no solamente a los réditos civiles. La moderna

(1) Véase sobre este tópico, la interesante exposición del Señor Ministro de Hacienda, Dr. José María Rosa, hecha en el Senado, en la sesión del 27 de Julio de 1911.

(2) Los préstamos a que nos referimos, ascendieron a \$ 87.588.350.—.

organización interna actual del Banco ha permitido al Departamento de Asuntos Rurales efectuar copiosos embargos de cereales, los que con la intervención de técnicos especializados y con la colaboración eficiente de la «Junta Reguladora de Granos» podían clasificarse y liquidarse a precios superiores a los corrientes en el mercado. Es fácil comprender el beneficio que esta inteligente organización reporta al deudor hipotecario y al mismo Banco.

El embargo directo de la producción, anticipándose a que ésta se convierta en renta líquida, es un acto conveniente para el Banco y también para el deudor hipotecario. Gran cantidad de fincas rurales se han salvado del remate en mala época para la venta — vale decir, se han salvado del desastre —, mediante esta medida previsora, aplicada por el Banco con criterio liberal. El agricultor tiene rentas periódicas, en las épocas de las cosechas. Para evitar remates que en otra forma serían necesarios por el aumento de la mora en el año, el Banco ha trabado los embargos de renta sobre la cosecha en preparación, teniendo en cuenta los sembrados. Si la cosecha se producía con éxito, el porcentaje del embargo permite evitar la subasta. Estas medidas estimulan a los trabajadores del campo, cuya moral debe cuidarse mucho porque es una de las bases de la tranquilidad económica del país.

En cuanto al embargo de renta, en los inmuebles urbanos, el carácter de rédito líquido en dinero que reviste el alquiler ha facilitado la aplicación rápida y eficaz de la medida que nos ocupa.

27. — Una de las preocupaciones de los sucesivos directorios del Banco, que se advierte a través de reiteradas comunicaciones al gobierno nacional, fué la liquidación definitiva de la serie «A oro».

La conversión de esta serie, a la que antes nos hemos referido, no pudo efectuarse integralmente por motivos de orden económico, vinculados a la época agitada en que se sancionó la respectiva ley, y se afrontó su cumplimiento. Fué así que las cédulas «A oro» en circulación cuando se discutía en el Congreso la Ley N° 8172 (año 1911), ascendían a la suma de \$ 9.371.950 oro. Los deudores de los préstamos se acogieron a los beneficios de la con-

versión, en su mayoría; pero las cédulas a oro no se convirtieron; por eso existía esta circulación a oro.

El servicio exterior, a oro, de esa serie, originaba pérdidas considerables al Banco. La institución recibía de sus deudores servicios que importaban por interés, el 8 % anual, más 1 % de comisión y 1 % de amortización, en pesos moneda legal. Y a su vez, tenía que pagar el interés del 5 %, más 1 % de amortización y 1 % de comisión en pesos oro, lo que originaba un saldo desfavorable de consideración. En definitiva, el Banco **cobraba** el 10 % curso legal y **pagaba** el 7 % oro, o sea 15,91 c/l. Esa pérdida, que a veces excedió bastante del millón, podía establecerse, término medio, en 700.000 pesos anuales. El Banco había sufrido, en veinte años, más de quince millones de pesos m/n. de quebranto por esta causa, sin beneficio para nadie. Su fondo de reserva, por ello, se iba acumulando muy lentamente. Pudo decirse con razón, en consecuencia, que esas expensas constituían «la contribución que impuso al Banco Hipotecario Nacional la crisis de 1891, y que hasta hoy le consume las utilidades» (1).

La ley de conversión, N° 2842, al establecer el servicio en moneda nacional de los préstamos convertidos, buscó una solución excepcional, con el fin de evitar males mayores para el crédito público argentino. Pero, evidentemente, ese estado de cosas no debería haber perdurado tantos años, por su anormalidad y por trabar el libre desenvolvimiento del Banco.

La Ley N° 8172 autorizó al gobierno nacional para emitir un empréstito hasta la cantidad de seis millones de pesos oro en títulos de crédito argentino de deuda interna, a oro. Con ese importe, el P. E. debería convenir con el Banco la forma de retirar de la circulación la serie «A oro». Además, autorizó a los deudores de préstamos convertidos, para cancelar sus hipotecas mediante la entrega del saldo de los servicios que adeudasen hasta la terminación de sus respectivos contratos. El convenio entre el Gobierno Nacional y el Banco no se ha celebrado hasta la fecha.

28. — La facilidad con que se colocaba la cédula hipotecaria argentina, de la cual unos 300 millones habían sido adquiridos en

(1) Véase Senado, «Diario de Sesiones», 1911, tomo I, p. 241, palabras del miembro informante.

el extranjero, especialmente por intermedio de la plaza de Amberes, y el deseo de ampliar la capacidad del Banco en su misión de servir al progreso del país, llevaron al Establecimiento a proyectar nuevas actividades, como las de conceder préstamos para la formación de bosques, para estimular la plantación de viñedos, etc. Con un criterio previsor y prudente, el Congreso eliminó del proyecto, en concordancia con la opinión del ministro de hacienda, Dr. José María Rosa, todo aquello que no encuadrara específicamente con la naturaleza de las operaciones de esta clase de institutos, o que importaran una competencia bancaria, o que significaran poner al Banco frente a préstamos riesgosos. Entre las innovaciones aceptadas, está el préstamo sobre viñedos de existencia no menor de cuatro años y hasta el 50 % del valor del bien ofrecido en hipoteca.

Los préstamos sobre viñedos y frutales han tenido un desarrollo de importancia, pues son dos mil ciento quince, y el capital prestado asciende a sesenta millones de pesos, más o menos (1).

Por último, la Ley N° 8172 autorizó el acuerdo de préstamos en segunda hipoteca, de \$ 500 hasta \$ 1.500, para facilitar las conexiones domiciliarias de obras de salubridad, por un plazo no mayor de cinco años, con amortización o sin ella. Se trata de un pequeño préstamo en efectivo, que mejoraba la garantía de la hipoteca y que tuvo su utilidad en los momentos en que las Obras Sanitarias de la Nación fueron extendiendo sus servicios en las ciudades de la República.

29. — El Banco Hipotecario Nacional, munido del estatuto legal que necesitaba, con la cédula casi a la par, y con pedidos de préstamos por millones de pesos, operó con el máximo de celeridad. La cédula, conocida cada vez más en el extranjero, llegó a exportarse en lugar del oro, por pedido de los propios acreedores. Por eso pudo decirse que se había convertido en una celosa guardiana del oro de la Caja de Conversión, frente a saldos contrarios de nuestro balance comercial.

Los 500 millones de la Ley N° 8172 fueron completados en 1913. Y en el mismo año, el 7 de octubre, fué promulgada la Ley

(1) Cifras al 31 de Octubre de 1936.

N° 9155, que autorizó el aumento de los 500 millones, en la suma de 250 millones más. Las emisiones se deberían hacer en la misma forma que determinó la Ley N° 8172; pero no podrían ser repuestas, en ningún caso, las cédulas que hubieren sido retiradas de la circulación (1).

Los 250 millones de la Ley N° 9155 deberían emitirse en cinco series de 50 millones cada una, con la designación de «Segunda Ley N° 9155» y el número de la serie (2).

La primera serie se puso en circulación en enero de 1914. El 31 de agosto se encontraba colocada la casi totalidad de los cincuenta millones, por lo que el directorio clausuró la serie. Este es el momento en que las graves perturbaciones económicas y financieras, originadas por el cataclismo mundial de la guerra europea, cierran también este período de prosperidad en la historia de nuestro Banco. La expansión de sus actividades había transformado el «banco chico» en una poderosa institución, que admitía con ventajas — ya entonces — los más honrosos parangones. Veamos ahora cómo atravesó el «banco grande» ese nuevo período de su vida, que se iniciaba en un ambiente de duda y de incertidumbre, ante los inescrutables acontecimientos encerrados en un porvenir ensombrecido por el terrible drama de 1914.

(1) Decreto aclaratorio del P. E., de fecha 6 de Diciembre de 1913. Sobre lo dispuesto por la Ley N° 11576, de 1930, véase N° 45, p. 99.

(2) Decreto del P. E., de Octubre 30 de 1913.

CAPÍTULO QUINTO

La guerra europea y las reformas de 1919

SUMARIO: 30. La guerra europea de 1914. — 31. Política de prudente contemporalización en las liquidaciones. — 32. La mejora en los precios de los productos agropecuarios tonifica el ambiente en medio de la crisis. — 33. Primeras emisiones después de dos años de paralización. Desaparición del mercado externo para la cédula y conquista del mercado nacional. — 34. La presidencia del doctor Herrera Vegas. La Ley N° 10676. — 35. Préstamos para empleados nacionales. — 36. El seguro practicado por el mismo Banco. — 37. Préstamos para frutales y para fomento ganadero. — 38. Préstamos para colonización. — 39. Ideas del autor del proyecto de ley sobre su alcance y trascendencia. — 40. Precauciones reglamentarias para los acuerdos. — 41. División de la tierra y colonización — 42. Aplicación de la ley: resultados deficientes. — 43. Proyecto de nueva reglamentación. — 44. Nuevo plan para colonización de propiedades adjudicadas.

30. — La guerra europea de 1914 produjo, como es sabido, una verdadera conmoción en el mundo entero. La República Argentina, con su economía y sus finanzas vinculadas a los países beligerantes en forma estrecha, sufrió de inmediato la repercusión de la catástrofe. Suspendido de improviso todo el sistema normal de los negocios, el gobierno nacional tomó medidas excepcionales para contener el pánico y evitar sus efectos. Fué cerrada la Caja de Conversión, se decretó una moratoria en los pagos, se impuso un feriado bancario, etc.

El directorio del Banco se reunió en sesión extraordinaria el 3 de agosto de 1914 para considerar las medidas que debería adoptar ante los sucesos europeos. De acuerdo con el decreto del P. E., del día anterior, se resolvió mantener cerrado el establecimiento. Se dispuso la suspensión de todos los remates que no estaban aún en publicación, excepto los ordenados a requerimiento judicial, y se ordenó interrumpir los avisos de remates administrativos

que se anunciaban para esa semana. También se suspendió la intervención del Banco en la compra-venta de cédulas y se mantuvieron en suspenso los embargos de renta que estaban en vías de realización.

En cuanto a los préstamos en trámite, el directorio resolvió autorizar su archivo inmediato, mandando devolver a los peticionantes los títulos y documentos presentados. Todo ello en vista de que la emisión estaba clausurada, sin que fuera posible prever la época en que podrían reanudarse las operaciones normales.

Entretanto, la cédula había sufrido en la Bolsa los efectos momentáneos del pánico, y su cotización llegó a bajar hasta el tipo «record» de 68,20 (1). El mercado reaccionó pronto, sin embargo, estabiéndose el título alrededor de \$ 89, a fines de 1914 (2). El brusco descenso fué fruto de la desorientación del primer momento. Los tenedores de cédulas temían que se volcaran en plaza, para su liquidación, los 300 millones de pesos en cédulas a que ascendían — aproximadamente — las inversiones europeas. Pero los poseedores de esos títulos, en Europa, lejos de desprenderse de ellos, los guardaron celosamente en momentos en que caían todos los papeles nacionales de aquel continente. La cédula garantizada por el gobierno y por las tierras de una Nación lejana, neutral y de limpia tradición, les inspiró confianza (3).

Recién durante el ejercicio de 1915, comenzaron a llegar cédulas de Europa para ser realizadas en plaza, las que se distinguían fácilmente por los sellos de los impuestos extranjeros que traían adheridos. Pero esos envíos no revistieron mayor importancia y fueron absorbidos sin dificultad por nuestro mercado interno.

La suspensión de los remates administrativos, embargos de renta y operaciones de cédulas, se mantuvo solamente durante el

(1) Días 1, 3 y 4 de Septiembre de 1914.

(2) Las siguientes cotizaciones darán una idea precisa de la evolución ascendente: En Septiembre 7, cerró a \$ 69. En Septiembre 9, a \$ 73,20. En Octubre 30, a \$ 79,20. En Noviembre 30, a \$ 84,10. En Diciembre 30, a \$ 89,20. (Datos obtenidos en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires).

(3) Véase, en este sentido, el informe de la "Comisión Investigadora Hipotecaria", nombrada por decreto del P. E. de Julio 21 de 1915, pág. 17.

término de un mes. El 3 de septiembre de 1914, el directorio del Banco dejó sin efecto esas medidas de emergencia, facultando a la presidencia para llevar adelante las mencionadas operaciones en la forma ordinaria. Es que la reacción ya se había producido en el espíritu público, encalmado los ánimos. Desde ese momento, solamente gravitaban las consecuencias de los hechos mismos, libres de influencias psicológicas. El Banco debió adaptar su acción a ese nuevo estado de cosas.

31. — Entretanto, la institución se encontraba ante dificultades crecientes para la liquidación de las garantías en los casos de mora, debido a las dificultades que ofrecía la realización de los inmuebles en esa época. Forzar las ventas significaba degradar totalmente los precios, con daño para los intereses del deudor y para los del Banco.

La política que siguió el directorio fué la de una prudente tolerancia, facilitando los pagos parciales y todo otro medio que evitara la liquidación compulsiva.

Las ejecuciones judiciales por segundas hipotecas o por otros títulos habían aumentado considerablemente en los tribunales. El Banco se vió requerido constantemente a hacer uso de su derecho preferente de venta. Y esta causal originó la mayoría de los remates en 1915. Se transfirieron 250 propiedades, con hipotecas por seis millones de pesos, vendidas en nueve millones. Se dió el caso interesante de que en las liquidaciones separadas de las 250 fincas vendidas, solamente hubo un saldo personal de \$ 50.000 m/n., no obstante las circunstancias anormales del mercado inmobiliario. Ello significó una prueba de la prudencia en los acuerdos, y también del esmero en las tasaciones.

32. — La guerra cruenta que asolaba al viejo mundo, produjo efectos de la más diversa índole. Frente a la mayoría de ellos, perturbadores y perniciosos, hubo algunos que redundaron en beneficio del trabajo nacional.

La limitación de los cultivos en los países beligerantes, la necesidad de abastecer a los ejércitos compuestos por millones de hombres en armas, la interrupción de muchas vías de intercomu-

nicación terrestre y marítima, así como otras causas concurrentes, pusieron a nuestro país en la ventajosa situación de ser una de las pocas naciones capaces de suministrar en gran escala y por vía cómoda, las carnes, el trigo, el maíz, etc. La consecuencia inmediata fué una general valorización de todos los productos agropecuarios argentinos.

Como es natural, aumentada la renta de los campos, la propiedad rural afirmó sus precios. Fué posible, así, desde 1917, liquidar con mayor holgura y mejor resultado los bienes de esa clase gravados al Banco. Ello no significó el abandono total de la política de prudente espera, que seguía el directorio según hemos dicho antes; pero importó la posibilidad — aprovechada por el establecimiento — de liquidar de inmediato aquellos inmuebles cuya mora resultaba intolerable. Prueba de esta conclusión es la cantidad de remates realizados durante los años 1917 y 1918, con un porcentaje insignificante de fracasos.

33. — La paralización de las operaciones del establecimiento, como consecuencia de la situación originada por la guerra, duró dos años. En 1916, el Banco empezó a poner en circulación las series autorizadas por la Ley N° 9155, de la cual sólo se había emitido la primera. La plaza absorbió los títulos con altas cotizaciones. Estas llegaron a la par y aun superaron la paridad.

El Banco, entretanto, se veía obligado a comprar en Europa sus propias cédulas, por las dificultades que tenía para adquirirlas en plaza, donde no las encontraba en cantidad suficiente. Esas cédulas adquiridas en el viejo mundo para el fondo amortizante, eran destruidas en los mismos países donde se las compraba, con intervención de las legaciones argentinas. Éstas labraban un acta de la quema, la que era remitida al Banco. Con ello se evitaba el riesgo y los gastos de la remisión de los títulos, cara y peligrosa en aquellos momentos. Esas operaciones, además, producían un beneficio de consideración.

Suprimido por completo el mercado externo, otro de los efectos de la guerra europea con relación a la cédula fué la conquista definitiva del mercado nacional. El directorio del Banco, que presidía el Dr. Herrera Vegas, veía en este fenómeno de absorción

por parte de nuestra plaza el fundamento de una posible **nacionalización de la hipoteca**. En esos momentos, solamente la quinta parte de la deuda hipotecaria del país aparecía contratada por el Banco. Y la capacidad de compra por parte del mercado interno quedó demostrada por la adquisición a precios en suba o muy sostenidos, no solamente de las nuevas emisiones, sino también de las cédulas que retornaban de Europa, y aun de muchos títulos de las principales naciones de aquel continente. El Banco va convirtiendo esta idea paulatina pero seguramente, en una realidad (1). En efecto, gran parte de las operaciones actuales de la institución tienen por finalidad la conversión de hipotecas particulares — muchas de ellas a favor de compañías extranjeras —, atendiendo al menor interés y a las mayores facilidades que ofrece el préstamo del Banco Hipotecario Nacional. La dirección actual orienta con preferencia los préstamos hacia esas conversiones que permiten al Banco ejercitar una de sus funciones más saludables: la de servir de regulador del interés hipotecario.

34. — La presidencia del Dr. Rafael Herrera Vegas se caracterizó por el espíritu renovador con que contempló la vida del Banco. Por su iniciativa, se reformó la Ley orgánica N° 8172. El Congreso Nacional, después de un interesante debate, sancionó la Ley N° 10676, en septiembre 20 de 1919. Ella amplió la anterior reformándola parcialmente. Desde entonces, la ley orgánica del Banco Hipotecario Nacional es la Ley N° 8172, con las modificaciones introducidas por la Ley N° 10676.

La nueva legislación mejoró el procedimiento del Banco, perfeccionándolo con los agregados o reformas que la práctica había aconsejado como necesarios. Pero aparte de estas modificaciones formales, introdujo nuevas e importantes funciones para ser llenadas por la institución. Ellas fueron los préstamos para empleados nacionales, el seguro practicado por el mismo Banco sobre las casas hipotecadas a su favor, los préstamos para el fomento de las mejoras en las explotaciones agrícolas y ganaderas, aquéllos destinados a frutales en plena producción, y, por último, la iniciativa de mayor envergadura: los préstamos para colonización.

(1) Véase capítulo séptimo, pág. 139.

A fin de que el Banco pudiera satisfacer estas nuevas finalidades, la autorización legal para emitir cédulas fué elevada, por la ley que nos ocupa, a **mil millones de pesos moneda nacional**.

35. — Los préstamos para empleados nacionales (art. 2º, inciso 2º, ítem h, de la ley), se acuerdan a empleados permanentes al servicio de la Nación, con 10 años de antigüedad, para la construcción o adquisición de la vivienda propia, destinada al uso del empleado y de su familia. El servicio de esos préstamos se hace mediante un descuento mensual al sueldo o a la jubilación del deudor, que efectúa la repartición correspondiente y pone a disposición del Banco. Estos préstamos se hacen hasta el 80 % del valor de la garantía, y su monto es proporcionado al sueldo del empleado, conforme a una escala.

Esta clase de operaciones fué aprovechada por un gran número de empleados, y actualmente existen préstamos por un total de setenta y seis millones de pesos moneda nacional.

Después de la revolución de septiembre de 1930, y como necesidad impuesta por la crisis, los sueldos de los empleados y funcionarios fueron objeto de importantes reducciones, por resolución del P. E. La situación del gremio se hizo crítica, pues a esa reducción de ingresos no podía oponerse la disminución de la suma destinada para alquiler de casa, descontada mensualmente conforme al contrato hipotecario. En este aspecto, la situación de los empleados locatarios era mucho más favorable, porque obtenían rebajas de alquileres. En cambio, para el Banco, estos préstamos resultaron bien servidos, pues el descuento obligatorio y automático permitía que estuvieran al día, en plena crisis.

Los quebrantos sufridos se originaron especialmente por las numerosas cesantías decretadas en la administración nacional, y por fallecimiento de prestatarios. En estos casos, los herederos del causante o el empleado excluído de la administración, quedaban privados de los medios indispensables para seguir sirviendo el préstamo. El Banco se veía obligado a ejecutar la garantía. El resultado de esos remates ha sido casi siempre un saldo personal incobrable.

Estas comprobaciones prácticas indujeron al ex presidente, doctor Carrasco, a expresar en la memoria del año 1931 las siguientes palabras:

«El Directorio considerará conveniente, práctico y humano, prever la situación dolorosa que sorprende a la familia del empleado nacional deudor de un préstamo extraordinario del 80 %, cuando fallece su jefe y carece de otros recursos que su sueldo. Con los preceptos vigentes en la actualidad, esa familia azotada por la desgracia que significa la pérdida de su único o principal sostenedor, ve agravada su afligente situación, en la mayoría de los casos, con la irremediable pérdida de su casa propia. El Banco debe rematarla, compelido por la ley, en atención a la mora de los servicios del préstamo. Esa ejecución se produce precisamente en los momentos más inoportunos, cuando la viuda e hijos necesitan el amparo y socorro, como es fácil comprender, y no obstante el criterio tolerante con que el Directorio ha tratado siempre de cumplir los preceptos legales. Esa tolerancia tiene que ser limitada, porque el préstamo alcanza al 80 % del valor de la tasación y por lo tanto, la mora puede cubrir rápidamente el saldo de la garantía, especialmente en épocas como la actual, de desvalorización inmobiliaria.

« Esta situación afflictiva puede subsanarse mediante la combinación del préstamo con un seguro de vida, cuyo monto será el importe de la hipoteca. Por la índole de la operación, la póliza sería de capital y primas variables, con progresión decreciente en función de la suma amortizada. De tal manera que al fallecer el deudor, se cancele el gravamen mediante la aplicación del seguro al pago del préstamo. La familia del deudor recibiría así su casa-hogar libre del gravamen del Banco, al fallecimiento de su jefe.

« El monto del servicio de esos préstamos — fijado como máximo en el 30 % del sueldo por el decreto del P. E. del 23 de febrero de 1921 — podría elevarse sin inconvenientes al 33 % (que fija para casos análogos la ley N° 11.173, ya experimentada) a fin de permitir la atención del seguro de vida. En los casos en que el servicio total del préstamo y seguro excediera del 33 % del sueldo, el seguro de vida sería voluntario. El mismo criterio se aplicaría a los préstamos de esta naturaleza, actualmente en vigor.

«El principio general de la reforma queda expuesto en los párrafos precedentes. Si el P. E. la acepta y la propicia, me será grato someter a la ilustrada consideración de V. E. el proyecto de articulado legal y reglamentario, en el que se contemplarán los casos especiales de cesantía, cancelación voluntaria y forzosa del préstamo, asistencia técnico legal gratuita del Banco a la familia del deudor para el trámite del juicio sucesorio, cobro del seguro y cancelación del préstamo, etc.».

He aquí expuesto un programa de reformas que mejorarían notablemente esta clase de préstamos, eliminando muchos de sus actuales inconvenientes.

36. — La institución del seguro practicado por el mismo Banco, sobre las casas hipotecadas a su favor, fué una feliz creación de la Ley N° 10676. La práctica de los últimos años nos demuestra que esa innovación fué introducida con acierto, pues el Banco se desempeña igual o mejor que cualquier compañía de seguros. Su organización técnica actual le permite atender con rapidez y eficacia los siniestros que ocurran. La vigilancia de las propiedades aseguradas y su intervención directa en el pago de las indemnizaciones o en su destino, ponen al Banco en mayor contacto con la propiedad hipotecada, asegurando la garantía.

Para el deudor, el sistema es también ventajoso. Las primas que cobra el Banco — en efecto — no pueden ser mayores que las que perciben las compañías particulares; y, en cambio, la forma de pago es más conveniente, porque el Banco la distribuye en cuotas coincidentes con los servicios hipotecarios.

Como resultado de estas operaciones, el Banco ha tenido una nueva fuente de utilidades. Ellas han ascendido en el año 1935, a \$ 600.824,93.

37. — Los préstamos para frutales en período de producción remunerativa tendían a desarrollar la industria frutícola en las regiones apropiadas. Esta clase de créditos son peligrosos y exigen una vigilancia esmerada, pues gran parte de la garantía está en las plantaciones y éstas quedan sujetas a las contingencias diversas que pueden perjudicarlas y aun destruirlas. Por eso la ley exige

para su acuerdo los dos tercios de votos de los directores, y faculta al Banco para exigir al deudor la renovación de los árboles perdidos cuando su número exceda del 30 % de los que existían.

Los préstamos por cuotas para fomento ganadero tenían por objeto facilitar el alambrado de los campos de ganadería o granjas, establecer aguadas para las haciendas, cercos, bañaderos, etc.; y edificar galpones o viviendas modestas. Su trámite es el mismo fijado en la ley para los préstamos de edificación, es decir, por cuotas que aseguren la terminación de las obras.

Estas operaciones han sido incorporadas a la ley, con loables propósitos de fomento del progreso rural. Pero es lo cierto que los ganaderos no se han interesado mayormente por estos préstamos, tal vez demasiado complicados en su trámite.

38. — Hemos dicho antes que el pensamiento más trascendental de la reforma propiciada por el presidente Dr. Herrera Vegas fué el impulso de la **colonización** por medio de préstamos hipotecarios especiales.

El problema de la colonización de nuestros campos ha resultado hasta ahora insoluble. Uno que otro acierto aislado no ha hecho más que poner en evidencia el fracaso general de todas las tentativas, y muy especialmente aquellas patrocinadas o dirigidas por los estados nacional o provinciales. Con estos antecedentes, la proposición Herrera Vegas resultaba un proyecto riesgoso, fruto del patriótico y profundo convencimiento de su autor acerca de sus buenas posibilidades de éxito.

