

IV. Textos

En torno al crédito agrario: el temprano proyecto de creación de bancos hipotecarios provinciales vinculado a la desamortización (1855).

Juan Antonio Lacomba
Universidad de Málaga

BIBLID [0213-7585 (1998): 50: 263-281]

Se ha señalado que los años decisivos en la configuración del sistema bancario español son los que corren entre 1856 y 1874. En este sentido, N.Sánchez-Albornoz apunta que los periodos formativos del sistema bancario y del mercado nacional constituyen las dos piedras angulares en la edificación de la economía moderna. Entiende, además, que los criterios para considerar la etapa 1856-68 (que conviene prolongar hasta 1869, por la legislación al respecto aparecida ese año, y hasta 1874, por el monopolio de emisión) como la fase "de formación" del sistema bancario son de orden jurídico y económico. Con respecto al orden jurídico, porque la forma de organización de los establecimientos crediticios fue la Sociedad Anónima. En cuanto a la dimensión económica, "el período formativo corresponde a una fase de expansión mundial a la que España no escapa (...). Para hacer frente a nuevas demandas, las funciones que cumplía la banca se ampliaron considerablemente"¹. Así pues, régimen de Sociedad Anónima, diferenciación de cometidos y dispersión nacional constituyen los rasgos definidores del arranque del sistema bancario español. En ese marco hay que situar los intentos de crear un Banco hipotecario.

1. N.Sánchez-Albornoz, "La formación del sistema bancario español, 1856-1868", en su libro *Jalones de la modernización de España*. Barcelona. Ariel. 1975, pp.11 y 18-21; Id., "Los Bancos y las Sociedades de Crédito en provincias: 1856-1868", *Moneda y Crédito*, nº104, 1968, pp.39-68. Un análisis pormenorizado en G.Tortella, "La evolución del sistema financiero español de 1856 a 1868", en el libro colectivo *Ensayos sobre la economía española a mediados del siglo XIX*. Madrid. Banco de España. 1970, pp.17-145. Una breve síntesis en P.Martín Aceña, "Desarrollo y modernización del sistema financiero, 1844-1935", en N.Sánchez-Albornoz (Ed.), *La modernización económica de España, 1830-1930*. Madrid. Alianza. 1985, pp.124-126.

1. LOS PROYECTOS INICIALES DE CREACIÓN DE UN BANCO HIPOTECARIO

En la problemática de la financiación a la economía, una cuestión siempre presente era la del crédito agrario. Obedecía a la preocupación por hacer desaparecer, o al menos aminorar, la usura existente en la agricultura. En este sentido, se presentó a las Cortes Constituyentes de 1854 un proyecto para convertir los Pósitos en Bancos Agrícolas, con el fin de mejorar el crédito territorial. Pero no tuvo éxito. Luego, en las Leyes bancarias de 1856 no aparecerá el tema. Aunque se señala que las Sociedades de Crédito que regulan pueden prestar sobre fincas, no se permite, en contrapartida, la emisión de Cédulas, su instrumento decisivo. En suma, en el conjunto de entidades creadas al amparo de estas Leyes, no hay ninguna que pueda considerarse, con propiedad, de crédito territorial

En este contexto, surgen los proyectos de Salaverría y del Marqués de Salamanca. Salaverría, en 1857, siendo Ministro de Fomento, preparó un proyecto en materia de crédito territorial, que se anunció en el "Discurso de la Corona", pero que no hubo ocasión de presentar a las Cortes, porque antes cayó el Gobierno. El Marqués de Salamanca, en 1858, tras conocer el funcionamiento del *Credit Foncier*, en París, propuso al Ministro de Hacienda, José Sánchez Ocaña, la conveniencia de la fundación de un medio de crédito semejante. Al cesar el Gobierno Istúriz, sustituido por un Gabinete O'Donnell, abandonó transitoriamente la idea, que más adelante retomará, aunque vinculándola fundamentalmente a la actividad inmobiliaria ².