El texto del art. 2°, inciso 2°, ítem f), de la ley, que introdujo esa nueva función del Banco, es el siguiente:

f) «Sobre lotes rurales que no excedan de 200 hectáreas y » que por sus condiciones, ubicación en zonas agrícolas y su distancia de estaciones de ferrocarril, o puertos, sean propios para » la colonización.

» Estos préstamos podrán acordarse sólo a los agricultores » y hasta el 80 % del precio de compra, siempre que el propietario

» o la sociedad propietaria del inmueble hayan convenido con el Banco la forma de división y la tasación del predio y la venta se efectúe en remate público, sujeto a la aprobación inmediata del directorio del Banco, la que deberá efectuarse por dos tercios de votos de los directores presentes.

» Hasta un año después del remate podrá el Banco seguir vendiendo privadamente y en las mismas condiciones de la venta pública, por cuenta y orden del propietario o sociedad propietaria, los lotes que no hubieren sido vendidos públicamente; pero cualquiera que fuera el precio a que se hiciera esta venta, no otorgará en préstamo más del 80 % del precio proporcional obtenido en el remate por lotes de condiciones iguales.»

39. — Para apreciar mejor el alcance y trascendencia de esta disposición legal, resulta interesante conocer el pensamiento del autor de la iniciativa sobre esos puntos.

«El Banco Hipotecario Nacional — afirmaba el Dr. Herrera Vegas en 1920 (1) — inicia una política agraria con los préstamos de colonización, que debe ser a todas luces de excelentes resultados para el porvenir de la República; la división del latifundio cercano al puerto o al ferrocarril, el arraigo del inmigrante a la tierra y la formación de la granja, o sea la explotación mixta agrícola-ganadera, son las bases esenciales de esta reforma que viene en momento oportuno, cuando la Europa agotada busca nuevos horizontes de expansión, a orientar la sólida institución hipotecaria en un nuevo rumbo, que es por naturaleza anexo a sus propias funciones y que será el germen de un futuro «Banco Colonizador Argentino», el día que su desarrollo le imponga vida propia y autónoma».

En síntesis, las finalidades básicas de la ley serían las siguientes: a) **División de tierra** próxima a los puertos o vías de comunicación. b) **Arraigo a la tierra** del poblador rural. c) **Fomento de la granja** y en general de la explotación mixta agrícola-ganadera.

El programa de acción era, según se ve, de efectiva trascendencia. El Banco partía de una premisa exacta: «la colonización

(1) Memoria 1919, pág. 8.

es una necesidad impostergable para el desenvolvimiento y para la prosperidad de la Nación». En consecuencia, el instituto de crédito, creyéndose capacitado para ello, ensayaría un nuevo procedimiento a base de la hipoteca, procurando satisfacer esa notoria necesidad.

No se le ha ocultado al Banco, en los momentos iniciales de la ejecución de la ley, que los preceptos mejor intencionados y las normas legales más previsoras, fracasan irremediamente cuando se las aplica mal. La reglamentación fué, por ello, muy minuciosa. «La reglamentación estricta de estos préstamos — afirmaba al P. E. el Dr. Herrera Vegas (1) — aleja en absoluto todo temor en cuanto al peligro que puedan importar para la institución. No sólo la ley ha limitado su monto a una pequeña parte de cada emisión de cédulas, sino que se ha establecido un sistema de contralor y una serie de requisitos, **que únicamente de mala fe podrían dejarse de tener en cuenta al acordarlos.**»

Los ejemplos brindados por la Ley de Centros Agrícolas de la Provincia de Buenos Aires demostraron cómo iniciativas dignas del mejor de los éxitos caían en el descrédito público por causa exclusiva de sus ejecutores (2). Fué necesario extremar las medidas precautorias para que no sucediera lo mismo con la ley del Banco. Ésta debería crear y consolidar la pequeña propiedad rural, arraigando en ella a la familia agricultora. Y en ningún caso debería llegar a ser, directa o indirectamente, un instrumento para beneficio de los especuladores en tierras.

40. — El mecanismo del inciso f) que comentamos, demuestra que el propietario del inmueble que se desea colonizar debe convenir con el Banco la forma de la división en lotes que no excedieran de 200 Has. Sobre la base de ese convenio, y hecha la

(1) Memoria citada, pág. 9.

(2) «Ley de Centros Agrícolas y ensanche de Ejidos», de noviembre 25 de 1887. Tendía a formar y a organizar centros agrícolas en la provincia de Buenos Aires, tomando como base a los terrenos que rodean a las estaciones de ferrocarriles, siempre que fueran aptos para la agricultura y se encontraran a más de 100 kms. de la Capital Federal. Esa ley, tan bien inspirada, dió origen a grandes especulaciones por intermedio del Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires.

tasación, la venta se efectúa en remate público, directamente al agricultor. El Banco acordaría al colono comprador un préstamo especial, hasta el 80 % del precio de adquisición.

El hecho de acordarse el préstamo, sobre el precio de compra, se prestaba a maniobras de los empresarios de esta clase de negocios, pues ese precio podría influenciarse en forma artificiosa. Si esa alza ilegítima llegaba al 20 % y el préstamo era acordado por el máximo legal del 80 %, resultaba que el propietario de la tierra habría percibido el total del valor del lote transferido. El colono, por su parte, quedaba abandonado frente al Banco con un préstamo excesivo, que no podría servir. Y la institución hacía una operación desastrosa que le originaría un seguro quebranto.

El directorio del Banco solicitó y obtuvo del P. E., al reglamentarse la Ley N° 11259, que se le permitiera acordar hasta el 80 % del valor de tasación, cuando los precios del remate fueran superiores a ésta. Y para el caso de que ese precio fuera inferior a la tasación, que primara el precio menor para los acuerdos (artículo 9° del citado decreto).

41. — En realidad, los préstamos a que nos venimos refiriendo propenden simplemente a la **división de la tierra**. El efecto práctico, ineludible, es el parcelamiento de un campo en lotes no mayores de 200 hectáreas y la venta de esas parcelas a un agricultor. No cabe duda de que ese fraccionamiento puede ser la base de una colonización. Pero no siempre ésta será la consecuencia de la división.

Es que la **colonización** es una función compleja, que no se cumple ni se llena con la simple división de la tierra. Para colonizar es necesario invertir capitales que habiliten la acción del colono, hasta arraigarlo a la tierra con su familia. Es necesario, además, una acción tutelar, de asesoramiento y de vigilancia. Si falta ese complemento, el agricultor solamente tendrá seguro el gravamen, que lo gobernará. En esas condiciones, la vinculación entre el hombre y la tierra no será sino pasajera, como toda relación humana que no se base en los sólidos fundamentos del interés o del amor.

El autor de la iniciativa, Dr. Herrera Vegas, expresaba en nota dirigida al P. E. cuando el proyecto estaba aún en considera-

ción del Congreso, en marzo 11 de 1918, que los préstamos de colonización podrían alcanzar un desarrollo inesperado, «preparando de este modo en el Banco Hipotecario los fundamentos del futuro «Banco Colonizador de la República», llamado a ser una de las más grandes instituciones del país». Un Banco Colonizador ya tendría funciones específicas capaces de satisfacer las complejas actuaciones a que nos referíamos. No sólo son ellas bancarias, sino también de asistencia y hasta de índole industrial. Esas actividades, por otra parte, tampoco pueden quedar sujetas a un «standard» único, así sea en lo referente a la extensión del inmueble o en cuanto a la habilitación del colono. Las necesidades son distintas según sea la ubicación del bien respecto de los grandes centros consumidores, de los puertos o estaciones, etc. Se advierte, pues, que el Dr. Herrera Vegas preveía la actuación del Banco en el campo de la colonización, como un ensayo preparatorio de la creación posterior de un organismo especial.

42. — En realidad, la ley y sus reglamentos, bien inspirados y minuciosos, podrían haber contribuido poderosamente a formar colonias prósperas, si su aplicación hubiera sido más ajustada a las exigencias de esa clase de operaciones. A nuestro juicio, la ley en sí misma no es mala para las finalidades al alcance del Banco, a las que antes nos hemos referido.

En el informe sobre las operaciones correspondientes al año 1931, elevado a consideración del P. E. por el entonces presidente, Dr. Alejandro M. Carrasco, se expresa: «Es penoso constatar que una ley bien inspirada ha sido desvirtuada en su esencia, malográndose en su finalidad con el erróneo criterio y la inexcusable liberalidad con que fué aplicada. En unos casos la tierra improductiva y el colono sin las condiciones necesarias; en otros, la tasación complaciente y en la mayoría el acuerdo excesivo, son causales que han dado por resultado préstamos, en algunos casos, insuficientemente garantidos, cuya liquidación causaría pérdidas innegables para el establecimiento». «Los propósitos de estimular la producción, dividir la tierra, afianzar al colono y poblar nuestras campañas permanecen en la categoría de las esperanzas no siempre cumplidas, y los préstamos de colonización han significado para el Banco un sacrificio, sin la ventaja social esperada».

El actual presidente, Dr. Enrique S. Pérez, en mayo de 1934 calificó a esos préstamos como «inútiles en la forma que se otorgaron para su fin trascendental de orden económico y social, funestos para el Banco y de ruina para una gran parte de los colonos».

43. — La enorme trascendencia que el problema de la colonización tiene para el progreso de nuestras campañas y, en último análisis, para el engrandecimiento del país, ha hecho que el Banco redoblase sus esfuerzos para corregir las deficiencias, aprovechando las lecciones del pasado.

Dentro de esa orientación, el Banco hizo nuevos estudios, compulsando su experiencia. Y en diciembre 29 de 1931, elevó al P. E., como resultado de ellos, un proyecto de nueva reglamentación de la ley orgánica, en el que se planteaba el problema sobre bases totalmente distintas a las vigentes hasta entonces.

Ese plan de colonización, cuyo inspirador fué el director de Banco, don Alberto J. Vivot, comprendía dos clases de operaciones una de ellas, el préstamo habitual hasta el 80 %, al que se lo reglamentaba conforme a las necesidades y conveniencias comprobadas. La otra, importaba una novedad total, pues tendía a la colonización por medio de entidades o personas que se propusieran organizar cooperativas de explotación rural, de acuerdo con el artículo 2° de la Ley N° 11380. En estos casos, los interesados deberían presentar un plan de trabajo completo, exponiendo las circunstancias y detalles de la explotación. Se preveían cálculos de producción y sistemas de contralor. Se creaba una reserva para la denominada «chacra madre», en donde funcionaría la administración, los depósitos de uso común, el local para la escuela del Estado, la estafeta, etc. Las compañías o entidades organizadoras podían obtener, al presentarse, un préstamo ordinario dividido, hasta el 50 % de la tasación, el que se transformaría en préstamo de colonización, hasta el 80 %, cuando se hubieran cumplido las condiciones estipuladas en los planes de financiación y explotación.

Esta reglamentación fué aprobada por el P. E. de la Nación en febrero 18 de 1932, y el directorio la puso en vigor el 15 de marzo del mismo año.

El directorio del Banco señalaba al P. E. las siguientes ventajas que creía ver en el proyecto comentado:

Para el propietario:

- a) Financiar la venta de su propiedad y venderla por un precio conveniente, aprovechando el valor resultante de la subdivisión, población y mejoras introducidas en la tierra, bajo su dirección y vigilancia.
- b) Beneficiarse con un préstamo del 50 % del valor de la tierra al iniciar su gestión.
- c) Asegurar la operación de venta mediante la retención por el Banco de las cédulas que, una vez cumplido el plan de organización, deberán entregarse a los colonos.

Para el colono:

- a) La posibilidad de adquirir tierras, sin otro aporte que su trabajo, dedicación y constancia.
- b) Asistencia del capitalista que lo asesorará y apoyará materialmente durante el período que sea necesario para abonar el saldo entre el precio de venta y el préstamo acordado por el Banco.
- c) La organización de los colonos en cooperativas cuyos beneficios se harán efectivos en las compras y ventas, transportes, almacenamiento y conservación de los productos en común, la educación para sus hijos y todas las ventajas que puedan resultar de la buena organización de entidades de esta naturaleza.

Para el Banco:

- a) Prestará dinero sobre tierra indudablemente fértil y apta, pues de otra manera el colono no podría pagar al propietario la diferencia entre el préstamo y el precio de venta.
- b) El propietario será un colono con aptitudes, que en un período de prueba habrá demostrado sus condiciones de trabajo y capacidad para cumplir sus compromisos con el Banco.

c) El colono no tendrá otros compromisos que su deuda con el Banco, evitándose así las exigencias de los segundos acreedores, que aniquilan su esfuerzo y lo malogran en sus desmedidas exigencias para salvar a todo trance su crédito, que consideran dudoso.

Como beneficio social y económico, la generalización de estas operaciones daría los siguientes resultados:

a) La subdivisión y explotación intensiva de la tierra.

b) Despertar el amor por el campo, base de nuestra prosperidad, y ofrecer la oportunidad de que muchos hombres de empresa y aptos abandonen las ciudades y la ilusión del empleo para dedicarse a las remuneradoras actividades del trabajo agrario.

c) Dar un nuevo aspecto a nuestras campañas, proporcionando a sus pobladores vivienda sana y adecuada; difundir al árbol, echando así las bases de una futura riqueza.

d) Inculcar las ventajas de la explotación diversificada y de la granja, fomentando así la obtención de muchos productos y subproductos que representan altas cifras en nuestro comercio de importación y que se logran en el país en condiciones excepcionalmente favorables.

e) Organizar las cooperativas en forma que demuestren las conveniencias del mutualismo y del esfuerzo en común y que estas cooperativas proporcionen al par que otras ventajas, la ineludible del local para escuela argentina y habitación para maestros argentinos. En ella, con el idioma, se enseñaría a respetar los atributos de la soberanía, evitándose así lo que ocurre en numerosas colonias extranjeras, donde los niños se crían en el absoluto desconocimiento del país, de su historia y de nuestras instituciones y sin el menor concepto de su condición de ciudadanos (1).

(1) Palabras explicativas del proyecto, en la Mem. 1931, págs. 20 y sigts.

En los últimos años, han ido disminuyendo las operaciones de colonización, hasta quedar paralizadas en 1934, como puede apreciarse por el siguiente cuadro, que comprende todos los préstamos de esta índole escriturados desde la promulgación de la Ley N° 10676:

Año 1921	86 préstamos por \$	1.124.100
» 1922	121 » »	1.187.700
» 1923	317 » »	5.160.750
» 1924	868 » »	11.341.150
» 1925	1.289 » »	21.996.600
» 1926	851 » »	15.681.000
» 1927	924 » »	17.860.100
» 1928	1.370 » »	21.990.300
» 1929	616 » »	9.020.500
» 1930	511 » »	6.883.200
» 1931	388 » »	6.048.500
» 1932	62 » »	904.100
» 1933	35 » »	542.900
Total:	7.438 préstamos por \$	119.740.900

44. — En los momentos actuales el Banco ha resuelto poner en práctica un nuevo plan de colonización, el que será aplicado **exclusivamente** a las propiedades que el instituto haya debido adjudicarse o se adjudique en lo sucesivo. Como es sabido, estos inmuebles son propiedad del Banco, el que se los adjudica después de haber fracasado por lo menos dos remates, en las condiciones determinadas por el artículo 59 de la ley orgánica.

No se trata, pues, de préstamos de colonización de la clase que acabamos de comentar. El Banco es propietario — contra sus deseos — de considerables extensiones de campos, como consecuencia de la crisis que comenzó en 1930. El artículo 60 de su ley lo faculta a enajenar esas tierras cuando lo crea oportuno, subdividiéndolas en el supuesto de que ello sea posible y convenga, «a fin de que sean más fácilmente entregadas a la explotación y cultivo».

Sobre la base de esta situación legal, el Banco considera que puede prestar un nuevo servicio al país, entregando esos inmuebles, después de estudiarlos, a la colonización de agricultores capaces y dignos.

Naturalmente que no todas las tierras que el Banco ha debido adjudicarse son aptas para tal empresa. Por eso, los predios serán seleccionados y solamente entrarán dentro del plan aquellos que reúnan las condiciones exigidas. Estas exigencias se basan en el estudio agrológico de los campos, en su necesaria ubicación cercana a los puertos o a las estaciones ferroviarias con acceso a puertos, en su proximidad a los caminos firmes que aseguren el tránsito permanente de camiones, etc.

La experiencia de la institución puso de manifiesto que la superficie invariable de 200 hectáreas que determina la ley, resultaba inconveniente. En efecto, 200 hectáreas pueden resultar exiguas en La Pampa, como pueden ser excesivas en las proximidades de un centro importante de consumo. El Banco ha recogido esas enseñanzas. Y ha establecido que la extensión de cada lote será calculada con vistas a la utilización integral de la capacidad productora del bien y de la familia agricultora. Vale decir, que el Banco fijará en cada caso esa extensión, criterio que, a nuestro juicio, es el más conveniente.

Otro aspecto del plan que permite tener fundadas esperanzas sobre su éxito, es el de la selección de los colonos y el de la venta privada de los lotes por el precio de tasación. Este procedimiento evitará las inflaciones a que se presta el remate y asegurará el contralor de la operación por el Banco. Los colonos serán llamados a un concurso previo de antecedentes. Y si los campos elegidos despiertan verdadero interés, puede descontarse que los agricultores que obtengan la admisión serán hombres expertos, morales y capaces de hacer fructificar la tierra que adquieran.

Hemos tenido oportunidad de expresar antes que una de las causas que han contribuido al poco éxito de la colonización hipotecaria, radicaba en la falta de asistencia del colono, abandonado frente a sus cargas agobiadoras. Ahora bien, hemos visto ya que en el reglamento del año 1932 se había reparado esa omisión mediante las medidas que explicamos y que se vinculan a las colonias constituídas sobre bases cooperativas. Esa orientación se sigue en el plan para las propiedades adjudicadas, que ahora comentamos, por medios diferentes.

El agricultor, en efecto, no escritura de inmediato su lote; sólo puede hacerlo a los cinco años de firmado el boleto de compra-venta, siempre que haya demostrado su aptitud para cumplir con sus obligaciones. Éstas comprenden el pago por mensualidades vencidas, del 3 % de interés y del 4 % para formar un «Fondo de adquisición».

Si a los cinco años el colono cumplió, se le escritura el lote. En ese acto, debe quedar pagado el 10 % del precio y un 5 % destinado a constituir un «Fondo de Previsión». El fondo anterior, de adquisición, se liquida en esta oportunidad. Y por el saldo de precio, el Banco acuerda al colono una hipoteca reembolsable en 46 años y 328 días, por anualidades vencidas. El servicio, cuyo pago se hará coincidir con las épocas de la realización habitual de las cosechas, corresponderá a un 3 % de interés y al 1 % de amortización. Como puede apreciarse, la carga normal será llevadera para el colono.

Pero como en épocas de buenos rendimientos conviene estimular el pago de la deuda cuya vigencia resulta muy larga, el plan establece que el directorio podrá exigir un servicio adicional, que no excederá en ningún caso del 4 %, para amortizar el préstamo hipotecario.

Esta es, en términos generales, la nueva obra en que está empeñada la institución en la fecha cincuentenaria. Como hemos dicho más arriba, ella se refiere pura y exclusivamente a las propiedades que han ingresado al dominio del Banco, por habérselas adjudicado éste. Los préstamos de colonización se tramitan de acuerdo con el reglamento vigente, de 1932.

Conocemos bien el afán patriótico con que el Banco procura el éxito de sus iniciativas, sin más finalidad esencial que el engrandecimiento constante del país. Podemos tener confianza, por ello, en que las nuevas operaciones de colonización que el establecimiento efectúe en propiedades de terceros (Ley N° 10676, reglamento de 1932) o en tierras propias (plan de «adjudicadas»), eliminarán los inconvenientes experimentados en otros casos, y tendrán el éxito que merecen sus altas finalidades.

CAPÍTULO SEXTO

La crisis de 1930 y las grandes medidas económico-financieras

SUMARIO: 45. La labor del Banco en los años anteriores a 1930. — 46. La crisis de 1930 y el Banco. Primeras medidas. — 47. Aumento de la mora y disminución de los encajes. — 48. El año 1932. — 49. La Ley N° 11637, sobre exención de intereses punitivos y arreglos con los morosos. — 50. La presidencia del doctor Enrique S. Pérez. La Ley N° 11720. — 51. La conversión de 1933; antecedentes de esa gran operación. — 52. Beneficios de la conversión para los deudores. — 53. Efectos de la conversión sobre el Banco. Los préstamos. El encaje. Las reservas. — 54. Efecto de la conversión sobre las cédulas. — 55. Beneficios generales para el país, como consecuencia de la conversión.

45. — El Banco Hipotecario Nacional, en los años anteriores a la crisis de 1930, prosiguió la expansión de sus actividades mediante el aumento constante de sus préstamos. Las emisiones correspondientes fueron autorizadas por el gobierno nacional en series sucesivas, conforme al procedimiento previsto por la Ley N° 11259. El pedido de créditos nuevos era tan abundante, que el Banco llegó a cubrir casi totalmente los mil quinientos millones de pesos autorizados por la carta orgánica como circulación máxima. Esto ocurría en el año 1929, mientras se emitía la serie N° 35. Durante ese año, las actividades del Banco fueron inferiores a las de 1928. Y sin embargo, hubo 5.183 acuerdos, por ciento doce millones de pesos.

La cotización de las cédulas era entretanto alta y sostenida. La de la serie en emisión había variado entre un minimum de 96 y un maximum de 101,40 %.

Para satisfacer las crecientes necesidades del país, el Congreso sancionó la Ley N° 11576, el 23 de Enero de 1930, elevando la circulación máxima a la cantidad de **dos mil millones** de pesos en cédulas hipotecarias. Como en la Ley N° 11259, se estableció que el 40 % de cada emisión debería destinarse a préstamos infe-

riores a \$ 50.000, el 20 % a préstamos para el fomento de la colonización y el 40 % restante para los demás préstamos.

Aclarando definitivamente un punto que originó dudas, la Ley N° 11576 estableció que dentro de la autorización de dos mil millones, el Banco podría emitir cédulas por la cantidad equivalente a las retiradas de la circulación.

Cabe recordar que la mayor parte de las nuevas operaciones fueron efectuadas durante la época próspera que acompañó al período presidencial del Dr. Alvear. El ritmo de la emisión anual fué creciendo en forma considerable, hasta llegar en el año 1928 — el año del máximo auge de los negocios — a cerca de ciento cincuenta millones de pesos (1), para servir a unos siete mil quinientos préstamos.

En esa época — Septiembre 30 de 1926 —, el Congreso prestó sanción a la Ley N° 11380, que vino a incorporarse en lo pertinente, como un nuevo inciso al artículo 2° de la ley orgánica, que determina las funciones del Banco. Esa ley — que citamos por su encomiable propósito, aún no logrado, de favorecer el desarrollo de las cooperativas agrarias y porque sirvió de base para la segunda parte del reglamento de colonización, de 1932, — autorizó al Banco para realizar las siguientes operaciones:

- 1° Acordar préstamos a las sociedades cooperativas, para construir depósitos, graneros, elevadores, instalaciones de industria lechera y otras que tengan por objeto la industrialización de las materias primas de producción nacional.
- 2° Acordarles, asimismo, préstamos para la compra de campos o terrenos, destinados a ser entregados en propiedad a los asociados, en lotes, para formar en ellos chacras o granjas y para la construcción de la casa-habitación. Estos préstamos serían hasta el 80 % del valor de tasación, y el Banco podrá retener un tanto por ciento para entregarlo cuando estén construídas las obras afectadas.

(1) \$ 147.609.900.

La finalidad de esta ley se cumplirá seguramente cuando el movimiento cooperativista agrario, cuyo creciente desarrollo sólo es retardado por intromisiones extrañas y perturbadoras, se consolide definitivamente (1).

El Banco de los años prósperos anteriores a 1930 trató de acordar la mayor cantidad posible de préstamos para atender los urgentes pedidos que llegaban a la institución. La política general de la dirección fué atender con preferencia a los préstamos pequeños, para satisfacer al mayor número de peticionantes. Preponderaron los acuerdos para préstamos sobre propiedades ubicadas en la campaña. Y la concesión de préstamos para colonización asumió proporciones considerables en esa época. Ya hemos tenido oportunidad de considerar su resultado en el capítulo precedente.

La institución, que hoy cumple su medio siglo de vida, se había convertido en un ente extraordinariamente poderoso, con sus mil quinientos millones de cédulas en circulación y sus mil seiscientos cincuenta millones de contratos en vigor, incluyendo todas las categorías de préstamos. Como los organismos humanos jóvenes, sanos y robustos, desarrollaba su vitalidad sorprendente sin mayores tropiezos y dificultades. Las utilidades al final de cada ejercicio eran cuantiosas y permitían integrar las reservas legales sin preocuparse de los quebrantos anuales que dejaban las operaciones del pasado.

Las situaciones de prosperidad, en el medio social argentino, desarrollan el optimismo colectivo en mucho mayor grado que en cualquier otro país. Esta característica de los argentinos no es, por cierto, nueva. «Desde los primeros años — dice Juan Agustín García —, cuando era tan pobre que no había en esta provincia plata acuñada sino frutos de la tierra, los porteños tenían el presenti-

(1) El Banco ha seguido siempre, con interés y simpatía, el progreso del cooperativismo agrario en el país. La trascendencia que ese movimiento puede tener sobre el régimen de la distribución, población y explotación de la tierra, es innegable. Por eso, en el «Congreso Nacional de Cooperativas Agrícolas», celebrado en marzo de 1932, el Banco estuvo representado por una delegación, a cuyo informe se refiere la Memoria sobre las operaciones de ese año, pág. 15.

miento íntimo de su futura grandeza, la conciencia hecha de sus brillantes destinos». Ese sentimiento que llevamos todos en el fondo de nuestras almas — agrega más adelante —, «es el elemento más sólido e incommovible de los que concurrieron a formar nuestro carácter» (1).

El optimismo exagerado, sin contralor, es una enfermedad psicológica que hace más agudas las crisis. Anula en gran parte los beneficios de la previsión, una de las pocas virtudes que permite a un buen administrador calcular las exigencias de los malos tiempos que siempre nos tiene reservados el porvenir.

En Francia, la primera consecuencia de una época próspera es el aumento general de todos los depósitos en cajas de ahorros. Entre nosotros ¿quién piensa en ello? Todos hemos oído decir: ¿para qué hacer economías? ¡El país nuestro es tan rico, que permite toda clase de expensas! Y entre la voráGINE de los negocios, los particulares hacen fáciles ganancias, mientras que los gobiernos y sus reparticiones se contagian de la disposición a gastar. El personal y las dependencias se aumentan a veces en forma desmedida, provocando a la larga, inevitablemente, una reacción en los contribuyentes, que sufren las consecuencias del exceso de cargas. La reacción se produce apenas pasan las fáciles ganancias.

46. — Francisco Nitti ha dicho que las crisis son como las enfermedades. «No hay una causa única de crisis — dice —, así como no hay una causa única de enfermedad; y todas las investigaciones para vincular las crisis a fenómenos de un solo orden, son absurdas». En un mercado económico no perturbado por hechos políticos — agrega —, la producción y el consumo tienden a equilibrarse. Las grandes crisis se producen, en cambio, debido a hechos políticos: la proclamación o la cesación de las guerras, la introducción de grandes impuestos, y, sobre todo, de aduana, las revoluciones, etc.» (2).

(1) Juan Agustín García. — «Introducción al estudio de las Ciencias Sociales Argentinas», 1907, pág. 55.

(2) «Los equívocos económicos y la crisis mundial»; artículo en «La Prensa», Diciembre 17 de 1933.

Precisamente en 1930, los nacionalismos sobreexcitados de las principales potencias del mundo, trataban de crear autarquías económicas independientes. El egoísta e insensato deseo de las naciones de bastarse a sí mismas, cortando corrientes comerciales de recíproco beneficio; la imposición de cupos o cuotas de importación; la aplicación de aranceles prohibitivos, etc., habían desarticulado la economía del mundo. La consecuencia de esos hechos, económicos y también políticos, son la miseria, la desocupación, la revolución y la crisis universal. Nuestro país la soportó con sacrificios enormes, pero con gallardía y honor. Se adaptó al nuevo medio de vida; trabajó más que nunca, venciendo toda clase de dificultades; mantuvo el equilibrio social y venció a la crisis sin dejar de cumplir con sus compromisos externos.

Como en 1890, un sacudimiento político — de política interna — precedió a los duros embates de la crisis. La revolución del 6 de Septiembre de 1930, al derrocar al gobierno constitucional y reemplazarlo por un gobierno de hecho, provisional, marca la iniciación en nuestro país — y desde luego para el Banco Hipotecario Nacional — de un nuevo período bien diferenciado de su existencia.

Cuando la vida administrativa del Banco pudo recobrar la tranquilidad necesaria para que la tarea de dirigentes y dirigidos pudiera ser eficaz, el país estaba abocado a la crisis mundial, que ya había empezado a insinuarse en el año 1929. Esa situación tendía a agravarse. La institución, entretanto, acababa de pasar por momentos delicados de reorganización interna, con efectos penosos para el personal. Se disminuyó considerablemente el presupuesto de gastos. Se adoptaron nuevas normas para la liquidación de las utilidades, procurando que se computen como tales solamente las que provengan de operaciones consumadas. Se hicieron castigos prudenciales a los inmuebles adjudicados, a las casas del Banco, a los créditos en gestión, etc., con el fin de ajustar esos valores a la realidad (1). Fueron suprimidas 11 sucursales. La obra había sido hasta entonces, como se ve, de simple revisión y ajuste.

(1) Puede verse el correspondiente dictamen de la Comisión de Cuentas del directorio, en el que se establecen los fundamentos de la medida, en la Memoria de 1930, pág. 18 y siguientes.

La mora en los préstamos aumentaba en proporciones alarmantes, y la propiedad se desvalorizaba rápidamente. Había una contracción general en los negocios, característica de esos momentos de expectativa. Ante la doble tormenta, interna y externa, los hombres de empresa esperaban que aclarara el horizonte.

El Banco resolvió entonces discriminar entre los préstamos — muy numerosos — que se encontraban con muchos servicios atrasados, debido a tolerancias excesivas, y aquellos cuyo estado permitía el acuerdo de alguna espera. Resolvió ejecutar a los primeros, para evitar mayores pérdidas de las que ya tenían que originar. Y con respecto a los segundos, ayudó a los prestatarios, especialmente cuando su voluntad de trabajo permitía esperar la relativa regularización del préstamo.

47. — Las medidas de enérgica compulsión que adoptó el Directorio del Banco, no dieron el resultado apetecido. Situaciones locales desastrosas, como las producidas en Mendoza, La Pampa y otras zonas, impidieron proseguir los remates en ellas, por imposibilidad de encontrar compradores, aun con bases retasadas. Las subastas en el resto del país arrojaban un número creciente de fracasos.

La mora de los préstamos, que en vísperas de la revolución de Septiembre (Agosto 31 de 1930), era sólo de 4,96 % de los capitales en vigor, ascendió a 5,19 % al 31 de Diciembre de 1930, y alcanzó al 6,50 % el 31 de Diciembre de 1931. El proceso se precipitó en 1932. A fines de ese año, aquella mora, que en cifras absolutas era de casi 111 ½ millones de pesos, había crecido en un 29,52 %.

Frente a la detención en el pago de los servicios hipotecarios, y como consecuencia de ella, el encaje del Banco disminuía. En efecto, los cupones debían pagarse, como siempre, puntualmente. Es decir, las salidas permanecían invariables, mientras que las entradas decrecían cada vez más. El Banco veía reproducida y agravada la situación que se le planteó en 1890 (1), aunque con la ventaja de que las reservas de la institución y las del país para resistirla eran mayores en esta oportunidad.

(1) Véase Supra, N° 10.

El Banco tuvo necesidad entonces bajo la breve y eficaz presidencia del Dr. Alejandro M. Carrasco, de estudiar seriamente por primera vez este problema, a cuyo efecto creó un departamento especial de «Apremios y Ejecuciones».

El directorio consiguió del P. E. una autorización para destinar a préstamos ordinarios casi 25 millones de pesos en cédulas, que estaban reservados para préstamos de colonización. Con esas cédulas, el Banco convirtió préstamos en efectivo de términos vencidos, evitando remates y fortificando sus fondos en efectivo en cantidad equivalente a los capitales convertidos (1).

48. — La situación general del país empeoraba en 1932. Todos los gráficos estadísticos se traducían en curvas descendentes. Y las líneas se aproximaban cada vez más a la vertical: lo mismo en el precio de los productos, que en el valor venal de la tierra, que en la renta inmobiliaria, que en el volumen de la exportación. La agricultura y la ganadería languidecían. Los colonos amenazaban con abandonar las cosechas, pues el costo de producción resultaba mayor que la retribución proporcionada por la venta. El gobierno, por su parte, creaba nuevos impuestos y efectuaba economías de toda índole para mantener el equilibrio del presupuesto y para hacer frente a las obligaciones del Estado.

Entonces, como en 1891, surgieron los «financistas» interesados en empapelar el país mediante la emisión de moneda inconvertible. El gobierno nacional se opuso tenazmente a la presión que ejercían esos elementos, haciendo con ello un gran servicio al país, como lo reconoce ahora todo el mundo.

El Banco Hipotecario Nacional necesitaba, en momentos de tanta gravedad, la acción orientadora, serena y firme de un presidente y de un directorio que duraran en sus funciones el tiempo necesario para estudiar el establecimiento, madurar soluciones y ejecutarlas después.

Desgraciadamente, circunstancias de diverso orden se opusieron para que esta necesidad fuera satisfecha. Desde el 6 de Septiem-

(1) Véase Supra, N° 25.

bre de 1930 hasta el 1° de febrero de 1933 — vale decir, en casi dos años y medio —, pasaron por el Banco cinco presidentes, de los cuales cuatro fueron titulares y uno interino. Este último — don Alberto J. Vivot, vicepresidente a la sazón —, acompañado de un laborioso directorio, tuvo que actuar desde Junio de 1932 hasta el 31 de Enero de 1933, afrontando un período de difíciles problemas económicos y financieros, con la doble preocupación de los intereses del Banco y de la conveniencia pública. El Directorio resolvió con acierto los problemas que se fueron planteando al Banco, y especialmente aquellos del aumento de la mora que incidía sobre el encaje. Entregó el Banco al nuevo Presidente con \$ 21.000.000, aproximadamente, sin haber movilizad los fondos de reserva invertidos y sin sacrificar a la clientela. Proyectó economías en el presupuesto por valor de \$ 500.000, las que se realizaron en el nuevo período. Preparó un plan de reorganización administrativa y muchos estudios sobre los problemas del momento.

El 1° de Febrero de 1933, tomó posesión de su cargo el Dr. Enrique S. Pérez, adquiriendo la dirección del Banco, desde entonces, la estabilidad y permanencia necesarias en toda obra de gobierno.

El Banco se encontraba, por otra parte, imposibilitado de hacer uso con eficacia de su mecanismo liquidador, porque las propiedades no se vendían. En 1932 se intentaron 2801 remates y de ellos fracasaron, por falta de postores, 1963.

En cuanto a la debilitación del encaje, en 1932, bastarán dos cifras: el Banco comenzó el año con más de treinta y dos millones de pesos en caja, y lo terminó con algo más de diecisiete millones. Ello ocurría así, no obstante las medidas que el directorio había tomado para fortificar ese encaje, a algunas de las cuales ya nos hemos referido. Y a pesar de que estaba en plena aplicación la Ley N° 11637, de emergencia, de la que nos ocuparemos en el párrafo siguiente.

Como se puede advertir, las perspectivas para el año 1933 resultaban poco promisorias. No se podía prever hasta cuándo continuaría la caída. Y entretanto, la velocidad de ésta era, como la de los cuerpos físicos, uniformemente acelerada.

49. — En Abril de 1932, el Banco, por iniciativa del presidente Dr. Luis Linares (1), sugirió al P. E. la conveniencia de promover la sanción de una ley que eximiera de intereses punitorios a los deudores que pusieran al día sus préstamos dentro de 180 días.

En concordancia con esa proposición, los diputados señores Nicanor Costa Méndez, José Heriberto Martínez y Benjamín Palacio, presentaron a la Cámara de que formaban parte, en la sesión del 13 de Junio de 1932, un proyecto de ley sobre la exención de intereses punitorios en ciertas condiciones, con el agregado del acuerdo de facilidades a los deudores morosos, para el pago a plazos de los servicios atrasados. El H. Congreso atendió a las observaciones que hizo el Banco sobre el texto del proyecto y sobre el de la primera sanción en Diputados. Y así surgió la Ley N° 11.637, promulgada el 7 de Octubre de 1932.

En síntesis, la ley tenía por finalidad procurar el ingreso de fondos para el Banco, mediante el acuerdo de facilidades a los deudores. Se trataba de estimular los pagos, eximiendo de intereses penales a aquellos que se pusieran al día antes del 31 de Marzo de 1933. Y acordando plazos, que podían llegar a ser de diez años, a los prestatarios que fueran regularizando su situación mediante entregas periódicas que se convenían.

El criterio con que la dirección del Banco aplicó las disposiciones de esta ley de emergencia, fué expuesto en la Memoria del año 1932, por el presidente en ejercicio, don Alberto J. Vivot, cuando expresaba que el directorio «está siempre pronto, dentro del marco legal, desde luego, a favorecer las situaciones honestas, que trasuntan un esfuerzo deliberado para poner al día los préstamos; y que no tolerará el uso indebido del instrumento legal para convertirlo en fuente de lucro, mediante interpretaciones habilidosas» (2). El directorio, dirigido por el Sr. Vivot, en efecto, actuando en medio de la profunda depresión de 1932, no desperdició ocasión de celebrar arreglos con los deudores que defen-

(1) El Dr. Linares sólo desempeñó su cargo tres meses, pues el P. E. lo designó Ministro de la Excm. Corte Suprema de Justicia, con lo que el Banco se vió privado de su inteligente colaboración.

(2) Memoria 1932, pág. 10, ap. IV.

dían su situación, acordándoles prudentes esperas, aun antes de la Ley N° 11637.

Otra disposición de la ley que nos ocupa, que es de gran utilidad para el Banco y que fué repetida en la Ley N° 11720, es la autorización para demorar hasta tres años desde la adjudicación del inmueble hipotecado, durante la vigencia de la ley, para liquidar definitivamente la operación, pudiendo vender pública o privada-mente el bien, transfiriendo la hipoteca al comprador. La utilidad de esta disposición consiste en que evita la salida de fondos importantes, destinados a la compra de las cédulas necesarias para concluir la adjudicación, cancelando la hipoteca. En un período como el que comentamos, en el que las adjudicaciones eran muy numerosas como consecuencia del fracaso de los sucesivos remates, el drenaje de dinero que originaban estas cancelaciones forzosas, era de consideración, y agravaba el serio problema de la debilitación del encaje, al que ya nos hemos referido.

El art. 4° de la ley comentada, facultó al directorio para acordar facilidades a los compradores en los remates, por la parte de precio en efectivo, correspondiente al monto de los servicios atrasados. Se trató de contribuir con ello al éxito de las subastas, dificultadas con la falta de postores.

La Ley N° 11637, no obstante todos los beneficios que acordaba, no respondió a las finalidades perseguidas con su sanción. Los productores e industriales afectados por la crisis no estaban en condiciones de hacer arreglos sobre la base de pagos. Y esto era precisamente lo que se procuraba con la ley. La prueba de su poca eficiencia la dió el número de convenios que se habían celebrado cuando venció el término legal. Fueron solamente 2.856, sobre 45.253 préstamos en condiciones de acogerse a esos beneficios.

Lo que sucedía en el año 1932, era que los fenómenos resultantes de la crisis se producían con mayor rapidez que las medidas destinadas a contenerlos y a remediar sus efectos. Lo que al principio de 1932 pudo tener éxito, no resultó eficaz a fines del año. Por otra parte, la enfermedad era ya demasiado grave, y era necesario ir al fondo del asunto, a la causa del mal. Así llegamos al año 1933, que sería definitivo por el acierto de las medidas que entonces fueron tomadas por el directorio.

50. — El 1° de Febrero de 1933, tomó posesión del cargo de presidente del Banco, como hemos dicho, el Dr. Enrique S. Pérez. Con la experiencia y versación en los asuntos económicos y financieros que todo el país reconoce en quien fué antes ministro de hacienda de Sáenz Peña y del General Uriburu, el nuevo presidente esbozó desde el momento inicial de su gestión, el programa que se proponía cumplir. Y su primera palabra, que se aguardaba con expectativa justificada en aquellos momentos, «fué de confianza para los tenedores de cédulas, cuyos intereses están resguardados por el esfuerzo productivo del país, por la fecunda y generosa tierra argentina y, como garantía insuperable, por todo el poder económico y financiero de la Nación».

Recomendó en seguida la conveniencia de aprovechar las saludables lecciones del pasado, para evitar que gravite sobre el Banco el medio ambiente, «cuando lo perturba la desviación perniciosa de dos conceptos en su normalidad nobilísima: la amistad y la política».

Señaló la falta de energía con que se habían usado los resortes legales compulsivos, ante la mora, en las épocas de alto valor de la propiedad raíz; las deficiencias en materia de tasaciones y la situación delicada de los préstamos para colonización. Y resumió sus ideas y propósitos sobre reajuste y coordinación de los servicios internos del Banco.

Pero este programa inicial, de lineamientos generales, de orientación y de crítica constructiva, ha sido superado en la acción, en ese año 1933, iniciado con angustia e incertidumbre, en el cual se aplicó la Ley N° 11720, y que terminó con la gran medida salvadora: la conversión de las cédulas hipotecarias argentinas.

El gobierno nacional, por decreto de Abril 5 de 1933, nombró una comisión compuesta por representantes de las entidades más directamente vinculadas a la economía y al trabajo agrícolas, para que aconsejara las medidas legislativas que estimara convenientes a fin de mejorar la situación económica de la agricultura. En esa comisión actuaron dos representantes del Banco Hipotecario Nacional.

En el dictamen que produjo con fecha Mayo 12 de 1933, se aconsejaron varias medidas, y entre ellas, una moratoria hipotecaria, destinada a «sustraer a los verdaderos «pioneers» de la economía nacional — que lo son indiscutiblemente los agricultores y estancieros del país —, de la situación desesperante a que se ven abocados por causas marcadamente excepcionales en la historia económica del mundo» (1). El P. E. prohió esa iniciativa ante el Congreso Nacional. Sobre la base de éste y de otros proyectos, se sancionó la Ley N° 11741, de moratoria hipotecaria.

Cuando el proyecto estaba a consideración del Senado, el presidente del Banco fué llamado al seno de la Comisión de Hacienda para que se sirviera aportar los puntos de vista de la institución con respecto a esa moratoria. Teniendo en cuenta las observaciones formuladas y atendiendo a la situación distinta de los prestatarios de la institución relativamente a la de los deudores hipotecarios comunes, el establecimiento fué excluído del articulado que integró después la Ley citada, N° 11741. Pero como no era posible dejar a los deudores del Banco en condiciones inferiores a la de los beneficiados por esa ley, quedó convenido en que se prepararía un proyecto especial para mejorar la situación de aquéllos.

La experiencia obtenida durante la aplicación de la Ley N° 11637 fué aprovechada para formular el anteproyecto de referencia, que aprobó el directorio el 22 de Agosto de 1933. Elevado al Congreso por el P. E., originó la Ley N° 11720.

En resumen, la nueva ley alivió las cargas de los deudores del Banco, rebajándose considerablemente los servicios semestrales. Y facultó a la Institución para contratar arreglos en condiciones mucho más liberales que las autorizadas por la Ley N° 11637.

La rebaja de los servicios duraría por todo el término de la ley, o sea tres años. Y consistía en la supresión total de la comisión durante esos tres años, conforme a las prescripciones de los artículos 1° y 2° de la ley. Y en la suspensión facultativa de la amortización. El servicio anual, que en general es del 8 %, podía quedar reducido al 6 %.

(1) «Estudio sobre el régimen de los arrendamientos y de la situación económica de la agricultura», Dictamen aprobado, 1933, pág. 25 y siguientes.

Fuera de ello, la Ley 11720 condonó totalmente los intereses punitorios adeudados a la fecha de su sanción y que fueran pagados durante la vigencia de la ley. Como se advierte, esta condonación total importaba una liberalidad muy superior a la que acordaba la ley derogada; y por ello, un estímulo mucho mayor para obtener ingresos de fondos.

Por último, el art. 5° de la ley puso a disposición del Banco una facultad extraordinaria, para realizar arreglos hasta por diez años, para el pago por los deudores de los servicios atrasados. Eliminó la exigencia de la entrega previa de sumas de dinero, que, como hemos dicho antes, contribuyó en gran parte al poco éxito de la ley anterior.

Este precepto legal contenido en el art. 5°, significó una verdadera innovación dentro del régimen a que siempre estuvo sujeto el Banco, desde su fundación. Las operaciones del Banco Hipotecario Nacional han sido prolijamente reglamentadas por su ley orgánica, por las leyes complementarias y por los decretos que les acceden. Los plazos para considerar a los préstamos en condiciones de remate, la forma para realizar las subastas, los porcentajes de los acuerdos y toda la vida administrativa del Banco, se encarrila sobre rígidas disposiciones legales. A diferencia de todos estos precedentes, el art. 5° de la Ley 11720 puso en manos de la institución una facultad sin limitaciones para contratar arreglos con sus deudores, sobre el pago de los servicios atrasados, pudiendo otorgar plazos que no excedieran de diez años. La forma del arreglo, la proporción de los pagos, las fechas en que deberían hacerse, todo quedó al criterio del directorio del Banco.

La razón que explica y justifica una facultad tan amplia, radica en las necesidades del momento crítico y confuso en el cual nacía y debería ejecutarse la ley. No era conveniente sentar normas de carácter general, cuando cada caso debería resolverse conforme a sus características particulares. Estas variaban en función de la zona; de la clase de predio, rural o urbano; de las modalidades de cada explotación; de las posibilidades de trabajo del deudor; de la mayor o menor acumulación de la mora y de muchísimas otras causas. Era necesario tener fe en la acción del Banco, siempre inspirada en la satisfacción de los intereses colectivos.

Fué así como el establecimiento, por primera vez en su vida, y debidamente autorizado por la ley, pudo efectuar operaciones muy parecidas a las que realizan los bancos de crédito personal: tratadas conforme a las modalidades y a la responsabilidad del cliente, y resueltas casi en el acto.

El período de la crisis que estudiamos, exigió, como se ve, un re-
mozamiento de los instrumentos legales. Y como consecuencia de las nuevas facultades, impuso una adaptación de las tareas del personal a las necesidades del momento. La reorganización interna del Banco, que se venía estudiando desde tiempo atrás, se produjo en este período, con todo éxito, facilitando la aplicación de las leyes de alivio. A ella nos referiremos más adelante, en el capítulo séptimo, N° 59.

La Ley N° 11720 derogó expresamente a la N° 11637. Pero mantuvo las disposiciones de aquélla, cuya aplicación había resultado conveniente. Así, por ejemplo, reprodujo la facultad de conceder facilidades a los adquirentes de inmuebles en remates del Banco, para el pago de la parte de precio en efectivo que correspondiera al monto de los servicios atrasados. Y mantuvo también la autorización para demorar hasta tres años la liquidación definitiva de las adjudicaciones. Estas dos medidas, proyectadas en 1932 (1), tendían, según hemos advertido antes, a estimular las compras en las subastas del Banco, y a evitar en lo posible la disminución del encaje por la inversión de fondos en rescates de cédulas con motivo de las adjudicaciones.

Se ha calculado que los intereses devengados hasta la sanción de la Ley N° 11720 y que dejarán de ser percibidos por el Banco, ascienden a diez y siete millones de pesos. Y el importe de la comisión, que por imperio de la ley se condona, alcanza a una suma que oscila entre veinticinco y treinta millones de pesos. Por este último concepto, y en virtud de la prórroga de la ley, el Banco sufrirá un quebranto de **cincuenta millones** de pesos aproximadamente. Es un fuerte sacrificio que la institución hizo en procura de la reacción económica del país.

(1) Presidencia de don Alberto J. Vivot. Memorándum y texto presentados por los directores Dr. César M. Vela y Sr. Jorge A. Bullrich, sobre adjudicadas, en sesión de Julio 18 de 1932.

La comisión del Banco es la fuente principal de sus beneficios. Puede prescindirse de ella como medida de emergencia; pero su supresión por mucho tiempo causaría daños difíciles de reparar, al disminuir la solidez del instituto. Jamás podría operar con liberalidad el Banco, si so pretexto de beneficiar a los deudores, se tratara de reducir ese ingreso a porcentaje demasiado pequeño. Por lo demás, no se favorecería con ello en forma decisiva a los deudores, cuyo bienestar no depende de la comisión. El Congreso parece haberlo entendido así, cuando facultó al gobierno nacional, por el art. 8° de la Ley N° 11720, a entregar al Banco hasta la cantidad de treinta millones de pesos en títulos de la deuda pública interna, con servicios a su cargo, en previsión de que ellos fueran necesarios ante las mermas de ingresos que serían consecuencia de la ley. La Institución, felizmente, pudo desenvolverse sin necesidad de recurrir a esa ayuda.

Vencido el 26 de Septiembre de 1936, el término de tres años que la misma ley fijaba para su vigencia, el Congreso la ha prorrogado por el término de dos años más, mediante la ley N° 12310, sancionada el 30 de Septiembre de 1936.

La Ley N° 11720 se estaba aplicando con buen éxito, cuando sus efectos benéficos vinieron a confundirse y a completarse con los de la conversión de los préstamos y de las cédulas, a cuya magna operación nos referiremos en seguida.

51. — A semejanza de lo que ocurre con los individuos, hay ciertas circunstancias en la vida de las instituciones y en la de los pueblos, en que es menester recurrir a medidas enérgicas, que alteran profundamente la marcha ordinaria de los organismos. Si esas medidas — drásticas u operatorias — son acertadas, producen un efecto inmediato de aparente quebranto; pero en seguida viene la reacción y vuelve la salud al organismo. El resultado final es entonces la curación de un mal a costa de un daño parcial, pequeño y momentáneo. Por eso la opinión pública, generalmente mira con desconfianza a esas medidas, y las aplaude después, cuando comprueba sus efectos benéficos.

Si estas operaciones se aplican en el terreno económico y financiero, afectan a millares de personas y a miles de millones de pesos. Su repercusión excede y desborda los límites del país en que

se ejecutan, para alcanzar trascendencia en las finanzas internacionales. Es necesario que los estadistas que las conciben, sean experimentados y capaces para que sepan ejecutarlas en el momento oportuno. Si lo hacen antes o después, se producirá el fracaso, seguido de una larga cohorte de calamidades. Es indispensable, además, que los ejecutores sean decididos, porque es necesario afrontar con valentía los muchos riesgos y las grandes responsabilidades de esas operaciones, que se realizan a menudo en épocas críticas.

Poco tiempo después de ocupar su cargo, el presidente del Banco Hipotecario Nacional, Dr. Enrique S. Pérez, sometió a consideración del directorio la idea trascendental de convertir la totalidad de las cédulas hipotecarias argentinas, que redituaban el 6 % anual, a un tipo de interés menor. La disminución del rédito iría íntegramente a aliviar al deudor hipotecario, mediante la correlativa conversión de los préstamos, con servicios reducidos. El nuevo tipo de interés sería fijado de acuerdo con las posibilidades y conveniencias del momento que se eligiera para realizar la conversión. La iniciativa fué aceptada entusiastamente por el directorio del Banco, cuyos miembros coincidieron con el presidente en la necesidad de llevarla a la práctica por ser absolutamente necesaria y oportuna, y por concretar aspiraciones, anhelos y convicciones de los integrantes de ese cuerpo. Como el proyecto de conversión importaba encarar una delicada materia, vinculada a la política general financiera del gobierno, sólo pudo concretarse cuando el P. E. hizo conocer su propósito de extender a las cédulas la conversión de los títulos nacionales de deuda interna. De ello se dejó constancia en la sesión del directorio, de Noviembre 14 de 1933 (1).

El Ministro de Hacienda de la Nación, doctor Federico Pinedo, con la colaboración de su colega de Agricultura, ingeniero Luis Duhau, preparó un «plan de acción económica nacional», en el que se incluía la conversión de la deuda interna y la de las cédulas hipotecarias, entre otras medidas. Ese plan se ejecutó con éxito y marcó el comienzo de la reacción del país ante la crisis.

Existiendo absoluta coincidencia de ideas y propósitos entre el gobierno nacional y el directorio del Banco, se resolvió ejecutar

(1) Actas, tomo 44, folio 126.

la conversión de las cédulas, reduciendo su interés al 5 % anual. A ese efecto, el P. E. produjo el decreto disponiendo la conversión el 14 de Noviembre de 1933, y lo comunicó al Banco.

El directorio celebró una reunión extraordinaria el 15 de Noviembre de 1933, en la que se leyó la nota del ministerio de hacienda que contenía esa comunicación. «El directorio, en uso de sus facultades — reza el acta — acordó por unanimidad la conversión de las cédulas hipotecarias del 6 % de interés y el 1 % de amortización por nuevas cédulas del 5 % de interés y 1 % de amortización, cuyo canje y condiciones oportunamente se establecerán, de acuerdo con el P. E.»

«A esta altura de la sesión llegó el Excmo. señor Ministro de Hacienda de la Nación, que había manifestado su deseo de concurrir en esta oportunidad.»

«El Sr. Presidente felicitó al Sr. Ministro en nombre propio y en el del directorio, por la importante medida de gobierno que significaba el Decreto de la conversión de los títulos nacionales y expresó sus congratulaciones por su presencia en la reunión, invitándole a participar de las deliberaciones.»

«A continuación, el Sr. Presidente expresó que en virtud del decreto de conversión de las cédulas, era de opinión que se debía vincular dicha operación con la mejora al máximo posible de la situación de los deudores del Banco, con respecto al mismo, estableciéndose como monto del préstamo a servir en adelante a su actual deuda hipotecaria, o sea descontando del préstamo originario, la amortización.»

«En cuanto a los deudores en mora, agregando a ese capital el importe de los servicios atrasados, excluidos los intereses punitivos y comisión. Con ello, creía que quedaría complementada la medida de conversión resuelta por el P. E., como también por esta Institución.»

«El directorio resolvió abordar el estudio a que se refieren las sugerencias de la presidencia para su resolución futura o inmediata, según aconsejen las circunstancias.» (1).

(1) Actas, tomo 44, folios 131 al 134.

La conversión de las cédulas hipotecarias y las prórrogas de los préstamos fueron dispuestas mediante los decretos del P. E. de la Nación: N° 31197, de fecha Noviembre 14 de 1933 (que ordenó la conversión); N° 31550, de Noviembre 20 de 1933 (que precisó y amplió el anterior); N°s. 31846 y 31880 (autorizando a los bancos de plaza a aceptar pedidos del extranjero y prorrogando el plazo para el pago de la prima, respectivamente); N° 33057, de Diciembre 20 de 1933 (que reglamentó la prórroga de los préstamos) y N° 33729, de Diciembre 28 de 1933 (reglamentando el reemplazo de las cédulas antiguas por las nuevas del 5 %). Esos decretos fueron después confirmados por la Ley N° 12136, de diciembre 19 de 1934, promulgada el 22 del mismo mes y año.

En los momentos en que el Banco iniciaba su campaña para ejecutar la conversión, el gobierno nacional acababa de terminar con todo éxito el llamado a canje o rescate de la deuda pública interna del país. Esa conversión afectaba a más de 1.600 millones de pesos en títulos. Excediendo las más optimistas previsiones, hubo solicitudes de canje por más de 1.500 millones. Los pedidos de rescate alcanzaron solamente al 5 % de los títulos.

La conversión que haría el Banco tendría aún mayor trascendencia que la de los títulos nacionales. Esta significaba la disminución de los servicios de la deuda pública, necesaria en aquellos momentos críticos y procuraba la rebaja general del tipo de interés. Su alcance era de carácter **financiero**. La conversión de las cédulas, en cambio, produciría de inmediato un alivio a los deudores e iría acompañada de otras medidas que acentuarían ese beneficio. Sus efectos, por lo tanto, serían especialmente **económicos**. Su incidencia sobre el mismo Banco puede decirse que es mediata e indirecta: estimuladas las fuentes de producción, el Banco vería mejor servidos sus préstamos, aumentado su encaje, asegurado el mercado inmobiliario, etc. Pero desde este punto de vista — el del Banco —, el país tendrá que reconocer que no ha existido en nuestra historia una operación tan generosamente servida en beneficio inmediato total de los intereses generales. La rebaja del interés, la comisión, los intereses penales, la amortización acumulativa y acumulada, los servicios adeudados, de todo ello se desprendió el Banco en momentos bien difíciles, y afrontando grandes gastos, para fortificar material y moralmente a

los hombres de bien que trabajaban en los campos y en las ciudades.

La conducta de los tenedores de la cédula hipotecaria argentina iba a decidir el éxito o el fracaso de la conversión. A ellos se dirigió el presidente del Banco, con las siguientes palabras, invocando su solidaridad con la suerte de la Nación (1):

«Debemos aceptar serenamente que seamos menos ricos de lo que fuimos, pagando así, en especial manera, pero todos, una contribución a este empobrecimiento general: el empleado y el obrero lo hacen con la desocupación o la reducción de sus jornales y sueldos; el comerciante con la anulación de sus ganancias y a veces con la pérdida de su capital; el propietario con la renta disminuída o extinguida; el productor con sus cosechas perdidas o sus productos depreciados. Los propietarios de la cédula, entretanto, han percibido peso sobre peso sus rentas, en el momento mismo en que vencía el cupón. Contribuyan ellos que han sido los beneficiarios de esta regularidad, de que pocas instituciones del mundo han dado ejemplo, a aliviar las cargas de los otros, de los que han hecho posible con ingente sacrificio este pago regular. Acepten la pequeña disminución de sus ingresos, con la convicción de que al hacerlo contribuyen a afianzar su propia riqueza, y que el resurgimiento del país se retardará, si el egoísmo o la incomprensión o las conveniencias mal entendidas, cierran el paso a las sanas medidas de gobierno inspiradas en el anhelo de felicidad del pueblo y en la grandeza del porvenir de la Nación.

«En mi carácter de presidente del Banco Hipotecario Nacional, aconsejo a los señores tenedores de cédulas, como una operación de su alta conveniencia, la conversión de sus papeles del 6 % por los nuevos títulos del 5 %. Les exhorto para que sin titubeos soliciten el canje de esos valores, y en la convicción absoluta de que se realizará ese canje, en un gesto espontáneo y unánime, me dirijo a los deudores anticipándoles la buena nueva de un alivio de su situación y me hago intérprete del reconocimiento de los que en base del crédito hipotecario de todo el territorio de la República, producen, transforman, construyen o crean.»

(1) Discurso propalado por radio, el 22 de Noviembre de 1933.

Los tenedores de las cédulas escucharon y atendieron el llamado del gobierno, del Banco y de la opinión pública. Ese acto de patriótica solidaridad importó para ellos la pérdida del 1 % de interés, pero les significó también asegurarse el cobro normal de sus rentas y liberarse del impuesto a los réditos. Sobre las cédulas en circulación, que ascendían a \$ 1.360.588.850, optaron por el canje tenedores cuyas inversiones ascendían a \$ 1.337.872.350. Solamente pidieron el rescate \$ 22.716.500. Estas cifras ilustran con claridad sobre el éxito que coronó la gran operación de 1933.

52. — Veamos ahora cuáles fueron los beneficios que recibieron los deudores del Banco como consecuencia de la conversión de las cédulas hipotecarias.

En primer lugar, reducido el interés de los títulos al 5 %, se rebajó en idéntica proporción la parte del servicio que el Banco cobraba al deudor por ese concepto. Y como los préstamos tienen la misma duración que las cédulas, al nacer de nuevo éstas convertidas al 5 %, permitieron **prorrogar** los contratos por el término de su nueva vida. Por el proceso matemático de la amortización acumulativa, un préstamo al 5 % de interés y con el 1 % de amortización anual, dura 36 años y 101 días. Este tuvo que ser, por lo tanto, el término de la prórroga de los préstamos. En resumen, las nuevas características de las cédulas convertidas se reflejaron de inmediato sobre los préstamos, originando el siguiente alivio para el deudor: 1 % de rebaja en el interés anual y nuevo préstamo a 36 años y 101 días de plazo.

El beneficio del deudor está en función inversa de la vigencia del préstamo convertido. Los cálculos de contabilidad demuestran que para un préstamo cuya vigencia es de un servicio, el beneficio es de 58, 18 %, mientras que para un préstamo con 65 servicios de vigencia, la ventaja es solamente de 0, 11 %.

El Banco completó esos efectos con disposiciones que contemplaron la situación de los deudores morosos. Estableció que el monto de la obligación hipotecaria convertida sería igual a la deuda actual por capital. Pero que en los casos de mora — que eran la mayoría — se agregaría a esa deuda actual el importe de los servicios atrasados, hasta un monto que, entre capital y servicios,

no excediera del préstamo primitivo. Puede apreciarse fácilmente el enorme servicio que la institución prestó a sus deudores con esta medida. Los prestatarios — especialmente los rurales — no estaban en condiciones de pagar los servicios debidos al Banco. Por lo tanto, de nada les hubiera valido la rebaja del interés, la comisión condonada y la amortización suspendida, si la persistencia de la mora hubiera obligado al Banco a rematar los bienes hipotecados. El nuevo préstamo comprensivo de los servicios morosos fué una verdadera liberación para esos deudores, que se encontraban en trance de perder sus propiedades.

En los casos de préstamos relativamente nuevos, la suma amortizada era pequeña y el monto de los servicios adeudados la excedía. En tales supuestos, el Banco facilitó el arreglo de esas situaciones cuando, a juicio del directorio, ellas merecían ese beneficio. Permitió la concertación de convenios hasta por diez años de plazo, por el saldo excedente de la mora, conforme a las disposiciones de la Ley N° 11720.

La Ley confirmatoria N° 12136, antes citada, dispuso, por iniciativa del Banco, la conversión de dos categorías de préstamos que, por su índole, no habían sido incluidos en la gran operación inicial. Fueron los préstamos en efectivo efectuados con fondos del Banco (art. 2°, inc. 3°, ítem a) de la ley orgánica); y los préstamos a largos plazos, otorgados a los compradores de propiedades adjudicadas al Banco (art. 62 de la ley). Estas categorías de préstamos no habían entrado en la conversión porque nada tenían que ver con las cédulas. Pero esa situación resultaba a todas luces injusta, ya que los prestatarios no recibían los beneficios acordados a los demás, a los que acabamos de referirnos.

Los contratos de los préstamos «art. 62», quedaron prorrogados en forma análoga a la de los préstamos en cédulas. Y con respecto a los préstamos en efectivo, se convirtieron en cédulas, las que fueron tomadas por el mismo Banco, a la par, con destino a su fondo de reserva.

La conversión que rememoramos benefició a 77.976 deudores hipotecarios, que tenían contratos por más de 1.600 millones de pesos. De esos préstamos, solamente 34.601 estaban al día en sus

servicios. Los morosos eran 43.375, con un capital de casi **mil millones** de pesos. Las tres cuartas partes de esos préstamos atrasados correspondían a las sucursales; y eran capitales garantizados con campos, el 81 % de los comprometidos. Estas pocas cifras, extraídas de las nutridas estadísticas del Banco, son suficientes para que el lector aprecie con precisión, cómo los efectos de la crisis eran especialmente graves para los productores de la campaña. Y cómo el Banco pudo acudir en ayuda de todos — los del campo y los de las ciudades —, que eran casi 78.000 deudores, con la rapidez que los momentos exigían.

Transformadas las obligaciones hipotecarias en la forma que hemos visto, los servicios a cargo de los prestarios han disminuído la entrada anual del Banco en casi 39 millones de pesos.

En resumen: la conversión ha salvado de la ruina a decenas de millares de deudores; ha fortificado su moral, prestándoles nueva fe para la lucha, y cuida su convalecencia, buscando la total curación, reduciéndole extraordinariamente las cargas fijas. Confiemos ahora en que la prudencia de los hombres de gobierno sepa restituir paulatina y oportunamente al Banco, los recursos que le son propios y que con tanta utilidad brindó al país en los momentos económicamente históricos.

53. — El Banco Hipotecario Nacional ejecutó la conversión con un entusiasmo ejemplar. En esos días finales de 1933, la institución llevaba una vida febril. La dirección y el personal multiplicaban sus esfuerzos en laboriosas jornadas, que serán memorables para todos los que tuvieron la responsabilidad y el privilegio de vivirlas. Los amplios locales de la institución eran invadidos por el público interesado, que formaba largas filas en la calle esperando turno para entrar. Las operaciones de toda índole — desde la explicación en ventanilla, hasta la consulta legal — se habían multiplicado tanto, que el Banco debió reforzar su personal con numerosos empleados de emergencia. La institución trabajaba de día y de noche. Y cabe recordar la valiosa cooperación que recibió del Banco de la Nación Argentina, de los demás bancos de plaza y del meritorio gremio de los comisionistas oficiales de Bolsa. Todo ese proceso material era seguido por la opinión pública con notoria simpatía y aplauso.

Terminadas las operaciones, la circulación de las cédulas quedó reducida a \$ 1.440.087.625. Esta cifra representa el capital de los nuevos préstamos, convertidos y prorrogados a 36 años y 101 días.

Los servicios en mora que no pudieron ser acumulados a los préstamos por exceder del capital primitivo, importaron un monto global de \$ 64.718.847,18. Esta deuda, que podríamos llamar secundaria, fué materia de los convenios para su cancelación a plazos.

La evolución sufrida por estos préstamos después de la conversión, demostró que ya a fines del año 1934, existían préstamos servidos con regularidad, cuyo monto ascendía a más de mil millones de pesos. Con respecto al resto, el Banco ha ejercitado medidas de apremio para regularizarlos y ha ejecutado la garantía en los casos en que ello era indispensable. La deuda exigible es bien vigilada y disminuye. Su monto total, que debe apreciarse después de la liquidación de las cosechas, no acusa cifras alarmantes. Podemos concluir, por lo tanto, que la conversión ha producido para el Banco una relativa regularización del problema de la mora, que tanto lo afectaba.

Hemos tenido oportunidad, en el curso de este estudio, de referirnos a otro grave problema que el Banco tenía para resolver antes de la conversión: el creciente debilitamiento de sus encajes. Es preciso aclarar que el encaje, por sí solo, no da la idea de la solidez del establecimiento. Pero su monto tuvo trascendental importancia en los críticos instantes de 1932 y 1933, frente a la necesidad de cumplir con la puntualidad habitual las obligaciones a favor de los tenedores de las cédulas.

Damos a continuación las cifras demostrativas de la reacción operada:

Año 1931.	\$ 32.111.651,52
» 1932.	» 17.651.043,71
» 1933.	» 15.880.129,93
» 1934.	» 15.952.939,71
» 1935.	» 18.756.224,13
31/10/1936.	» 25.646.582,03

Debe tenerse presente que la lentitud en el ascenso se debe exclusivamente a la condonación de la comisión, que ha privado al Banco de considerables ingresos. Puede afirmarse, en consecuencia, que, aun con factores adversos, el encaje del Banco se ha consolidado completamente después de la conversión, siendo su tendencia a seguir aumentando. Es interesante consignar aquí, que según cálculos efectuados, de no haberse eliminado los ingresos normales, ese encaje ascendería ya a más de cuarenta millones de pesos.

Otro aspecto importante de la conversión relativamente al Banco, es su influencia sobre las reservas de la institución. Estas se encontraban inmovilizadas antes de aquella medida. Como hemos expresado más arriba, una reserva que no está disponible para ser utilizada en caso de apremio, no es tal reserva, puesto que no puede cumplir sus fines.

Entre los rubros constitutivos del fondo de reserva, figuraba antes de la conversión, el importe de casi 167 millones de pesos correspondientes a los servicios atrasados. Estos valores no podían, por cierto, considerarse entre los de disposición inmediata, por sus mismas características de servicios morosos.

Como consecuencia de la conversión y de acuerdo con el art. 14 de la Ley N° 12136, el Banco emitió cédulas por el importe de la diferencia resultante entre el monto de los préstamos convertidos y el de las cédulas en vigor, con destino a su fondo de reserva. Estas emisiones han alcanzado hasta la fecha a poco más de 103 millones de pesos. Puede apreciarse fácilmente el beneficio de este cambio para la disponibilidad de la reserva. Con esos valores se atendió al pago de las sumas abonadas por la Tesorería de la Nación como consecuencia de los rescates en efectivo hechos por los tenedores de cédulas. Ese importe ascendió a unos 22 millones de pesos. Se han destinado para cédulas rescatadas, alrededor de 40 millones. Y para anticipos y cancelaciones administrativas, doce millones aproximadamente. Quedan en reserva, por lo tanto, un poco más de 29 millones por este concepto (1).

(1) Cifras aproximadas, al 30 de Septiembre de 1936.

Además de estas cédulas, ingresaron en el fondo de reserva las provenientes de la conversión de los préstamos en efectivo (art. 18 de la ley citada). Se trata de un aporte de diez y nueve millones y medio de pesos en cédulas, más o menos.

Por ello, debe reconocerse que la conversión ha tenido también un efecto fortificante para el fondo de reserva del Banco, contribuyendo a su liquidez.

54. — Veamos ahora los efectos de la conversión sobre la cédula hipotecaria argentina.

A principios del año 1933, las series 21^a y 22^a — que tomamos como ejemplo por vencer ambas en Enero y Julio — se cotizaban alrededor de 86 %. La C. H. A. 6 %, con los mismos vencimientos, pero más antigua, iniciaba sus cotizaciones del año diez puntos por encima de aquéllas, o sea a 96 %. Después del vencimiento de Julio, la cotización osciló alrededor de 84 y 93 %, respectivamente. Las demás series se cotizaban a tipos equivalentes, teniendo en cuenta las diferencias ocasionadas por los distintos vencimientos. Se trataba de cédulas que redituaban el 6 % anual de interés.

Efectuada la conversión en Noviembre de 1933, las operaciones se clausuraron a tipos próximos a la par, que no podemos tomar como puntos de referencia o de comparación, pues ellos fueron extraordinarios, como consecuencia de las medidas preparatorias de los decretos del P. E.

Realizada la conversión, se lanzó al mercado la primera serie al 5 %, la denominada «A», cuyos vencimientos eran también en Enero y Julio. Se cotizaron a 89,50 % a principios de Enero de 1934; y a mediados de ese mes, habían bajado hasta situarse alrededor de 85. Desde ese momento, las cotizaciones se elevaron continuamente, sin más oscilaciones que las habituales, hasta alcanzar tipos entre 93 y 94 a fines de Junio. El vencimiento inmediato (Julio 1934) dejó a esas cédulas entre 91 y 92 %, para seguir repuntando con firmeza.

Tres años después de la conversión, en estos momentos del cincuentenario del Banco, las cédulas se cotizan a la par.

Debe notarse que se trata ahora de cédulas al cinco por ciento de interés, con la única ventaja sobre las anteriores, de estar exentas del impuesto a los réditos. No obstante el interés rebajado, se ha pagado por ellas mayor precio — desde el principio — que el que habían logrado sus similares N^{os} 21 y 22 del 6 %. Y posteriormente, como vemos, se han cotizado por arriba de los tipos alcanzados por las cédulas «viejas», la «C. H. A. 6 %», en el año 1933.

¿Qué significa esto? Pues sencillamente, que la conversión llevó al público el justo convencimiento de que el Banco había recuperado su tradicional solidez, que si bien nunca la perdió, en ciertos momentos estuvo comprometida. Y no hay fallo más acertado que el que pronuncian esos inversores, que dirigen la colocación de su dinero con una sensibilidad extraordinaria para todo acontecimiento capaz de disminuir la seguridad de los títulos.

Debemos concluir, en consecuencia, que la conversión de 1933, al consolidar al Banco, tuvo efectos sumamente beneficiosos para la cédula hipotecaria argentina, cuyo prestigio actual permite comparaciones con las mejores épocas de su brillante historial.

55. — Recapitulando lo expuesto, advertimos que la magna operación de 1933 tuvo efectos tonificantes y benéficos para todas las actividades y para todos los intereses que, en forma directa o indirecta, cayeron dentro de su radio de influencia. Esto es completamente excepcional, pues las medidas de gobierno se dictan siempre, como las leyes, con carácter general, para reglar el mayor número de casos análogos. Una minoría resulta necesariamente afectada, y debe sacrificarse en bien de los intereses de la colectividad, esperando compensaciones indirectas. En el caso de la conversión de las cédulas y de los préstamos hipotecarios, tanto los deudores, como el Banco y como los tenedores de las cédulas — según acabamos de verlo — han recibido ventajas de consideración.

El país en general, salió, por lo tanto, extraordinariamente ganancioso con esta medida. Los efectos económicos de la conversión se vieron vigorizados por las otras operaciones ejecutadas por el gobierno nacional, bajo la feliz inspiración del brillante y dinámico

ministro de hacienda, Dr. Federico Pinedo. Y entre ellas, especialmente por la actuación de la «Junta Reguladora de Granos». Como se recordará, modificado el contralor de cambios y elevado el valor de las divisas extranjeras, se estimó conveniente que la desvalorización de nuestra moneda se tradujera en una elevación de los precios internos de nuestros cereales. Esta medida ingeniosa y acertada tuvo un éxito rotundo en la emergencia. Baste decir que en su primer ejercicio — año 1934 — la Junta compró más de cuatro millones de toneladas de trigo, pasando por ese organismo las tres cuartas partes del excedente de trigo exportable. Esas enormes transacciones originaron una pérdida que no alcanzó a nueve millones de pesos, cubiertos ampliamente con el Fondo de Beneficios de Cambio. Correlativamente, se aumentaron los precios del trigo, del maíz y del lino, en forma tal que los productores del campo, después de tan prolongados sufrimientos, pudieron por fin, colocar sus cosechas a precios remunerativos. Se calcula que la suma ganada por ellos, a raíz de la creación de la Junta, en el solo ejercicio de 1934, ascendió a 245 millones de pesos.

Y bien, en esos mismos momentos, la conversión de las cédulas, como parte integrante del complejo plan de recuperación nacional, salvaba a los agricultores que lo merecían del remate y de la ruina. Y una vez salvados, les disminuía las cargas fijas. Basta plantear estos efectos, para que se comprendan, sin detallarlos, los innumerables beneficios indirectos recibidos por el comercio, por los bancos, por toda clase de industrias, por la Nación, en una palabra, como resultado de esta obra de gobierno.

Fuera de ello, conviene recordar que el Banco Hipotecario Nacional tiene funciones específicas de regulador del interés hipotecario en nuestro país. Al fijar la conversión el cinco por ciento de interés a las cédulas y a los préstamos prorrogados, la institución quedó habilitada para ejercer esas funciones con mayor eficiencia. Las deudas hipotecarias a intereses más elevados, ya constituídas, se han ido trasladando al Banco en una gran proporción. Y las nuevas hipotecas particulares tendrán que graduar el interés en función de la competencia que pueda hacerles el Banco mediante sus emisiones al 5 %.

Podemos decir, en consecuencia — persuadidos de estar en lo cierto —, que el instrumento de trabajo y de fomento creado modestamente en 1886, en medio de la duda y del recelo, se hubiera justificado solamente con los servicios prestados al país en la crisis de 1930. La necesidad de la conversión, que estaba en el ambiente ante el giro que tomaban los acontecimientos en 1932, encontró en el presidente actual y en los directores que lo acompañan, los ejecutores decididos que la trascendental medida requería.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Reseña sobre características y perspectivas del Banco actual

SUMARIO: 56. Las bases técnicas de la seguridad de las operaciones del Banco: buena tasación y buen título. — 57. Régimen de tasaciones; su organización actual. — 58. Los títulos de dominio. Los tribunales declaran que su aceptación por el Banco les atribuye la presunción de bondad. — 59. La organización administrativa actual. Los departamentos especializados. — 60. La Ley N° 12159. — 61. La acción del Banco Hipotecario Nacional en el futuro.

56. — Los dos elementos técnicos que sirven de base a la garantía de las operaciones hipotecarias del Banco, son **el título y la tasación**. Si el título de dominio es malo, la garantía puede desaparecer en cualquier momento, ante el ejercicio de acciones reipersecutorias. Si la tasación no es correcta, la operación originará quebrantos en caso de remate. En cambio, si el título es perfecto y la tasación está bien hecha, sólo faltaría un acuerdo acertado del préstamo para que el Banco funcione con plena normalidad.

Estudiando las actas y las resoluciones de los diversos directorios que ha tenido el Banco durante sus 50 años de vida, y leyendo las exposiciones hechas en algunas memorias anuales, podemos decir que ha sido siempre una preocupación constante la de asegurar, para bien del Banco y del público, esas dos bases de seguridad: el buen título y la buena tasación.

Sería inexacto afirmar que siempre se ha conseguido eliminar las malas tasaciones. En un organismo vasto y complejo como el Banco Hipotecario Nacional, no pueden evitarse sorpresas, excepcionalmente, como resultado de la mala fe, del fraude o de la incapacidad de algunos tasadores. Pero sí puede afirmarse que la institución ha adoptado toda clase de medidas precautorias para evitar esas infiltraciones. Y que, cuando a pesar de ellas, han ocurrido los casos, los culpables han sufrido las correspondientes sanciones.

«Todas las grandes instituciones de crédito territorial, de propietarios, de capitalistas o del gobierno, — decía hace 28 años el presidente Zenavilla — han tenido siempre especial cuidado en rodear a las tasaciones de todas las seguridades posibles, para hacerlas justas y exactas. La prudencia aconseja multiplicar los medios de información para obtener buenas tasaciones, **porque es por allí, principalmente, por donde escapan los dineros del Banco.** Es la operación que necesita mejor estudio y la que debe ser más controlada». (1).

57. — El régimen de la Ley N° 1804 — inicial para el Banco — consistía en la tasación de los bienes raíces ofrecidos, por uno o más peritos nombrados por el Banco. Como excepción, los consejos locales podían tasar directamente cuando el valor presunto del inmueble no pasara de diez mil pesos (artículo 8°, inciso 3°).

Cuando se produjo la reforma de 1911, la nueva Ley N° 8172 recogió la aspiración del Banco en el sentido de mejorar el sistema, asegurando, dentro de lo posible, la exactitud de las tasaciones. Para tan elevados fines, fué creada la comisión especial de contralor de tasaciones, cuya finalidad es la de revisar y ajustar las tasaciones efectuadas por los peritos (artículo 36 de la Ley N° 8172). Este tribunal depende directamente de la presidencia del Banco. Se ha querido asegurar así, la independencia necesaria para su actuación en una materia tan delicada e importante como la que constituye su cometido.

Durante la presidencia del Dr. Alejandro M. Carrasco, el directorio resolvió en la sesión del 4 de Febrero de 1932, por unanimidad, y por iniciativa del director don Alberto J. Vivot, derogar todas las disposiciones reglamentarias sobre tasaciones, que no fueran las establecidas en los artículos 268 al 273 inclusive y 275 del reglamento interno, quedando incluídas las tasaciones correspondientes a los préstamos de colonización en dicho reglamento. «La experiencia enseña — decían los fundamentos del proyecto — que esas disposiciones son necesarias y suficientes, y que en el fiel cumplimiento de la ley, deben estar empeñados especialmente los funcionarios dirigentes del Banco, por cuanto ello redundará siempre

(1) Memoria 1908, págs. 9 y 10.

en beneficio de la mayor garantía de que necesariamente debe estar rodeada esta operación, sobre la que reposa no sólo la exactitud del préstamo, sino también el prestigio de la institución».

Posteriormente, el Banco ha precisado, por medio de cartas instrucciones o de circulares, los requisitos y los procedimientos a que deben ajustarse los tasadores. Esas reglamentaciones tratan siempre de imponer un máximum de garantías en la ejecución de la pericia (1).

En la actualidad, la «Comisión de Contralor de Tasaciones» funciona con sujeción a un nuevo reglamento, aprobado a principios del corriente año de 1936. Sus miembros, que eran cinco, han sido elevados a ocho: cuatro titulares y cuatro adscriptos. Es presidido por el miembro que designa anualmente el presidente del Banco, el que puede ser reelecto.

Los ocho miembros desempeñan sus funciones constituyendo cuatro jurados de dos componentes: un titular y un adscripto. Dos jurados atienden los asuntos rurales y otros dos los asuntos urbanos.

La opinión concordante de dos miembros produce despacho; pero si no fuera posible obtener esa concordancia, el jurado se integra con un tercero, decidiéndose el caso por mayoría. En el supuesto de que no fuera posible fijar un valor total por acuerdo de dos miembros, se resuelve el caso determinando el promedio de los dos valores intermedios entre los tres proyectados por los miembros de la Comisión y el tasador.

El Banco, como puede apreciarse, ha dedicado al serio problema de las tasaciones, la atención y el cuidado que él merece. Se preocupa actualmente de seleccionar cada vez más su numeroso cuerpo de tasadores, incorporando a él, con preferencia, a técnicos experimentados. Como fruto de estos afanes, aumentará cada vez más la solidez del establecimiento.

(1) Puede verse, por ejemplo, la circular N° 17/934, en la Memoria de 1933, p. 65.

58. — El otro pilar sobre el que reposa la garantía del préstamo, según hemos dicho más arriba, es el **título de dominio**. El artículo 35 de la ley orgánica (reproducción del artículo 38 de la ley fundadora), reza así: «Los títulos de dominio deben ser libres de todo vicio o defecto legal. El Banco podrá, si lo juzgare necesario, exigir que se compruebe la posesión continuada durante treinta años».

Teóricamente, se podría definir como título **perfecto** a aquel que acredite de una manera indubitable el dominio sobre un inmueble. Pero como para llegar a considerar «indubitable» el dominio, es preciso considerar, en la práctica, los peligros que corre o la seguridad que tiene el «dominus» en su derecho, debe entenderse que «título perfecto» es aquél cuyos antecedentes ofrecen la seguridad de que el propietario no será molestado por acciones reales ejercitadas por terceros.

El concepto de la ley del Banco, contenido en el precepto que hemos transcrito, es rígido y exigente, habiéndose mantenido **absolutamente invariable** en los cincuenta años de vida que hoy cumple la institución. No basta que el título esté libre de vicios. Es necesario, además, que carezca de **defectos legales**.

Un título es **vicioso** cuando causas jurídicas que lo afectan, perturban la «existencia, plenitud y libertad» del derecho de dominio.

Puede el título no ser vicioso, pero puede tener **defectos legales**. En este caso, el Banco tampoco debe aceptarlos, por imperio de la ley orgánica. Un título sería vicioso, por ejemplo, si estuviera sujeto a la contingencia de una acción reivindicatoria, como secuela de una donación. Sería, en cambio, solamente «defectuoso», si entre las medidas del título y las reales del terreno, hubiera una diferencia que originara un sobrante ubicable, superior a la tolerancia legal. Este «defecto» sería subsanable.

En consecuencia, el Banco sólo puede aceptar los títulos cuando ellos son **perfectos**: libres de vicios y de defectos legales.

El «Departamento Técnico de Asuntos Legales», compuesto para el estudio de los títulos de un cuerpo de abogados consultores

radicados en la Casa Matriz y de los abogados locales que actúan en las sucursales, trabaja bajo la orientación superior de una «Dirección General de Asuntos Legales». A la pericia y a la dedicación de sus integrantes, especializados en esos estudios, ha sido confiada la custodia de la garantía legal de las operaciones del Banco. Cumple dejar constancia, como homenaje a los grandes directores de esta repartición técnica de consejo, que el Banco es dueño de una honrosa tradición, la que se ha reflejado en fallos de nuestros tribunales: los títulos aceptados por el establecimiento gozan de la presunción «*juris tantum*» de su bondad (1). Las exigencias del Banco y la seriedad de esos estudios han originado un justo prestigio, que ha trascendido a todas las esferas vinculadas a las transacciones inmobiliarias. En la práctica, ello se prueba por este hecho incontrovertible: los compradores en los remates del Banco no se preocupan de estudiar previamente los títulos, seguros de que si la institución ha operado sobre ellos, es porque son inobjectables.

El estudio jurídico de los títulos se efectúa sobre la base de una relación de los antecedentes del dominio, que abarca un período de treinta años, por lo menos, a contar desde la última transmisión. Esa referencia la efectúa el cuerpo notarial del Banco, bajo el contralor vigilante de una sección especial del departamento de asuntos legales, la oficina de «Referencias y Poderes». El relato se ajusta a un modelo aprobado por el Banco, muy minucioso y previsor. La oficina precitada ha formado un valioso archivo de

(1) El primer director general de Asuntos Legales, fué el Dr. Ernesto Pellegrini, quien actuó desde 1895 hasta 1910. Le sucedió el Dr. Apolinario C. Casabal, abogado de gran capacidad intelectual, hombre de carácter y eximio funcionario. Su obra es recordada en el Banco con gratitud y simpatía. Fué un gran colaborador en la presidencia Zenavilla, especialmente en el estudio y en la preparación de las reformas que dieron origen a la Ley N° 8172. En la primera presidencia de don Nereo Croveto, fué designado para suceder al Dr. Casabal — que había fallecido — el Dr. Emilio F. Cárdenas, que desempeñó el cargo hasta 1928, año en que renunció. Su actuación al frente de los asuntos legales del Banco fué sumamente provechosa. Imprimió rumbos definitivos a la jurisprudencia administrativa paralelamente a las decisiones de los tribunales superiores. La mayor parte de las conclusiones de entonces se aplican actualmente. El director general de Asuntos Legales, en estos momentos del jubileo del Banco, es el Dr. José María Gamas, abogado prestigioso que fué letrado de la Sucursal La Plata durante muchos años, y miembro del Consejo Local de la misma antes de ingresar en el cuerpo de letrados.

referencias, que se enriquece diariamente. En él figuran ya, prolijamente contraloreados, los antecedentes de todas las mayores extensiones que, por subdivisiones contractuales o «pro herede», han originado los actuales títulos. El Banco ha iniciado hace ya algunos años una clasificación catastral de esa documentación, la que fué suspendida con motivo de la supresión de personal que las circunstancias impusieron. En la actualidad, se proyecta llevar adelante ese importante trabajo, con la indispensable colaboración de la oficina de «Antecedentes Catastrales», que prepara eficientemente el catastro de la Capital Federal y de los puntos del interior en que ello es posible. Esta labor tiene importancia no solamente para el Banco, sino también para una futura reforma del sistema vigente sobre publicidad de los derechos reales, a fin de modernizarlo en beneficio de la seguridad de las transacciones inmobiliarias.

El celo del Banco por la perfección de los títulos que acepta, viene desde los días mismos de su fundación. Las primeras actas así lo demuestran. Los títulos, a fines del siglo pasado y a principios del presente, adolecían de graves deficiencias legales, en especial los del interior del país. El Dr. Juan Agustín García, al dar cuenta al P. E. del primer año de operaciones, expresaba: «Además, el examen de los títulos de propiedad, en algunos expedientes, fué causa de demoras. Era indispensable ser inflexible en el cumplimiento de las prescripciones de la ley, que disponen que los títulos de dominio sean libres de todo vicio o defecto legal, y los documentos que venían de las Agencias no satisfacían en muchos casos a estas condiciones» (1). Las exigencias del Banco sobre esta materia, en los cincuenta años de su vida, han tenido una influencia decisiva para el perfeccionamiento de los títulos de dominio. Las normas establecidas por la institución sirvieron de patrón orientador en todo el país. Los profesionales del foro y los escribanos públicos las tienen en cuenta para sus asesoramientos y sus actuaciones. Este es otro servicio prestado por el establecimiento a los intereses generales de la Nación.

Teniendo en cuenta que toda discusión que se origine alrededor de la bondad de un título aceptado por el Banco puede conspirar contra el prestigio de la institución, ésta lleva sus cuidados

(1) Memoria 1887, p. 19.

hasta la consideración de las dificultades que pudieran derivarse de las variaciones en la interpretación por los tribunales de los casos jurídicos vinculados a los títulos de dominio. El Banco piensa, con acierto, que las posibles controversias tendrían siempre que ser dirimidas por los tribunales. Para seguir de cerca el criterio judicial, durante la presidencia de don Nereo Crovetto y siendo director de asuntos legales el Dr. Cárdenas, se creó una sección destinada a estudiar la jurisprudencia de los tribunales sobre esos puntos especializados, la que es coordinada con la administrativa y fichada como ésta.

59. — La reorganización interna del Banco Hipotecario Nacional, intentada en diversas oportunidades, es una realidad en estos momentos del cincuentenario. La obra ha sido difícil, como lo prueba el hecho de que muchos sanos intentos no pasaron de proyectos. El reglamento interno del año 1916, siendo un excelente cuerpo de disposiciones, había sido reformado por numerosísimas circulares y resoluciones que lo hacían complejo y pesado. Era necesario estructurar de nuevo las oficinas del Banco y la labor del personal, conforme a las nuevas necesidades. Y a esa obra se abocó el directorio presidido por el Dr. Adolfo F. Orma, sin llegar a concretar una solución, pues se estaba realizando estudios cuando se produjo su renuncia colectiva.

El directorio presidido por el Dr. Alejandro M. Carrasco creó un departamento de «Apremios y Ejecuciones». Y preocupado por el problema que nos ocupa, cuya solución calificaba de imposterizable, señaló como puntos básicos de un futuro programa de acción, los siguientes:

- 1° Reorganizar la dirección administrativa del Banco.
- 2° Asegurar la responsabilidad administrativa de funcionarios y empleados.
- 3° Conceder mayores facultades a los funcionarios superiores, «para eliminar el expedienteo y el carácter burocrático» del régimen.
- 4° Dividir al Banco en departamentos que agrupen oficinas de índole afín, con una dirección común.
- 5° Crear una sección de estudios económicos y financieros que interesen al Banco.

Esas orientaciones, que no tuvieron oportunidad de ser llevadas a la práctica por la brevedad de la actuación de ese directorio, fueron recogidas en Abril 4 de 1932 por los directores señores Alberto J. Vivot, Emilio C. Lamas y A. Jerónimo Morixe, quienes las reprodujeron en un proyecto presentado en esa fecha, el que se destinó a estudio de una comisión especial.

Posteriormente — en Junio 13 de 1932 —, el directorio resolvió pasar la proyectada reorganización administrativa interna, a despacho de la Comisión de Funcionarios presidida por el señor director Dr. César M. Vela (1). En esa comisión, se analizaron varios proyectos, teniendo en cuenta la experiencia adquirida, las deficiencias notadas en la diaria tarea y la necesidad de adaptar al Banco a las exigencias de las nuevas operaciones impuestas por la profunda crisis que imperaba.

La Comisión trabajó empeñosamente durante todo el período en que ejerció la presidencia del Banco don Alberto J. Vivot — vicepresidente en ejercicio —, con cuya colaboración contó siempre. Tenía su tarea adelantada en Febrero de 1933, cuando tomó posesión de su cargo el nuevo presidente, Dr. Enrique S. Pérez, quien aportó sus ideas para la terminación del proyecto.

Como fruto de toda esa labor, el plan de reorganización y reajuste administrativo pudo ser estudiado definitivamente por el directorio, el que lo aprobó en sesión de Noviembre 16 de 1933.

El nuevo sistema procura beneficiar al público mediante la mayor rapidez de las operaciones, a cuyo efecto los funcionarios responsables y los gerentes de las sucursales tienen mayores facultades de resolución. Tiende a robustecer la acción defensiva del Banco,

(1) Esa comisión, creada por el presidente Dr. Linares, con el propósito de estudiar los problemas de la mora, vió así ampliado su cometido, que luego se extendió a iniciativas de todo orden, especialmente al estudio de las medidas legislativas en proyecto que afectaban al Banco. Presidida por el Dr. Vela, la integraron inicialmente el secretario general Sr. Luis F. Lerena, el gerente Dr. José Cairo, el inspector general Sr. Bartolomé Contestín y el abogado Dr. Lázaro S. Trevisán. Se amplió después con los subgerentes Dr. Juan M. Eyherabide y Sr. Antonio Pimentel y con el contador general Sr. Aquiles L. Lértora. Fué el antecedente de la actual Junta Central de Funcionarios.

mediante un empleo más racional de sus medios activos. Para esos fines, la institución dividió sus operaciones en dos grandes clases: las **rurales** y las **urbanas**. Antes, se las clasificaba por la simple ubicación del inmueble gravado: capital o sucursales. La especialización buscada se obtuvo agrupando todas las operaciones rurales y todas las urbanas, teniendo en cuenta que existe mayor afinidad entre las operaciones del campo, aunque provengan de las más distantes sucursales, que entre una operación de la campaña y una urbana, aunque ambas pertenezcan a una misma sucursal.

La organización administrativa se caracteriza por la división del Banco en departamentos especializados. El departamento de asuntos urbanos, el de asuntos rurales y el de sucursales tienen a su frente un subgerente cada uno. Se ha obtenido la mejora del servicio por la conjunción de tareas afines. Los subgerentes tienen facultades de resolución en muchos casos que prevé la reglamentación.

Paralelamente a esos departamentos administrativos, actúan tres departamentos técnicos: el de asuntos legales, el de ingeniería y el de contabilidad. Tiene funciones técnicas independientes, además, la «Comisión de Contralor de Tasaciones».

Todas esas dependencias actúan bajo la jerarquía superior en lo administrativo, del «gerente-secretario general», el más alto funcionario administrativo del Banco, quien asiste con voz a las reuniones del directorio.

Existe, además, una gerencia administrativa con funciones de contralor en la casa matriz y de la cual depende la compraventa de cédulas y otras secciones.

No es nuestro propósito detallar aquí las funciones atribuidas a cada departamento. Pero al formular este bosquejo, a grandes rasgos, de la nueva organización interna del Banco, cúmplenos decir que la marcha del establecimiento ha mejorado considerablemente con ella, después de vencer, como es natural, los tropiezos iniciales de la ejecución del plan. Las observaciones de la práctica permiten ir ajustando el rodaje cada vez con mayor precisión.

Para terminar sobre este tópico, agregaremos que el plan comprende el funcionamiento de una «Comisión Central de Funcionarios», cuya misión es la de clasificar el personal, asegurando a éste — dentro de lo posible — contra la injusticia de que pudieran adolecer los informes individuales. Tiene a su cargo, además, estudiar los problemas de interés para el Banco que la superioridad le someta o que sean consecuencia de su iniciativa. Este organismo es el fruto del ensayo hecho con éxito durante el período álgido de la crisis, mediante la actuación de la comisión creada a raíz de los serios problemas del año 1932, a la que hemos tenido antes oportunidad de referirnos.

60. — La Ley N° 12159, de Marzo 28 de 1935, introdujo una reforma atingente a la designación de los miembros del directorio del Banco. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 8° de la ley orgánica, el Banco era administrado por un directorio cuyos miembros los designaba el P. E. con acuerdo del Senado. La reforma introducida por la Ley N° 12159 se refiere a la forma en que debe hacerse esa designación. Desde la vigencia de la ley, el P. E. ya no dispone de la facultad de elegir a su libre arbitrio la totalidad de los directores del Banco.

El procedimiento de la elección es el siguiente: cuatro de los ocho vocales son elegidos directamente por el P. E., debiendo tener en cuenta las diversas regiones del país, a las cuales deberá dar representación, dentro de lo posible. Se buscó con esa solución que las necesidades de las zonas del interior, diferentes según sus características económicas, tuvieran en el directorio voceros autorizados por su actuación regional.

Los otros cuatro vocales los designa el P. E. entre los candidatos que le proponen diversas entidades representativas del comercio, de la industria y de la producción. El gobierno nacional, al propiciar esa reforma ante el Congreso, explicó su alcance. Se proponía imponer un sano principio en la administración de los bancos oficiales: la intervención directa y el consiguiente contralor de las llamadas «fuerzas vivas», en el manejo de esas instituciones.

El artículo 2° de la Ley N° 12159 determina algunas de las entidades que pueden proponer candidatos a directores, y deja li-

brado al juicio del P. E. la inclusión de otras. El decreto reglamentario correspondiente, de fecha Agosto 23 de 1935, fijó el procedimiento, facultando a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires para proponer cuatro candidatos; a la «Sociedad Rural Argentina», dos; a la Bolsa de Comercio de Rosario, dos; a la «Corporación de Tenedores de Títulos y Acciones», uno; a la «Confederación de Sociedades Rurales de la Provincia de Buenos Aires y de La Pampa», uno; a la «Confederación de Sociedades Rurales del Litoral», uno; a la «Confederación Argentina del Comercio, de la Industria y de la Producción», uno; a la Bolsa de Comercio de Córdoba, uno; a la Bolsa de Comercio de Tucumán, uno; a la «Cámara de los Comisionistas Oficiales de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires», uno; a la «Asociación de Propietarios de Bienes Raíces», un candidato.

La ley que comentamos ha sido aplicada por primera vez en el corriente año, al llenar el P. E. dos cargos de directores vacantes, mediante la designación del Dr. Eustaquio Méndez Delfino, propuesto por la «Bolsa de Comercio» de la Capital y por la «Sociedad Rural Argentina»; y la del ingeniero Abel Lissarrague, propuesto por la «Confederación de Sociedades Rurales del Litoral».

La práctica inicial de la innovación demuestra que ella aporta la ventaja que supone la incorporación de directores vinculados a las industrias o actividades básicas del progreso nacional, sin que se hayan advertido los inconvenientes que podría originar una actuación de absorbente gremialismo. Así como los representantes del pueblo de las provincias en el Congreso pueden legislar para los intereses generales del país, sin perjuicio de contemplar y defender los regionales, que son parte de aquéllos, así también los directores surgidos de las propuestas formuladas por las entidades representativas del comercio, de la industria y de la producción, podrán defender esos intereses mediante la obra patriótica, de fomento general, que la ley encomienda al directorio del Banco.

61. — Llegamos a los días del jubileo, con un Banco doblemente fortificado: fuerte por su consolidación económico-financiera, y fuerte por la experiencia acumulada en horas adversas, que los administradores del futuro han de saber aprovechar como prueba de su amor a la patria.

Despojado el país de los valores ficticios, reajustada su vida, conjugados sus quebrantos y mejorados los precios de los frutos agrícola-ganaderos, todo confluye para que la Nación prosiga, con empuje vigoroso, la marcha hacia sus grandes destinos.

Un somero examen de su último balance, que agregamos como documento probatorio de la solidez de la institución, nos demuestra que los préstamos en vigor exceden a los mil quinientos millones de pesos; que los fondos de reserva pasan de los 200 millones de pesos; que el encaje, en momentos de ingresos reducidos, se aproxima a los 26 millones, y que los servicios a cobrar, como las deudas por mora sin acumular (Ley N° 12136), disminuyen en su monto en forma paulatina, pero segura. Puede el Banco, por lo tanto, afrontar con confianza el porvenir inmediato.

El estudio del desenvolvimiento de la institución a través de épocas prósperas y de períodos críticos, nos permite llegar a la conclusión de que la ley orgánica vigente, en lo fundamental, es previsor y suficiente para el juego regular de la función bancaria de intermediario entre el capital de los inversores de cédulas y los tomadores de préstamos con garantía hipotecaria. La prueba de esta afirmación está en el hecho de que la ley fundamental ha seguido aplicándose, en lo substancial, en medio del vendaval de la crisis que todo lo arrasaba. Las medidas de emergencia se tomaron mediante leyes transitorias, con fines específicos, que se aplicaron sin perjuicio de los preceptos básicos.

Esto no significa, por cierto, que no deban modernizarse sus disposiciones, conforme a las enseñanzas que produce su aplicación y de acuerdo con nuevas necesidades. Pero será necesario siempre defender la estructura fundamental de la carta orgánica contra iniciativas parlamentarias muy bien intencionadas, pero, a menudo, consecuencia de estudios carentes de madurez.

El Banco ha estudiado ya, y sigue analizando ahora, algunas reformas que estima necesarias para servir mejor al país. Ellas no alteran la parte esencial de la ley y seguramente originarán, a su tiempo, un proyecto orgánico. En la Memoria del año 1931, el presidente Dr. Carrasco hizo publicar algunas de esas reformas, encaradas con el propósito — decía — de favorecer los intereses de los

deudores hipotecarios, simplificando en lo posible los trámites y los gastos, facilitando la acción de fomento de la riqueza del país, que debe desarrollar el Banco Hipotecario Nacional (1).

La ley orgánica tiene actualmente una copiosa jurisprudencia administrativa y judicial que permite aplicarla con uniformidad y eficacia.

Los tribunales — y especialmente los de ciertas provincias — no siempre la han interpretado conforme al espíritu de los preceptos y a las necesidades ineludibles que la ley trataba de satisfacer en beneficio de la Nación. Es necesario destruir el mito del exceso de privilegios que algunos creen ver en las facultades que otorga la ley orgánica. Estos bancos no pueden funcionar ni desenvolverse sino sobre la base de privilegios excepcionales. Contrariamente al concepto que vulgarmente origina un privilegio, éstos no son odiosos, porque procuran incalculables beneficios a la colectividad, sin más perjuicio que el que pueden sufrir quienes tengan intereses particulares encontrados con aquéllos.

Cabe la satisfacción de dejar constancia aquí, de que el más alto tribunal del país, la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación, ha rectificado siempre los fallos equivocados de esos tribunales, permitiendo así una justa y conveniente aplicación de la ley orgánica.

La acción del Banco en el futuro, no puede ser sino brillante, mientras sea bien administrado, como seguramente lo será. La extensión paulatina de sus operaciones irá cumpliendo poco a poco la obra trascendente de **nacionalizar** todas las hipotecas del país.

Hemos dicho antes que uno de los propósitos perseguidos con la creación del Banco Hipotecario Nacional, fué la de regular por medio de ese organismo del Estado el interés hipotecario, procurando abaratar el disfrute de esta clase de crédito, indispensable

(1) Memoria cit., pág. 26. Colaboró en esos proyectos, en forma activa e inteligente, el entonces vicepresidente del Banco, Dr. Julio A. Rosa. Posteriormente, renovado el directorio, el director Sr. Alberto J. Vivot reprodujo ese proyecto, el que pasó a estudio de comisión.

en un país nuevo como el nuestro. Las operaciones de esta índole eran hechas, en su mayoría, por particulares o entidades privadas, que exigían altos intereses. Gran parte de los capitales empleados eran extranjeros.

Pocos países en el mundo tienen su economía tan estrechamente ligada a los valores inmobiliarios, como la República Argentina. La «Comisión de Estudio del Crédito Hipotecario», nombrada por decreto del P. E., de Diciembre 30 de 1924 (1), calculó el valor de las propiedades sujetas al dominio privado, hace ya once años (1925), en la suma de 29.000 millones de pesos. Sobre esa riqueza real, afirmó que existía un gravamen hipotecario de unos 3541 millones de pesos. El Banco Hipotecario Nacional era acreedor solamente por el 37.27 % de esa cantidad (2).

En los momentos actuales, se proyecta la realización de un censo hipotecario como elemento documental e ilustrativo para resolver el problema de la moratoria hipotecaria, cuya ley ha sido recientemente prorrogada. Ese censo nos permitirá apreciar hasta qué punto ha crecido, en 11 años, aquel porcentaje del 37.27 % de hipotecas a favor del Banco.

La progresiva nacionalización de las hipotecas por conversión de las particulares a favor del Banco, no significa una guerra al capital extranjero. Ese capital ha sido siempre bien venido en nuestro país, que le debe parte de su progreso. Y si operase en condiciones iguales o más ventajosas que las que ofrece el Banco, no tendría por qué pensarse en suplantarlos.

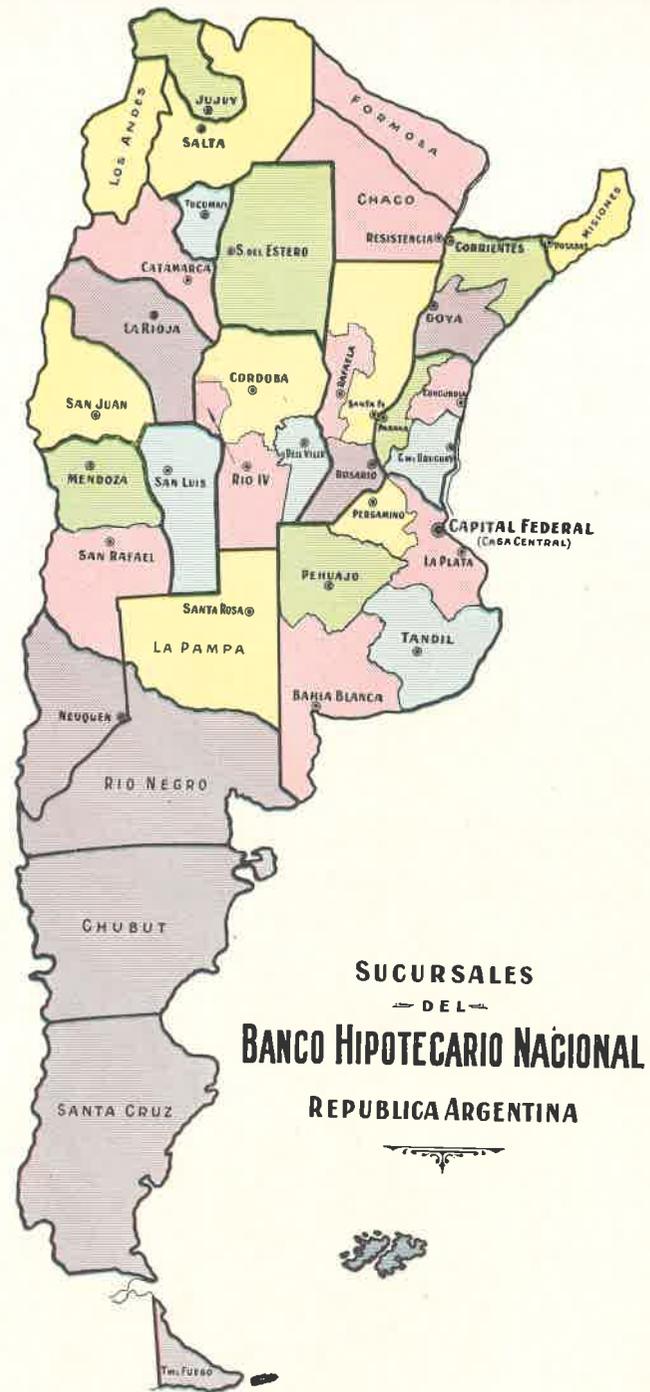
(1) Compuesta del entonces presidente del Banco, Dr. Manuel Augusto Gondra; del director, Dr. Salvador Oría, y del entonces gerente, Dr. José Barrau, que actuó como secretario.

(2) Informe de la comisión, publicado por el Banco en 1927, páginas 62, 64 y 67. El primer censo hipotecario fué practicado en el año 1915, por una comisión nombrada por decreto del P. E., de fecha Julio 21 de ese año, la que fué presidida por el Dr. Eduardo Zenavilla. La riqueza inmobiliaria se calculó entonces en la suma de 18.000 millones de pesos. El gravamen hipotecario fué fijado en 2.800 millones, que representaban el 15,55 % de aquella riqueza. El Banco Hipotecario Nacional era acreedor por 583 millones, de los cuales 300 correspondían a cédulas radicadas en el extranjero.

Pero el Banco ofrece créditos hipotecarios al 5 %. Con la comisión, resultan al 6 % durante el primer tercio del contrato; al 5 ½ % durante el segundo tercio, y al 5 ¼ % en el último tercio del período de reembolso. Esa operación es barata y cómoda para el deudor, quien, si así lo desea o le conviene, la puede cancelar o reducir en seguida de haberla contratado. Y por encima de estas y de muchas otras conveniencias particulares, está la acción tutelar del Banco, que ordena las ejecuciones y hace marchar este vasto organismo, teniendo en cuenta los sagrados intereses colectivos. Sin la ley de moratoria hipotecaria, las ejecuciones particulares despiadadas hubieran originado un desastre. El Banco Hipotecario Nacional, sin ley de moratoria, jamás lo hubiera producido, pues sus decisiones son actos de gobierno, que contemplan las exigencias del Banco en lo indispensable para mantener su solidez, pero siempre con la visión de las conveniencias generales.

Mediante el mecanismo ideado por la ley, y con el prestigio creciente de la cédula hipotecaria argentina, las emisiones del porvenir han de ir extendiendo la acción benéfica del Banco hasta dominar por completo el mercado hipotecario. Es una acción lenta, pero segura, que necesita la armónica colaboración, durante el tiempo que sea necesario, de buenas administraciones, de prudencia en el trato del mercado de cédulas y de acierto en la elección de los préstamos.

Bajo estos auspicios y libre el Banco de toda influencia extraña a sus funciones, presentimos y auguramos una obra de incalculables beneficios para el país, como consecuencia de la actuación del Banco Hipotecario Nacional en el futuro. Las enseñanzas de cincuenta años de vida, no se habrán recogido en vano. Y el crédito hipotecario, barato y cómodo, contribuirá a formar la Argentina del mañana, cuya visión grandiosa nos permite vislumbrar desde ya el espectáculo de este pueblo dinámico, laborioso y tesonero, que trabaja y produce en las ciudades bullentes o en las campañas ubérrimas, con fe casi religiosa en los grandes destinos de la patria.



SUCURSALES
 DEL
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL
 REPUBLICA ARGENTINA

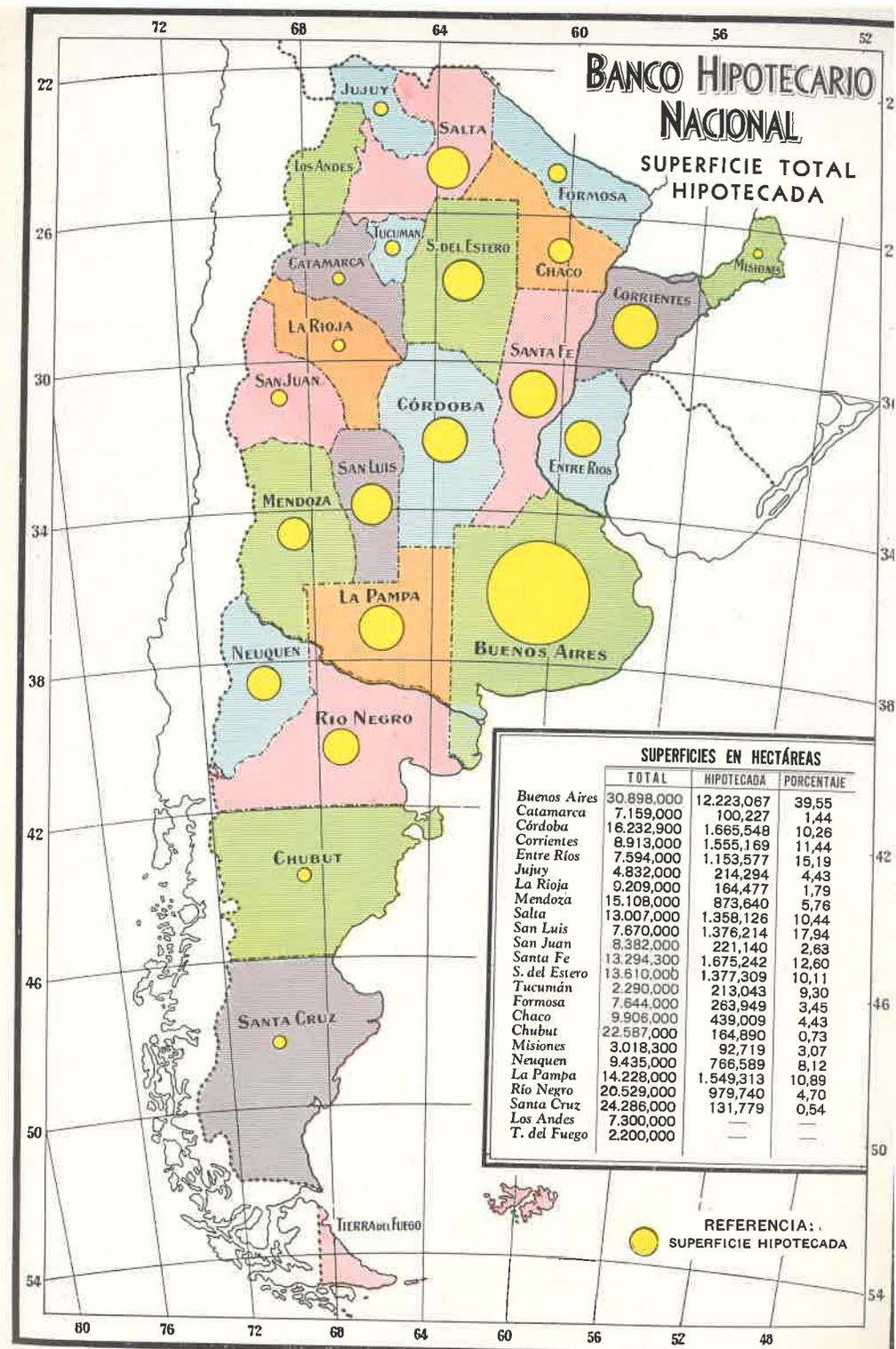


Préstamos en vigor el 31 de Octubre de 1936

EN CEDULAS

UBICACIÓN	URBANOS		RURALES	
	Nº de prést.	Importe de los préstamos	Nº de prést.	Importe de los préstamos
Capital Federal.....	30.885	550.489.350	—	—
Buenos Aires.....	9.942	96.199.775	9.755	264.245.000
Catamarca.....	282	1.824.825	30	484.850
Córdoba.....	2.821	30.116.300	3.847	89.393.175
Corrientes.....	860	6.277.200	996	27.980.200
Entre Ríos.....	1.661	13.897.475	3.689	72.956.050
Jujuy.....	233	2.107.150	52	1.908.750
La Rioja.....	192	1.010.600	41	408.275
Mendoza.....	2.175	19.173.275	2.189	48.391.725
Salta.....	615	5.681.175	262	11.373.675
San Luis.....	403	2.289.875	415	15.174.200
San Juan.....	558	5.220.850	772	16.702.800
Santa Fe.....	2.256	29.700.425	3.621	80.978.675
Santiago del Estero.....	454	3.893.775	909	13.708.625
Tucumán.....	817	11.810.200	242	8.955.850
Formosa.....	—	—	6	1.008.800
Chaco.....	263	2.690.475	178	4.895.200
Chubut.....	107	1.300.050	40	676.700
Misiones.....	103	982.750	142	1.695.200
Neuquén.....	89	488.700	135	3.546.000
La Pampa.....	392	2.709.200	2.914	43.709.200
Río Negro.....	132	794.050	1.080	14.402.750
Santa Cruz.....	7	117.600	6	794.300
TOTALES.....	55.247	788.775.075	31.321	723.390.000

TOTAL GENERAL: { Nº. de préstamos... 86.568
 { Importe..... \$ 1.512.165.075



**Balances del Banco correspondientes
a su primer ejercicio y a la
época actual.**

Balance del Banco Hipotecario Nacional

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1887

Publicado en la primer Memoria de la Institución

ACTIVO		\$ m/n	\$ m/a
Préstamos hipotecarios:			
En Casa Matriz y Territorios Nacionales, serie A.....		14,953,900	>
En Agencias, serie A.....		4,398,000	> 19,351,900
En Casa Matriz, serie B.....		7,194,050	>
En Agencias, serie B.....		7,792,350	> 14,986,400
En Casa Matriz, serie C.....		7,617,200	>
En Agencias, serie C.....		7,331,750	> 14,948,950
Anualidades a cobrar, serie A.....		498,912-750	
Anualidades a cobrar, serie B.....		276,138	>
Anualidades a cobrar, serie C.....		212,270-625	
Renta de Cédulas, serie A.....		904,641-500	
Renta de cédulas, serie B.....		215,250	>
Renta de cédulas, serie C.....		165,992-750	
Cédulas anuladas, serie A.....		648,100	>
Cédulas anuladas, serie B.....		13,600	>
Cédulas anuladas, serie C.....		51,050	>
Cédulas rescatadas, serie A.....		175,350	>
Cédulas rescatadas, serie B.....		106,400	>
Cédulas rescatadas, serie C.....		60,400	>
Cédulas en depósito.....		4,774,050	>
Mobiliario.....		43,754-578	
Útiles de escritorio.....		23,552-714	
Caja, existencia en efectivo.....		1,126,091-852	1,149,644-566
Caja, depósito en el Banco Nacional.....			
TOTAL.....		\$ 58,614,384-631	

PASIVO		\$ m/n
Cédulas emitidas, serie A.....		20,000,000 >
Cédulas emitidas, serie B.....		15,000,000 >
Cédulas emitidas, serie C.....		15,000,000 >
Interés del préstamo, serie A.....		1,243,299-750
Interés del préstamo, serie B.....		739,774 >
Interés del préstamo, serie C.....		427,599-375
Amortización del préstamo, serie A.....		178,864-398
Amortización del préstamo, serie B.....		106,687-870
Amortización del préstamo, serie C.....		61,370-748
Anualidades a pagar, serie A.....		361,606-875
Anualidades a pagar, serie B.....		213,710 >
Anualidades a pagar, serie C.....		164,698-625
Cédulas sorteadas a pagar, serie A.....		122,750 >
Cédulas sorteadas a pagar, serie B.....		106,400 >
Cédulas sorteadas a pagar, serie C.....		60,400 >
Depositantes de cédulas.....		4,774,050 >
Anualidades anticipadas.....		1,125 >
Fondo de Reserva.....		49,047-990
Obligaciones pendientes de 1887.....		3,000 >
TOTAL.....		\$ 58,614,384-631

Buenos Aires, Diciembre 31 de 1887.

Vº Bº
SANTIAGO RODRIGUEZ,
Inspector General.

MANUEL ROSENTHAL,
Tenedor de libros.

Último Balance del Banco Hipotecario Nacional

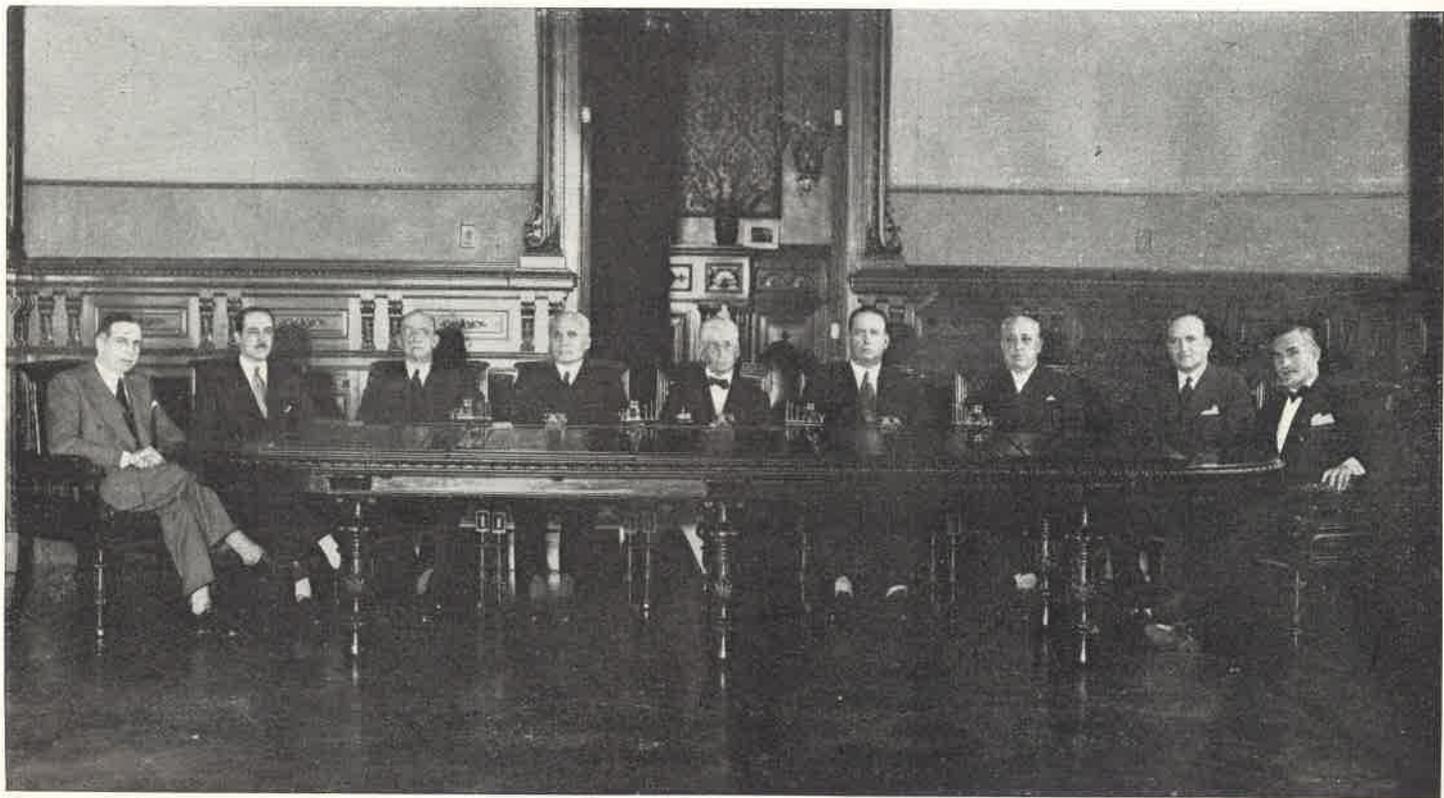
AL 31 DE OCTUBRE DE 1936

ACTIVO		Curso legal
PRÉSTAMOS EN VIGOR	en cédulas { Ley 12136, series A a F.....	\$ 1.467.169.125,—
	{ Ley 11576, series 1ª. y 2ª.....	\$ 44.995.950,—
	en efectivo { Art. 2º, Inc. 3º, Item b.....	\$ 7.300,—
	{ Hipotecas, Art. 2º, Inc. 7º.....	\$ 75.800,—
	{ Vencidos impagos.....	\$ 1.320.261,55
	{ Hipotecas, Art. 62.....	\$ 8.151.190,—
	{ Hipotecas varias.....	\$ 2.990,—
		\$ 9.557.541,55
Deudores por saldo de precio, Leyes 11637 y 11720.....		\$ 583.726,58
Deudores por fracciones de sumas no amortizadas (Conversión préstamos 1935).....		\$ 7.005,70
Deudores por mora sin acumular, Ley 12136.....		\$ 32.852.874,34
Servicios a cobrar.....		\$ 35.603.353,57
A deducir:		
Depósitos por servicios atrasados.....		\$ 1.940.456,72
Deudores, Ley 11720, por amortización suspendida.....		\$ 15.604.023,19
Deudores, Ley 11720, por comisión suspendida.....		\$ 10.124.634,51
Saldos de servicios, Ley 2842, según Art. 83, Ley 8172.....		\$ 27.255,71
Cédulas rescatadas.....		\$ 39.590.100,—
Cédulas en depósito:		
ordinarios y edificación.....		\$ 526.932.775,—
caja de ahorros.....		\$ 47.792.050,—
para la venta por cuenta de terceros.....		\$ 446.000,—
		\$ 575.170.825,—
Gastos generales, sueldos, alquileres, etc.....		\$ 7.134.155,27
Gastos conversión 1933.....		\$ 193.392,13
Mobiliario y útiles.....		\$ 1.554.611,11
Propiedades rematadas.....		\$ 34.774.861,07
Créditos personales.....		\$ 11.616.665,08
Obligaciones a cobrar.....		\$ 2.134,86
Casas del Banco.....		\$ 12.822.706,18
Inmuebles.....		\$ 13.978.021,45
Fondos públicos nacionales y Cédulas hipotecarias argentinas, Inversión fondo de reserva general:		
Títulos de Crédito argentino interno.....		\$ 30.665.200,—
Cédulas hipotecarias argentinas.....		\$ 52.389.025,—
		\$ 83.054.225,—
Cédulas hipotecarias argentinas, Inversión fondo de reserva de seguros:		
Fondo de inversión en Caja de ahorros, costo del saldo existente en cédulas.....		\$ 4.029.000,—
Acciones (Art. 12, Ley Orgánica).....		\$ 703.611,43
		\$ 82.940,—
Caja y Bancos:		
En efectivo.....		\$ 3.942.701,08
Banco de la Nación Argentina, cuenta corriente.....		\$ 21.703.880,95
		\$ 25.646.582,03
		\$ 2.424.938.874,04
PASIVO		
Cédulas en vigor:		
convertidas, Ley 12136, series A a F.....		\$ 1.431.834.775,—
emitidas, Art. 14º, Ley 12136, series A a F.....		\$ 103.082.575,—
emitidas, Ley 11576, series 1ª. y 2ª.....		\$ 45.167.400,—
		\$ 1.580.084.750,—
cédulas anuladas.....		\$ 67.919.675,—
		\$ 1.512.165.075,—
Intereses de los préstamos.....		
Amortizaciones:		
de los préstamos en cédulas (voluntaria).....		\$ 29.212.090,73
suspendida, Ley 11720.....		\$ 15.604.023,19
de los préstamos, series 1ª. y 2ª.....		\$ 343.468,72
de las hipotecas, Art. 2º, Inc. 7º.....		\$ 1.748,21
de las hipotecas, Art. 62.....		\$ 97.769,24
		\$ 45.259.100,09
Comisiones.....		\$ 17.719.226,32
Cuponos a pagar.....		\$ 2.879.030,02
Cédulas sorteadas a pagar.....		\$ 109.750,—
Operaciones pendientes.....		\$ 13.226.715,04
Depositantes de cédulas.....		\$ 575.170.825,—
Servicios anticipados.....		\$ 2.095.098,10
Diferencia por cotizaciones de cédulas y fondos públicos nacionales, Inversión fondos de reserva general y de seguros.....		\$ 1.706.445,76
Intereses de ley y bancarios.....		\$ 3.097.481,71
Primas de seguros.....		\$ 1.199.759,60
Ganancias y pérdidas.....		\$ 5.766.296,97
Fondos de reserva { de créditos personales.....		\$ 15.594.610,56
{ de seguros.....		\$ 3.879.522,71
{ general.....		\$ 187.034.292,16
		\$ 206.508.425,43
		\$ 2.424.938.874,04

AQUILES L. LÉRTORA
Contador General

Publíquese
ELISEO ORTIZ
Vicepresidente
JOSÉ ANGANUZZI
Secretario

LUIS F. LERENA
Gerente-Secretario General



El directorio del Banco en la fecha del cincuentenario

Discurso pronunciado por el Señor Presidente del Banco Hipotecario Nacional, Dr. Enrique S. Pérez, en el acto de la conmemoración oficial del Cincuentenario, celebrado en la Casa Central del Banco, el 16 de Noviembre de 1936.

Excmo. Señor Presidente de la Nación,

Excmo. Señor Ministro,

Señores:

Como el viajero, que después de extensa jornada, se detiene un instante y rememorando el trayecto fija su rumbo y acumula energías para avanzar, así el Banco Hipotecario Nacional conmemorando su cincuentenario evocará por las palabras que pronuncio ante vosotros, sus más salientes características, con el propósito de señalar circunstancias de su acción que destaquen lecciones de útil experiencia. La historia inmediata es poco aprovechada por el ciudadano actuando en multitud, pues priman en ella, más que la visión de sucesos próximos, el recuerdo atávico de los lejanos que modelaron su espíritu; pero para el hombre de gobierno en posición directiva es deber primordial, ineludible, seguir atentamente los acontecimientos y recoger de ellos la enseñanza que encierran para imprimirla en su espíritu como un imperativo categórico de conducta.

En un país joven como el nuestro, que en el desarrollo de su progreso material ha pasado, en la evolución de sus campos, del pastaje de ganado trashumante, al tambo, la cabaña y la invernada, iniciándose la granja; en que la agricultura ha avanzado como a saltos, transformando en un granero exportable, admiración del mundo, esa pampa que el sabio Burmeister había declarado inapta para el cultivo de cereales; en que la era fabril tiende a cimentarse circundando los grandes centros urbanos, se ha necesitado un esfuerzo de conquista, que emula los laureles guerreros, para obtener

este florecimiento de lo que fuera hasta ayer sólo potencia, virtud generativa de la tierra que esperaba el trabajo para fecundarla.

Pero suelo y esfuerzo no bastan para llegar rápidamente a una culminación de progreso; es indispensable el auxilio del capital, también trabajo anterior acumulado. De aquí, de allende los mares, de donde concurra, él también tiene derecho a una parte importante en el mérito de la obra.

Corresponde afirmarlo así, de todo capital en movimiento buscando acrecentarse normalmente, sea suelo o habitación que se arrienden, mercaderías que se vendan, dinero que se preste. Es necio el avaro, despreciable el usurero, innoble el que lo adquiere con engaño; es injusta y antisocial su acumulación exagerada en manos de personas naturales o jurídicas, pero el capital que ellos esconden, explotan o acumulan sin medida, no lleva en sí ningún estigma. Anatematizarlo es absurdo; destruirlo, criminal. El clamor de las sociedades de todos los tiempos reclamando más justicia social es legítimo, pero jamás se dió un paso hacia ella por caminos de exterminio ensombrecidos por el odio, sino por sendas de paz y orden, iluminadas por la fraternidad.

El capital en dinero empleado en préstamo no es en todas sus formas de aplicación igualmente eficaz. El crédito personal, indispensable para facilitar el movimiento de la riqueza, el motor que dilata y acelera el dinamismo del comercio, es, en cambio, poco adaptable y peligroso para el trabajo productor de lento desenvolvimiento, especialmente el que actúa directo sobre la tierra. Este necesita dilatados plazos para su reintegro porque el suelo generoso sólo se rinde al esfuerzo persistente; también necesita seguridad de que no se extremen las exigencias de su reintegro ante los acontecimientos imprevisibles: accidentes meteorológicos, plagas, epizootias, pánicos determinados por las crisis económicas o guerras.

La única forma de crédito que llena todas las exigencias para ser considerada como habilitadora es la territorial, y ésta no puede organizarla sino el Estado actuando de intermediario entre el capital que se ofrece y el trabajo que lo reclama; él solo puede fijarle una organización en base a plazos e intereses que permitan la devolución del préstamo con los frutos del trabajo habilitado.

Este concepto dió origen a los dos grandes bancos hipotecarios que han actuado en nuestro país: el de la Provincia de Buenos Aires y el de la Nación.

El primero en 20 años, de 1871 a 1891, realizó una trayectoria de meteoro brillante y fugaz. Muy útil propulsor del progreso rural en su comienzo, entró después en un funcionamiento desorbitado y se hundió por fin en una estruendosa catástrofe que afectó el nombre argentino y dejó multitud de hogares porteños en la indigencia. Sobre sus ruinas pudo inscribirse la frase tristemente profética del gran Vélez: «Los Bancos no se despojan con llaves sino con firmas».

Al finalizar el año 1886 se acentuaban en el país las características de una era de gran prosperidad económica que habían provocado, sin justificarla en su extensión, algunas circunstancias auspiciosas: la capitalización de Buenos Aires, la conquista del desierto, el incremento extraordinario de la agricultura, el aumento de la inmigración, las facilidades del crédito particular y, sobre todo, la largueza del crédito oficial; pero, tras el espejismo perturbador que provocó una especulación desenfadada sobre valores y cosas de rendimiento inseguro, observando los acontecimientos atentamente se notaba ya el pródromo del derrumbe que se aproximaba. En este peligroso momento nació el Banco Hipotecario Nacional. Sus comienzos fueron felices; capacitada y prudente su administración, recibieron sus títulos con confianza traducida en sus cotizaciones. Además, la parquedad de las emisiones, que contrastaba con la largueza del Banco Hipotecario de la Provincia, contribuía a acentuar esa confianza. Puede decirse con justicia que su dirección fué superior al ambiente en que actuó; por eso al rodar en la catástrofe los dos grandes colosos bancarios de Buenos Aires y también el Banco Nacional, sólo el modesto Banco Hipotecario Nacional quedó herido por la crisis, pero de pie.

Posteriormente a 1890, el atraso de los servicios, consecuencia natural del deprimido ambiente económico, obligó a medidas enérgicas de compulsión de los deudores, llegando a la liquidación de las garantías en aquellos préstamos que adeudaban varios servi-

cios, y esto le permitió afrontar el pago de la renta de las cédulas de los préstamos a curso legal; pero la suspensión de pagos del Banco Nacional decretada el 7 de Abril de 1891, privando al Banco de la disponibilidad de sus reservas en efectivo, lo obligó a interrumpir el pago de las obligaciones a oro, las que más tarde fueron abonadas a los deudores en Fondos Públicos Nacionales al 5 % de interés. En los años subsiguientes, hasta fines de 1894, paralizó el Banco por completo la emisión de nuevas cédulas, reduciéndose a continuar su acción de reajuste y liquidación de los préstamos en condiciones irregulares.

Cerróse este primer decenio de su existencia, teniendo el Banco \$ 75.754.000 de cédulas c/l. y \$ 15.291.200 oro, en circulación.

Desde 1896, ya sereno el ambiente económico pero no aun totalmente restaurado, siguió el Banco emitiendo con cautela. Al entrarse en el nuevo siglo, se acentuó la consolidación de los valores territoriales, afluyeron liberalmente en demanda de nuestros títulos capitales del exterior, hubo más interés en plaza, y, satisfaciendo necesidades evidentes, pudo elevarse las emisiones.

En 1904 aprobóse la ley que introducía las primeras modificaciones a la Carta Orgánica, otorgando nuevas facultades y ampliando su capital. En la reglamentación de esta ley se autorizó al Banco a conceder préstamos de edificación, iniciativa de importancia que contribuyó mucho a fomentar la construcción en Buenos Aires y en las principales ciudades del interior, dando así nuevas perspectivas a la acción del Banco. Numerosos propietarios de pequeños lotes, que no habían podido edificarlos porque carecían de recursos y no encontraban quienes pusieran dinero en operaciones de tal naturaleza, merced a la señalada modalidad del crédito hipotecario pudieron realizar el propósito de la vivienda propia.

Al terminar el año 1905, circulaban cédulas por \$ 107.260.500 c/l. y \$ 14.177.300 oro.

La tercera década marca para el establecimiento un período de progreso y expansión notables. Coincideron, el afianzamiento

de la situación económica general y la necesidad fuertemente sentida de capitales habilitantes; reclamábanlos la transformación de los campos de pastos fuertes en nutritivos alfalfares, las mejoras de los ganados, la producción de carne exportable, la agricultura, conquistadora de nuevas extensas zonas, la vid, la caña, el citrus, los ingenios, las bodegas. Esos capitales aflúan abundantes y la inmigración se elevaba a cifras inesperadas. El porvenir no podía presentarse más halagador. Sin embargo, el ambiente exterior estaba intranquilo y con graves síntomas de una conflagración europea próxima. La catástrofe se produjo, se clausuraron los mercados extranjeros para las cédulas, la administración nacional se vió obligada a tomar graves medidas de emergencia y la emisión se suspendió por dos años, con una circulación de \$ 520.297.100 c/l. y \$ 8.926.300 oro.

En el año 1916 se inició una nueva dirección que en base a los resultados del censo hipotecario realizado el año anterior, revelador de ejecuciones judiciales por 220 millones de pesos, consideró que el Estado debía ir en auxilio para que esas situaciones no se resolvieran en la liquidación o en la falencia y obtuvo autorización para nuevas emisiones que fueron rápidamente absorbidas. Tanto fué así, que hubo momento en que las cotizaciones llegaron a la par.

Se propició la reforma de la Ley Orgánica, obteniéndose la sanción de la Ley 10676 con fecha 22 de Septiembre de 1919. La nueva ley convirtió al propio Banco en asegurador de las propiedades hipotecadas, reforma que tendía a robustecer los recursos de la Institución debilitados con el cercenamiento de la comisión que se introdujo en la Ley 8172, pero significó, además, un ensayo práctico y en gran escala del seguro por el Estado. El resultado permite hoy abrir juicio con bases absolutamente firmes sobre tal medida y puede afirmarse su conveniencia y su importancia.

Sobre otras modificaciones substanciales de esa ley, me referiré más adelante en comentario especial.

En los años subsiguientes se desarrollaron los fenómenos que en conjunto se han calificado de post-guerra, y que se tradujeron

en el Banco como en el ambiente nacional, por una impresión de holgura económica, hasta que el primer llamado a la realidad lo produjo la gran crisis ganadera que afectó hondamente la regularidad de los servicios de los préstamos. Continuó, sin embargo, con extraordinaria actividad la emisión de cédulas, así que entre 1921 y 1930 se lanzaron a la circulación 1.450 millones de nuestros títulos, con un promedio anual de 145 millones.

El cambio de gobierno ocurrido el 6 de Septiembre de 1930, encontró al Banco con un Fondo de Reserva aproximado, de 197 millones, pero de disponibilidades bien precarias. Además de los 87 millones inmovilizados en servicios, con el cobro de los cuales no se podía contar, forzoso era deducir de sus reservas disponibles unos 37 millones de Fondos Públicos, de venta imposible debido a las circunstancias difíciles porque se atravesaba, y además 28 millones de inmuebles, cuyo costo o importe de adjudicación no había sido castigado en balance alguno, y por lo tanto no debía estimarse como reserva utilizable en caso de emergencia; y frente a todo esto, un panorama difícilísimo.

El análisis de la situación del establecimiento en esa fecha permitía advertir que los ingresos anuales eran sensiblemente insuficientes para atender las obligaciones perentorias. Esta circunstancia debía agravarse de inmediato por la súbita caída de los valores inmobiliarios, por la violenta disminución de la renta y el abandono de los servicios hipotecarios por los deudores.

La Ley 11.637 y las numerosas medidas de reajuste en los gastos y de orden administrativo que complementaron aquélla, no habían sido suficientemente eficaces para contener, dentro de la Institución, el efecto de los fenómenos deprimentes provocados por el malestar económico general. De 45.165 préstamos en condiciones de servicio irregular, tan sólo en 2.856 se aceptaron propuestas de convenios.

Cuando tuve el honor de hacerme cargo de su Presidencia, la mora en los servicios se elevaba a \$ 144.859.939. Dado el carácter nominal de la gran mayoría de las reservas, no era de sorpren-

derse que se pensara ya en recurrir al apuntalamiento de la situación por los recursos generales del país si se quería evitar que llegara la hora fatal de la liquidación, que muchos predecían. Aquel recurso eventual se hacía más difícil por el hecho de que la crisis ahondaba cada día sus raíces en las entrañas de la economía y las finanzas nacionales.

La conversión, que rebajó el interés de las cédulas en 1 % y que estableció la ampliación automática de las hipotecas, incorporando a ellas la mora hasta el alcance del préstamo primitivo, disminuyendo los servicios exigibles en 87 millones y autorizando arreglos de 10 años por los restantes, tuvo el efecto de galvanizar, por decir así, a los deudores que en mayoría reanudaron sus servicios, agregándose a esto las medidas para compulsar a aquellos que habían tomado sus préstamos como una habilitación sin compromisos. Las economías de todo orden, drásticas muchas de ellas, pero indispensables, han permitido al Banco no sólo rehacerse y robustecerse, sino también asociarse a la moratoria, con el sacrificio de renunciar íntegramente a la comisión, desprendimiento que lo ha privado en los tres años transcurridos, de 30 millones de pesos, y que lo privará en la prórroga por dos años, de 20 millones más. De disponer el Banco de estos recursos debió haber extremado las medidas de saneamiento, liquidando las operaciones ruinosas aunque reportaran fuertes pérdidas de capital prestado; pero, habiendo producido las liquidaciones efectuadas bajo mi presidencia, saldos personales por 36 millones de pesos, extirpando de la cartera de préstamos los casos más graves, puede ahora continuarse sin apresuramiento esa tarea. Entre tanto a esta Institución le corresponde el honor de haber contribuído a amenguar la crisis con el más intenso y proficuo esfuerzo realizado.

En todas sus esferas de acción el Banco continuaba con el más decidido empeño adaptándose a las exigencias del momento, aleccionándose cada día en la experiencia del día anterior. Modificó la estructura administrativa fijando dos grandes secciones centrales de Urbanos y Rurales, en vez de Capital e Interior; reglamentó prolijamente la función de los tasadores; fijó las bases a que debían ajustarse las explotaciones forestales de las propiedades bajo hipoteca; perfeccionó el embargo de las rentas en aplicación desde 1930, con \$ 150.000 de entradas el primer año, y llegando a

más de \$ 6.000.000 en la cosecha 1934/35, siendo numerosos los deudores que aun después de regularizada su situación piden el auxilio del Banco para la venta de sus productos, debido al éxito que en esta compleja tarea se ha logrado alcanzar. La trascendencia del embargo de la renta ha sido enorme, pues permitió no llevar al mercado inmobiliario miles de propiedades cuya subasta hubiera aumentado la depresión con perjuicio general para el país y en especial para las propias ventas del Banco y proporcionó a sus dueños afectados por la crisis, la posibilidad de atravesarla sin perder la propiedad; hizo frente al grave problema que se le presentaba, ante el gran número de propiedades que se veía precisado a incorporar a su dominio, o a tomar posesión por el abandono de las mismas hecho por los deudores en presencia de la desvalorización de la propiedad raíz y de la producción agraria; debió administrar bienes y obtener renta de ellos no obstante el carácter precario de la tenencia y la traba opuesta a este empeño por la ley de arrendamientos agrícolas, cuya modificación en lo que se refiere a las propiedades afectadas al Banco Hipotecario Nacional éste ha pedido con insistencia, pues se ve obligado muchas veces a dejar las tierras incultas antes de ligarlas a un bajo arrendamiento por cinco años, que impediría su venta.

Entre muchas otras medidas, si no importante cada una, todas sí por su valor en conjunto, implantóse también la difusión radio-telefónica con evidente eficacia, no sólo para el éxito de las operaciones de venta, sino como último llamado a pagos o a arreglos a los deudores remisos.

Con el propósito de presentar una visión panorámica sobre el desarrollo económico del Banco en sus cinco décadas, he hecho esta esquemática reseña que debo completar glosando algunos de los hechos que en el transcurso de ellas han destacado o afectado su acción.

Por la reforma del año 1919 el Banco quedaba facultado a otorgar préstamos hasta el 80 % del bien afectado a colonos, para adquirir tierras de labradío, y a empleados, a fin de dotarlos de casa propia. Puede, en cierta medida, coonestarse, por imperativos premiosos de índole social, el préstamo excepcional al empleado

público si el mayor riesgo por el porcentaje se equilibrara con otros elementos de especial garantía: la retención de parte del sueldo, la estabilidad en el empleo y el seguro de vida. De estos tres factores sólo ha sido contemplado el primero. Ni está garantizada la estabilidad, ni se ha establecido el seguro. Su implantación oportuna hubiera evitado saldos personales incobrables y lo que es más importante aún, la situación penosa de privar de su casa propia a muchas familias en el momento en que por la desaparición de su jefe les era más necesaria. Es, pues, imperioso completar la legislación sobre estos préstamos.

En cuanto a la otra excepción del préstamo al colono, repetiré viejas observaciones propias ante una legislación que a fuerza de ser generosa llevaba en sí graves fallas orgánicas, peligrosas para la Institución, y el germen del fracaso inevitable de sus propósitos.

Era, por concepto esencial, norma clásica del crédito hipotecario que al emplearse por una entidad capitales a los que garantiza un interés fijo, el intermediario responsable se reserva siempre la seguridad de este abono y el reintegro del préstamo, no entregándolo sino al máximo del 50 % de la tasación del inmueble gravado. En las viejas sociedades de valores estables donde tuvo origen su empleo, Alemania y Francia en primer término, la norma se ha mantenido y ha sido necesario su trasplante a ambientes aunque más inseguros, menos cautelosos para su abandono. En el noble afán de radicar al colono no se pensó que las excepciones que afectan principios básicos, son en las instituciones financieras como esas fisuras que se producen en las paredes de los estanques: nadie puede prever el contenido que por ellas se verterá. Las leyes, es cierto, no bastan para defender las instituciones, pero los hombres en el gobierno tienen en las leyes prudentes un medio eficaz para su defensa. Además, la experiencia muestra como evidente que no son las incorrecciones aisladas, que siempre se filtran en toda acción de vasto volumen y complejo desarrollo, las peligrosas; lo son más, las reformas que afectan la estructura orgánica y, como en este caso, las que se aplican mermando garantías en un país de valores inestables y optimismos y pesimismo extremos, que exponen a un grave riesgo un gran volumen de operaciones.

El Banco Hipotecario de la Provincia de Buenos Aires, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Centros Agrícolas, fué el primero que entró en esta senda para préstamos de fomento agrario hasta el 75 % de la tasación y estos préstamos fueron la causa principal y decisiva de su desastre. El Banco Hipotecario Nacional se fundó bajo el régimen del préstamo exclusivo del 50 % de la tasación y es evidente que la disposición perentoria del artículo 63 de la Ley 1.804 en cuanto expresaba que *en ningún caso* podría excederse ese porcentaje, fué el seguro que en buenas manos permitió salvarlo del general derrumbe bancario de 1890/1. Pero nuevas leyes, producto de la más noble inspiración en sus propósitos, modificaron la Carta Orgánica, tomando, con escasa memoria, la senda peligrosa. Primero se crearon préstamos del 60 % por leyes 8.172 y 10.565; después hasta el 80 % por leyes 10.676 y 11.380; y ya hay en carpeta de las comisiones legislativas proyectos de préstamos hasta el 100 % de la tasación. Esta y otras iniciativas son ideas patrióticas, ya de mejora social, ya de engrandecimiento material, que poniendo su atención sólo en este Banco como en una fuente inagotable y común, con elementos para dar remedio a todo mal, no miran que su misión no es genérica sino específica y que todo aquello que exponga al debilitamiento de su organismo le impedirá, con grave daño para el país, que en los momentos de riesgo sea una de las columnas centrales que sostenga su edificio económico. Esto ha pasado en la crisis que se aleja; mucho ha hecho el Banco para ayudar a soportarla, pero es incalculable lo que ha dejado de hacer por no haberse encontrado en la plenitud de su robustez.

La nueva experiencia en este Banco, de préstamos a alto porcentaje, no ha sido feliz. Algunos sobrios datos sobre los de colonización, los más importantes fuera de la regla del 50 %, bastarán para comprobar la verdad penosa: en 15 años se han constituido 373 colonias bajo las disposiciones de la reforma de 1919. En ellas se han concedido cédulas por valor de 119 millones de pesos y se han distribuido en 7.438 préstamos a igual número de colonos que se conceptuaba radicar. Pues bien, si figuran sin liquidar 6.956 préstamos por 106 millones de pesos, los colonos que mantienen sus servicios regulares son únicamente 1.271, con préstamos por 34 millones. Sólo puede esperarse que éstos sean los que queden definitivamente radicados, representando algo más de tres agri-

cultores por colonia. La acción de fomento que se propuso ha fracasado y el Banco ha sufrido grave pérdida, pudiendo afirmarse, después de un serio estudio, que ese quebranto no será inferior al 50 % del capital prestado.

A la colonización oficial en la Argentina hay que encararla a fondo. Ya no son sólo fenómenos económicos sino sociales, los que lo imponen, pero, sin variar en el propósito, tomando orientaciones distintas a las elegidas hasta ahora. Lo han visto así los actuales Gobiernos de la Nación y de Buenos Aires y esta Institución ha creído también que debe participar en esa labor de gobierno. Como ensayo preliminar, últimamente ha adoptado el Banco un plan de colonización de las propiedades adjudicadas, cuya hipoteca actual redimirá. Dicho plan contempla los factores que la experiencia ha demostrado ser esenciales para el éxito de la colonización oficial. Además de la tierra apta, el precio modelado en base a rendimientos medios calculados con prudencia, y, sobre todo, eliminación del mejor postor y prolija discriminación en lo que se refiere a la elección del colono.

Si el porcentaje del préstamo sobre la valuación del inmueble tiene la importancia que he tratado de destacar, es una justa tasación el más eficiente resorte de seguridad para una institución de crédito real. Rodear de todo género de resguardos el acto de justiprecio, a los fines de la operación a efectuarse, es decir, una hipoteca a 36 años; ponerlo a cubierto tanto de los errores de la inexperiencia como de los arbitrios dolosos del logrerismo, es, pues, deber ineludible y perentorio de las instituciones bajo cuya competencia y seriedad de procedimientos se confían el capital que aporta sus ahorros, el particular que requiere fondos habilitantes y el Estado que da la garantía material y compromete el concepto ético como administración pública.

Las instituciones europeas que inspiraran a las de Sudamérica, no sólo estatuyen como el artículo 53 de nuestra Carta Orgánica que los bienes a hipotecarse deben producir renta cierta y durable para que la operación sea viable, sino que, además, agregan que la estimación del valor debe ser hecha sobre la doble base del precio

venal y de la renta neta. Esta imposición perentoria no existe en nuestra Ley Orgánica.

Como comentario de esta omisión legal, repetiré las palabras de un distinguidísimo técnico y publicista y ex director del Banco, incorporado por mi iniciativa en 1930, y autor de serios estudios sobre la materia. Decía así: «El error fundamental cometido por el Banco desde su fundación hasta hoy, ha sido tomar como única base de sus tasaciones el valor venal o de plaza, es decir, el precio a que podría venderse en ese momento el inmueble a tasar».

Ya procede el Banco bajo reglas estrictas computando ambos elementos: renta y precio; y puede afirmarse que si no se ha apartado para siempre la posibilidad de que se produzcan fuertes pérdidas, como resultado de antiguas operaciones a liquidar, ya no se verán por las actuales y futuras saldos espectaculares, como algunos superiores a \$ 500.000 comprendidos en las liquidaciones de saneamiento indispensable realizadas desde que ocupó la Presidencia; pero falta aún, y es útil decirlo desde esta tribuna, la selección radical de los tasadores distribuidos en todo el país. El concepto de que cualquier hombre de bien que haya trabajado en el campo puede justipreciar a los fines de una larga hipoteca, una propiedad raíz, y que cualquier persona honrada, habitante de las ciudades, puede apreciar con el mismo propósito los edificios, persiste aún como una obsesión en el espíritu público y hay que poner verdadera decisión para vencerlo y desarraigarlo.

Con ese propósito el Banco desde Septiembre de 1930 ha incorporado, por riguroso concurso, al personal en funciones de Casa Central, quince técnicos experimentados, ingenieros civiles, ingenieros agrónomos, arquitectos, etnólogos, especialistas en riego, en citrus, en yerbales y en viñas. Con su eficiente colaboración se han ajustado las apreciaciones de tal manera que las inevitables diferencias de criterio se han reducido al mínimo compatible con la índole del problema. Además, ha seleccionado los tasadores reemplazando a todos aquellos que han demostrado incapacidad evidente y ha llenado indefectiblemente con técnicos todas las vacantes producidas, siempre que haya habido radicados o hayan querido trasladarse adonde debían actuar.

Este Banco tiene una gran misión que cumplir en el escenario económico de la Nación: satisfacer la exigencia de capital para el trabajo productor, absorber la gran mayoría de las hipotecas particulares y, por su oferta de capital a interés moderado, regular el interés general del crédito real.

Por el censo especial sobre hipotecas de 1915, primero realizado en el país, se comprobó que sobre una cifra de 2.800 millones de deuda hipotecaria, correspondían 583 millones al Banco Hipotecario Nacional. Por el segundo, de 1925, que sobre un total de hipotecas de 3.541 millones, 1.320 millones correspondían a nuestro

Banco. Como se ve, el Banco Hipotecario Nacional en este decenio había cumplido ampliamente su tarea de absorción, pero puede creerse que más que por el halago del bajo interés fué por la facilidad que ofrecían las exageradas tasaciones provocadas por el optimismo de post-guerra. Sancionada últimamente la ley disponiendo un nuevo censo hipotecario, se podrá recién apreciar cuál es en este instante, especialmente delicado por la prórroga de las leyes de emergencia sobre deudas hipotecarias, la cantidad de millones en que está gravada la propiedad inmueble y la proporción que en este total ocupa nuestra Institución; se tendrán, además, otros detalles utilísimos que abarcará la amplia investigación a realizar. Sobre los actuales datos esenciales inciertos e imprecisos, ninguna legislación orgánica y permanente puede fundamentarse.

Entre tanto, debe tenerse presente que no conviene tampoco tomar todas las hipotecas que encuadren dentro de las condiciones normales de los préstamos. El Banco, como Institución del Estado, debe cuidar conceptos a los que son ajenos los prestamistas particulares y por ello ha establecido motivos de preferencia en los trámites de las solicitudes. Hoy se da prelación a los pedidos que tengan por objeto levantar hipotecas particulares de alto interés, aunque esta comprobación no es siempre posible porque la usura se esconde arteramente involucrando en el préstamo el interés excesivo como si fuera capital entregado. Se da después preferencia a los préstamos menores sobre los mayores, sin desconocer que este procedimiento de móvil social es contrario al interés del Banco como entidad económica.

Naturalmente que dentro de estas normas procedería dar luego preferencia a los pedidos destinados a mejoras convenientes para la explotación o la ampliación de ésta, y que debiera rehuirse el préstamo o disminuirse el porcentaje cuando no se compruebe una aplicación útil, pero este procedimiento, teóricamente inobjetable, sería en la práctica burlado, por la imposibilidad de seguir al capital a través de su aplicación futura. Por ser factible y esencial se hace este contralor en los préstamos para edificación.

Es pertinente hacer notar que esta función de absorber las hipotecas está también limitada por otro factor ajeno al Banco. A veces, en momentos de activa demanda de préstamos y receptibilidad por la plaza de las cédulas a precios convenientes, el P. E. se ve precisado a demorar las autorizaciones solicitadas por tener que ocupar el mercado con otras emisiones en cumplimiento de leyes urgentes.

Un gran ciudadano, Presidente de esta Institución, escribió en la memoria correspondiente al año 1890, al ocuparse de las deficiencias de la Ley Orgánica: «Empezaré por señalar, desde luego, el peligro evidente de una administración meramente oficial, ejercida por un presidente y directores elegidos por el Gobierno. Los intereses políticos con su influencia más o menos manifiesta, pueden inducir a una elección poco acertada o trabar aún a los funcionarios bien elegidos». El actual Gobierno del país, a través de 45 años de experiencia en los que, en más de un momento, parecieron tristemente proféticas aquellas palabras, ha recogido el atinado concepto y una nueva forma de constitución del Directorio ha sido resuelta a su iniciativa por la Ley N° 12.159 del 28 de Marzo de 1935, la que expresa en su artículo 1.º: «De los ocho directores, cuatro serán nombrados directamente por el Poder Ejecutivo, dándose representación a las diversas regiones del país. Los cuatro restantes los elegirá éste dentro del total de candidatos propuestos por las entidades referidas en el artículo siguiente. En ambos casos se requerirá acuerdo del Senado».

Las instituciones particulares, llamadas a colaborar en la grave tarea de elección de Directores formando ternas de candidatos, se han mostrado a la altura de la confianza depositada en ellas y

hoy puedo decir con satisfacción patriótica que me ha cabido el honor de presentar al Excmo. Señor Presidente de la Nación a los distinguidos caballeros que él, sin conocerlos personalmente, había elegido, sólo por rigurosa selección de antecedentes, dentro de las ternas propuestas.

Es de justicia no terminar mis palabras sin destacar la capacidad y labor de los funcionarios y empleados de la Institución que en estos últimos cinco años, disminuídas sus retribuciones y menos numerosos, han respondido con éxito a una tarea muy superior a la de épocas pasadas, por la gran cantidad de expedientes de préstamos en mora y en algunos trabajos, como la administración y contralor de propiedades, con tarea decuplicada. A esta meritoria actitud se ha respondido de inmediato garantizando al empleado su estabilidad, llenando los cargos técnicos por riguroso concurso, proveyendo los ascensos por orden estricto de clasificación y exigiendo un serio examen a los aspirantes, como condición ineludible para el ingreso.

En cuanto a la acción directiva superior, no me corresponde apreciarla, pero me será permitido decir con orgullo que los que hemos dirigido esta Institución en el último lustro, consideraremos siempre un alto timbre de honor el haber participado en la brillante gesta económico-financiera iniciada y cumplida en parte por el Gobierno de Septiembre, continuada, complementada y llevada a término por el actual, con entereza que sólo igualó Avellaneda economizando sobre el hambre y la sed de los argentinos, según dijera en su hora, y quebrando, para avanzar, las vallas de la incompreensión como esos barcos que en las zonas glaciales rompen los blocks de hielo que cierran la entrada de los puertos; esa gesta, repito, que comenzada desde el mismo fondo de una crisis sin precedentes, ha reconstruído sobre sólidos cimientos, el edificio que habían socavado muchos indisculpables errores nuestros a la par de causas exteriores imprevisibles.

Soportados con éxito los ciclos de derrumbamiento económico, 1890 a 1895 y 1930 a 1935; rectificadas algunas de sus normas y reajustados sus procedimientos ante las lecciones de la experiencia:

obtenido de la prudente ley, que recién mencioné, un seguro para la constitución eficaz del Directorio, puede nuestro Banco encaminarse al futuro con la más absoluta seguridad de que transcurrirán otros cincuenta años, sin que ninguna circunstancia contraria del ambiente externo pueda abatirlo, ni ninguna falla interna pueda minar su robusto organismo.

Por los dones de Dios, es ya nuestra patria una gran nación y si también está en sus designios, como lo pareciera, que le corresponda mañana abanderar la civilización latina, será el Banco Hipotecario Nacional en su primer centenario un elemento poderoso de la grandeza argentina, tanto como no puede ni imaginarlo la más halagüeña visión de nuestro porvenir!

**Discurso pronunciado por el Excmo. Señor
Ministro de Hacienda de la Nación,
Dr. Roberto M. Ortiz, en la misma
oportunidad.**

Excmo. Señor Presidente de la Nación.

Señor Presidente y Miembros del Directorio del Banco Hipotecario Nacional.

Señores:

El acto conmemorativo que nos congrega reviste singular importancia y relieve; el cincuentenario de esta poderosa institución, al que llega después de la cumplida realización de su misión propulsora de nuestra economía y colaboradora de altos propósitos sociales, pone en evidencia y consagra definitivamente, la alta y patriótica visión de los hombres que la crearon.

Es, evidentemente, un feliz acontecimiento para la civilización argentina.

En efecto, en sus primeros cincuenta años de vida es grato comprobar que nuestro Banco Hipotecario ha podido sortear, con éxito, todos los escollos que dificultaron su normal desenvolvimiento y, especialmente, los provenientes de las crisis económicas y políticas, que llegaron a comprometer, algunas veces, hasta su propia existencia.

Sin embargo, su potencialidad, arraigo y prestigio han sido y son, de tal intensidad, que ha logrado colocarse a la cabeza de las instituciones de crédito real en esta parte de América, y entre las primeras del mundo.

El crecimiento y desarrollo de servicios sociales cumplidos desde su fundación, ampliados y perfeccionados sin cesar, ha permitido llevar el estímulo económico de la institución hasta las clases más modestas, consolidando así, la confianza y el prestigio de que actualmente goza.

Desde el esforzado trabajador de nuestros campos que siembra esperanzas fecundas en las más apartadas regiones del país, hasta el modesto empleado urbano que alienta lejanos sueños de prosperidad con parcos ahorros mensuales, todos los factores útiles de la sociedad reclaman y obtienen su concurso.

Si nos detenemos por un instante a pensar en la proficua contribución que el Banco presta a cada uno de estos factores, armonizados en el panorama humano de nuestra civilización, lograremos una visión más cabal de sus beneficios, que la que pueden proporcionarnos las cifras. Tan íntimamente vinculada está la institución de crédito al progreso nacional del último medio siglo, que resultaría difícil separar una cosa de la otra; y lo advertirá más claramente el que siga desde los comienzos sus actividades.

La perspectiva histórica nos permite comprender ahora que el Banco Hipotecario Nacional surgió cuando nuestra evolución económica y social lo reclamaba como factor indispensable de estímulo y de progreso. No lo entendieron así algunos legisladores en su momento, y cabe recordar al respecto que, refiriéndose a la oportunidad de la ley, un legislador prestigioso sostuvo, invocando la doctrina económica de Herbert Spencer, entonces en boga: «Que cuando una cosa es útil, ventajosa para la sociedad, siempre se encuentra alguien para hacerla, y puede estarse seguro de que se realizará en el tiempo oportuno». La cita, transcurrido medio siglo, sirve para demostrar exactamente lo contrario de lo que pretendió acreditarse al invocarla. El Banco Hipotecario Nacional que no estaba destinado a quebrar como se predijo entonces, se creaba en tiempo oportuno, reclamado por una alta previsión y constituía en consecuencia conforme a la opinión del filósofo del individualismo: «una cosa útil y ventajosa para la sociedad».

Para destacar la oportunidad de su origen bastaría recordar que este proyecto nace en 1886, en las postrimerías de la presidencia del general Roca, al sobrevenir las épocas del gran incremento inmigratorio. En efecto, el año anterior se había registrado una cifra hasta entonces no igualada: 108.000 inmigrantes, tres años después, en 1889, se alcanzaría una cantidad de 260.900 que no habría de superarse hasta 1906. La misión primordial del Banco Hipotecario consistiría, precisamente, en adecuar la riqueza argentina a

la nueva situación económica y social creada por los grandes contingentes humanos que se incorporaron al país.

Al fomentar la colonización por medio de la cédula hipotecaria, el Banco iba a encauzar inteligentemente el capital privado hacia la industria reclamada por las actividades del momento. Vendría a convertirse en un intermediario entre nuestra riqueza tradicional, de origen pastoril, y la riqueza agrícola que comenzaba a tomar impulso definitivo. Serviría como de puente de transición entre dos etapas culminantes de nuestra evolución económica, y quizá sea ésa su contribución más valiosa al progreso nacional.

Diversas circunstancias impidieron que en la época de su presentación se adjudicara al proyecto su verdadera trascendencia. Escrúpulos constitucionales y preocupaciones políticas, por otra parte, influyeron sensiblemente, en el juicio de los que tuvieron que pronunciarse sobre el mismo. La sucesión presidencial, ansiosamente disputada, concentraba la atención unánime de la opinión del momento.

Reconociase, públicamente, la necesidad de emitir nuevas cédulas hipotecarias. Comentábase por los órganos de opinión más autorizados, la difícil situación que provocó la clausura de la última serie de cédulas emitidas por el Banco de la Provincia, eficiente precursor de nuestra institución, pues obligaba a los propietarios a contraer préstamos particulares, cuyo interés llegaba al 2 % mensual. Por otra parte, la sección hipotecaria del Banco Nacional, instituída en 1874, no había tenido, siquiera, principio de ejecución, y por último, la hipoteca financiada por préstamos extranjeros, resultaba aventurada, luego de las comprobaciones que, sobre el estado de nuestro crédito, pudo hacer el doctor Carlos Pellegrini en su viaje para negociar un empréstito en el extranjero.

No obstante todas estas circunstancias, la iniciativa no contó con un movimiento de opinión favorable. Tuvo que sufrir, en primer término, la prueba de fuego del análisis constitucional. Los diarios de la época aceptan que el Banco tiende oportunamente a «Valorizar la tierra, hacerla producir, favoreciendo su cultivo y las industrias que de sus productos nacen», pero el apasionamiento del momento los induce a declarar que «si habríamos de llegar a estos

extremos, más valiera haber evitado la guerra y la dislocación de la República».

Recordar todas estas circunstancias, que ponen de manifiesto los tropiezos iniciales de esta institución, es el mejor homenaje de reconocimiento que puede tributarse a los que, en tan difíciles momentos, contribuyeron con su clara visión de estadistas a la sanción de la ley básica creadora de este Banco.

Es en un ambiente tan apasionado y poco propicio, que comienza la discusión de la ley, que había de provocar nuevos embates de la opinión, y fuertes discusiones en el Parlamento Nacional. Se argumenta por algunos de los legisladores, que el proyecto supone el avasallamiento de las autonomías provinciales. Otros creen que implica impedir la subsistencia de las secciones hipotecarias de los Bancos Nacional y de la Provincia, que los partidarios del proyecto tratan de hacer compatibles.

La oposición culmina y se agrava cuando, con evidente intención política, se pretende presentar el proyecto como hostil a la Provincia de Buenos Aires. La prensa interviene en la discusión, señala que las heridas producidas por la ley de capitalización, todavía no están del todo cicatrizadas, y recuerda que parecería volvieran a conmovirse los cimientos de esa ley «escrita con la sangre de miles de argentinos».

A pesar del ardimiento de pasiones, el proyecto atraviesa airoosamente todas las dificultades, y el 15 de Noviembre de 1886, en los comienzos del nuevo período presidencial, el Banco Hipotecario Nacional inicia sus operaciones. Esta es la fecha que hoy celebramos.

Su potencialidad y aumento de operaciones, han crecido en progresión, podríamos decir, geométrica. Se ha cumplido con una profecía de don Francisco Uriburu, cuyo talento financiero dejó rastros profundos en Buenos Aires, cuando al discutirse el proyecto de Banco Nacional en 1872, expresaba que la presencia «de la Nación en el Banco le atraerá el respeto del pueblo, al paso que le infundirá esa confianza tan útil y necesaria a todo establecimiento de crédito; confianza que el interés privado no conquista sino des-

pués de largos años de prueba». Los cincuenta años de funcionamiento no han hecho sino acrecentar el respeto y la confianza, ratificando la expresión del talentoso estadista.

No cabe, dentro de los ceñidos límites de este discurso, ni siquiera una reseña, por más ligera que fuere, de las principales actividades desarrolladas por la institución cuyo cincuentenario conmemoramos. Esta tarea ha sido documentadamente expuesta en la Memoria Especial que el Directorio del Banco Hipotecario Nacional publica con motivo de este aniversario.

El Poder Ejecutivo, por mi intermedio, cree un deber inexcusable, tributar el homenaje del recuerdo a sus más esclarecidos presidentes: Juan Agustín García, el propulsor de la fugaz prosperidad inicial; Wenceslao Escalante, intrépido conductor del Banco a través de la terrible crisis del 90, el peor escollo de toda su trayectoria; Carlos Pellegrini, bajo cuya presidencia recuperó la institución la normalidad que había de llevarla, paulatinamente a la prosperidad presente. El ilustre estadista que acababa de abandonar la Presidencia de la República, al reclamar imperiosamente del Poder Ejecutivo la reanudación de los préstamos hipotecarios suspendidos a causa de la crisis aludida, afirmaba, con profundo sentido económico de la hora «que un Banco Hipotecario de la índole del nuestro, es indispensable en nuestro país, y si no existiera, sería necesario crearlo»; Eduardo Zenavilla, el gran presidente de la expansión, verdadero propulsor del Banco actual; Rafael Herrera Vegas, que debió sortear el período crítico de la guerra europea; y a todos los que, en ejercicio de tan alta función, tanto en la Presidencia como en el Directorio, dejaron huellas indelebles de su capacidad, inteligencia y patriotismo.

Al actual Poder Ejecutivo, en cuyo nombre hablo, le ha tocado intervenir activamente para resolver las últimas graves dificultades creadas al Banco Hipotecario por la crisis económica del año 1930. La conversión de 1933, propiciada por el actual Presidente, Dr. Enrique S. Pérez, auspiciada por el Directorio que inteligentemente lo secunda, y ejecutada y apoyada por el Presidente de la Nación, General Agustín P. Justo y mi antecesor en el Departamento de Hacienda, Dr. Federico Pinedo, constituye indiscutiblemente un poderoso estímulo para contribuir a la recuperación económica que

ha cooperado, felizmente, para la estabilidad y florecimiento de la situación del Banco Hipotecario Nacional, firme y nuevamente encaminado hacia la realización de sus grandes objetivos.

Pero no puede ser ésta la situación que procure mayores satisfacciones al país y al Poder Ejecutivo en esta oportunidad. En efecto, se ha salvado el Banco Hipotecario como institución, pero, al mismo tiempo que este propósito central se realizaba, se ha contribuido en gran medida, a salvar a millares de productores rurales, en uno de los momentos más difíciles que registra la evolución de la economía argentina.

No ha salvado el Estado egoístamente, su más poderosa institución de crédito a costa exclusiva de sus deudores; muy por el contrario, los ha protegido con altos y previsores propósitos sociales, pues, como lo expresa en su memoria, «esos hombres abandonados a su suerte, dejarían de producir, para aumentar la desocupación en el país. La desmoralización, la miseria, el escepticismo, son las humanas antesalas del extremismo y de la revolución».

El Banco Hipotecario Nacional pudo entonces, prestar ayuda, llevando a la práctica felices y acertadas directivas. Capitalizó la deuda atrasada hasta el monto inicial de los préstamos y formalizó convenios cuando la deuda acumulada excedía de este límite, propiciando arreglos por la diferencia. Rebajó el interés, suprimió la comisión, y suspendió la amortización. El fantasma del remate desapareció, salvando muchas propiedades de pasar a manos estériles.

Sorteados nuevamente los escollos, la era de prosperidad renace lenta pero segura, plena de esperanzas.

Es así, pues, como el Banco ha sido en todo momento un factor de singular eficacia en el progreso del país, un puntal inmovible de sus industrias básicas en los momentos graves de prueba y un propulsor vigoroso de todas las actividades útiles en los tiempos de calma. Y no podrá ser de otro modo en el futuro.

Pero esta seguridad no ha de impedir — por el contrario ha de alentarnos — para tratar de mejorar cada vez más la organiza-

ción de nuestro crédito hipotecario de importancia tan fundamental para la Nación.

Entre los múltiples problemas que nos planteará su futuro desarrollo, habremos de estudiar si acaso no sería útil trasplantar al país, adaptándolos a sus modalidades propias, alguno de los principios incorporados a los sistemas de crédito hipotecario cooperativo, aplicados con notable éxito en el extranjero, particularmente en los grandes países agrarios de habla anglosajona.

Por ese medio ha logrado procurarse, en gran escala, capitales baratos para las pequeñas explotaciones rurales, que aisladamente no disponen del crédito suficiente. La seguridad de los capitales prestados ha sido afianzada, creando vínculos de solidaridad entre los agricultores de todo el país; propendiéndose así a la más útil colocación de los fondos disponibles encomendando su administración a los propios prestatarios, que así recogen las utilidades que dejan estas colocaciones como retribución del riesgo que asumen al garantizarlas solidariamente.

Multiplicar el número de las pequeñas explotaciones rurales de producción diversificada en todo el país, no sólo es un objetivo de sana política demográfica sino que será posiblemente, en el futuro, una necesidad que nos impondrán las condiciones económicas del mundo. Y a eso llegaremos sólo si logramos aumentar cada vez más la vitalidad de esas pequeñas explotaciones. Por eso el estímulo de la cooperación viene siendo desde hace tiempo una de las grandes preocupaciones de los hombres que piensan en el futuro engrandecimiento del país.

Al Banco Hipotecario Nacional, que ya ha podido desarrollar una encomiable actividad en este campo, le corresponderá pues, estudiar y contribuir a la solución de estos problemas, de nuestro porvenir económico.

El Poder Ejecutivo, por mi intermedio, se complace en reconocer públicamente la patriótica y eficaz labor desarrollada por las actuales autoridades del Banco Hipotecario Nacional, encabezadas por su inteligente y vigoroso Presidente, el Dr. Enrique S. Pérez, tan eficazmente secundado por el Directorio, los altos

funcionarios técnicos y por todo el personal del establecimiento, cuya valiosa cooperación reconoce. Y termino formulando fervientes votos porque el Banco Hipotecario Nacional, continúe ajeno como ahora a toda subalterna preocupación política y prosiga adelantando firmemente en el camino de su prosperidad cada vez más íntimamente vinculado a todas las clases productoras del país.

Que continúe haciendo de la hipoteca en vez de la institución sansimoniana y terrible que temía Alberdi, sólo un apoyo eficaz, un sólido puntal económico, para todas las actividades útiles de la ciudad y el campo argentinos.

NOTAS GRAFICAS

de los diversos actos de la celebración
del cincuentenario del Banco
Hipotecario Nacional .

El Excmo. Señor
Presidente de la
Nación llega al ac-
to conmemorativo



El Excmo. Señor
Vicepresidente de
la República, Dr.
Julio A. Roca; Su
Eminencia el Cardenal
Copello, Ar-
zobispo de Buenos
Aires; el Sr. Presiden-
te de la Excmo.
Corte Suprema de
Justicia de la Na-
ción, Dr. Roberto
Repetto, en com-
pañía del Presiden-
te del Banco Hipo-
otecario Nacional,
Dr. Enrique S. Pé-
rez, poco antes de
iniciarse el acto.

Durante la ejecu-
ción del Himno
Nacional.



El Excmo. Señor
Ministro de Ha-
cienda pronuncian-
do su discurso.



El Señor Presiden-
te del Banco, ha-
ciendo uso de la
palabra.



Parte de la concu-
rrencia que asistió
al acto.



El Presidente del Banco rodeado del personal con más de 25 años de servicio



El directorio con el personal del Banco, el día de la conmemoración del cincuentenario

Í N D I C E

	<u>Página</u>
Directorio	5
Retrato del Presidente Julio A. Roca	7
Párrafo del mensaje del P. E. proponiendo la creación del Banco...	9
Retrato del Presidente Agustín P. Justo.....	11
Párrafo del primer informe del Directorio fundador	13
Retrato del Dr. Juan Agustín García	15
Presidentes del Banco.....	17
Retrato del Dr. Enrique S. Pérez.....	19
Directores del Banco desde su fundación.....	21
Facsímil de la primera cédula	25
Antecedente oficial de la presente publicación.....	27
Facsímil de una cédula de la última emisión.....	29
Introducción.....	31

CAPÍTULO PRIMERO

Creación del Banco

SUMARIO: 1. Antecedentes de la creación del Banco Hipotecario Nacional. — 2. Reparos constitucionales que se hicieron al proyecto de ley. — 3. Visiones erróneas de 50 años atrás sobre la función económica del Banco. — 4. Sanción de la Ley N° 1804 y constitución del primer directorio. — 5. El Banco inicia sus operaciones el 15 de Noviembre de 1886. — 6. Directorio Central y Consejos Locales. 37

CAPÍTULO SEGUNDO

Breve prosperidad y profunda crisis

SUMARIO: 7. La cédula hipotecaria argentina, instrumento esencial para la realización de las finalidades del Banco. Éxito de las primeras emisiones. — 8. Los altos intereses y su gravitación sobre el productor. Resultados de la emisión a oro, con 5 % de interés. — 9. La cédula hipotecaria al comenzar la crisis de 1890. — 10. El año difícil: 1891. — 11. El vencimiento del 1° de Octubre de 1891: suspensión del pago de los cupones a oro y cumplimiento de los compromisos a curso legal. — 12. Conversión de las cédulas a oro. Ley N° 2842, de Octubre 29 de 1891. El Banco se consolida..... 47

CAPÍTULO TERCERO

Liquidación y reconstrucción

Página

SUMARIO: 13. Período de reconstrucción y de liquidación. El Banco reinicia sus operaciones de préstamos el 8 de Junio de 1895. — 14. La emisión de la serie G, para préstamos agrícolas. Leyes números 3473 y 3733. — 15. La Ley N° 3751. Emisión automática hasta el límite de 115 millones. Primera reglamentación de los préstamos para edificación. — 16. El remate preferente del Banco: nace el antecedente del art. 66 de la ley orgánica del Banco. — 17. Las primeras emisiones al 6 %: Ley N° 4500. Series I y J. — 18. La serie K, primera al 5 %. — 19. La vuelta al interés del 6 %. Serie L. 59

CAPÍTULO CUARTO

La expansión

SUMARIO: 20. Creación de la C. H. A. 6 %. Ley N° 6299. — 21. La presidencia constructiva del Dr. Eduardo Zenavilla. — 22. La Ley N° 8172. — 23. La Caja de Ahorros. — 24. Los préstamos de edificación. — 25. Préstamos en efectivo. — 26. El embargo de renta y su aplicación actual. — 27. Se proyecta la liquidación de la serie «A oro». — 28. Otras modificaciones. — 29. Nuevos aumentos de las operaciones hipotecarias: Ley N° 9155. Clausura de las emisiones en 1914. 67

CAPÍTULO QUINTO

La guerra europea y las reformas de 1919

SUMARIO: 30. La guerra europea de 1914. — 31. Política de prudente contemporización en las liquidaciones. — 32. La mejora en los precios de los productos agropecuarios tonifica el ambiente en medio de la crisis. — 33. Primeras emisiones después de dos años de paralización. Desaparición del mercado externo para la cédula y conquista del mercado nacional. — 34. La presidencia del Dr. Herrera Vegas. La Ley N° 10676. — 35. Préstamos para empleados nacionales. — 36. El seguro practicado por el mismo Banco. — 37. Préstamos para frutales y para fomento ganadero. — 38. Préstamos para colonización. — 39. Ideas del autor del proyecto de ley sobre su alcance y trascendencia. — 40. Precauciones reglamentarias para los acuerdos. — 41. División de la tierra y colonización. — 42. Aplicación de la ley: resultados deficientes. — 43. Proyecto de nueva reglamentación. — 44. Nuevo plan para colonización de propiedades adjudicadas. 79

CAPÍTULO SEXTO

La crisis de 1930 y las grandes medidas económico-financieras

Página

SUMARIO: 45. La labor del Banco en los años anteriores a 1930. — 46. La crisis de 1930 y el Banco. Primeras medidas. — 47. Aumento de la mora y disminución de los encajes. — 48. El año 1932. — 49. La Ley N° 11637, sobre exención de intereses punitorios y arreglos con los morosos. Causas de su fracaso. — 50. La presidencia del Dr. Enrique S. Pérez. La Ley N° 11720. — 51. La conversión de 1933; antecedentes de esa gran operación. — 52. Beneficios de la conversión para los deudores. — 53. Efectos de la conversión sobre el Banco. Los préstamos. El encaje. Las reservas. — 54. Efecto de la conversión sobre las cédulas. — 55. Beneficios generales para el país como consecuencia de la conversión. 99

CAPÍTULO SÉPTIMO

Reseña sobre características y perspectivas del Banco actual

SUMARIO: 56. Las bases técnicas de la seguridad de las operaciones del Banco: buena tasación y buen título. — 57. Régimen de tasaciones; su organización actual. — 58. Los títulos de dominio. Los tribunales declaran que su aceptación por el Banco les atribuye la presunción de bondad. — 59. La organización administrativa actual. Los departamentos especializados. — 60. La Ley N° 12159. — 61. La acción del Banco Hipotecario Nacional en el futuro. 127

Gráfico de sucursales del Banco. 143

Préstamos en vigor al 31 de Octubre de 1936. 145

Gráfico sobre superficie total hipotecada. 147

Balances del Banco, años 1887 y 1936. 149

Fotografía del Directorio del Banco. 153

Discurso del Presidente del Banco, Dr. Enrique S. Pérez. 155

Discurso del Ministro de Hacienda, Dr. Roberto M. Ortiz. 171

Notas gráficas conmemorativas del cincuentenario. 179