Previo a ambos intentos es el proyecto del Diputado Zafra, de 1855. Se vincula a la Desamortización de dicho año, como un mecanismo para su mejor aprovechamiento, agilización y efectividad; se plantea en relación con el desarrollo de la agricultura y lo que ello significa para la economía española; su peculiaridad estriba en la "pluralidad" de Bancos que propone, ya que no se trata de formar un Banco Hipotecario nacional, sino de constituir un conjunto de Bancos Hipotecarios "provinciales".

2. EL PROYECTO DE 1855

El Diputado J.A. de Zafra, en la Sesión del Congreso del 18 de abril de 1855, exponía las razones que le habían movido, junto con "varios com-

2. J.A.Lacomba y G.Ruiz, *Una historia del Banco Hipotecario de España (1872-1986)*. Madrid. Alianza. 1990, pp.27-30.

pañeros", a presentar el proyecto de Ley de Bancos Hipotecarios provinciales. Señalaba que dicho proyecto era consecuencia de una enmienda al proyecto de Ley de Desamortización, "proponiendo que los bienes de propios, de beneficencia y de instrucción pública se empleen en la creación de Bancos hipotecarios dotados con cédulas que representan la quinta parte del capital de estas fincas". Se trataba, en consecuencia, de formar una institución "que viene en apoyo de la agricultura".

Dos razones básicas aduce para su aprobación: 1) de un lado, que con la creación de dichos Bancos hipotecarios habrá capitales circulantes a disposición de "los labradores" a un interés del 7%, con lo que "se extirpa la usura, cáncer que corroe nuestra agricultura"; 2) de otro lado, que con la creación de cédulas hipotecarias, "equivalentes a dinero", se proporcionarán medios de pago a quienes deseen invertir en la desamortización y "tengan capitales inmuebles, pero no metálico", con lo que "tendremos de seguro compradores": "Por su medio -dice- se crea un capital circulante suficiente para que la venta de los bienes de propios, beneficencia e instrucción se haga pronto y para que suban de valor las fincas en la subasta"³.

Así pues, como se ha señalado, se vincula la creación de los Bancos Hipotecarios que se proponen al proceso desamortizador. Al mismo tiempo, se apunta que la configuración por este medio de un crédito agrario hará posible: de un lado, facilitar la producción y huir de la usura; de otro, lanzar al mercado, vía cédulas, medios de pago con los que activar el propio proceso desamortizador; por último, introducir capitales en la agricultura como forma de impulsar su desarrollo.

Como razones fundamentales de la *Proposición de Ley sobre el establecimiento de Bancos hipotecarios en las capitales de las provincias*, se señalan dos. Una, el fomento de la agricultura, que, para desarrollarse, necesita "capitales circulantes" que "guarden la debida proporción con el capital fijo que la sirve de base" y que permitan inversiones que hagan posibles las mejoras necesarias en el sector. El labrador español, en general, "carece de ese poderoso elemento", ya que "el metálico existente en el país, sobre ser escaso" se aplica "a especulaciones bursátiles, fabriles y comerciales que los atraen con preferencia por el mayor lucro que les proporcionan". La otra, que para levantar la agricultura se precisan capitales "que puedan dedicarse a promover la mejora y el cultivo de los campos" y que el labrador encuentre "con seguridad a poco precio y en todas

3. Intervención del Diputado J.A. de Zafra, *Diario de Sesiones de las Cortes Constituyentes*, Sesión de 18 de abril de 1855, pp.3882-3883.

épocas el metálico necesario para dichas mejoras". Para conseguirlo, se propone "se funden en todas la capitales de provincia Bancos hipotecarios".

En cuanto a las *características* que deberán tener estos establecimientos, se apuntan las siguientes. Su *objeto principal* es "facilitar a la agricultura los capitales metálicos que necesita" para su desarrollo, "sin exigir su devolución íntegra en corto plazo". El mecanismo consiste en "prestar a los dueños de tierras o casas (...), bajo la garantía hipotecaria de los valores que sus fincas representan", los capitales que necesiten, cuyo principal e intereses se amortizarán "por medio del pago anual de una suma módica y fija, durante un período de años más o menos largo".

Las *operaciones de estos Bancos* acabarán con los altos intereses de los créditos usurarios, que "absorben mucho más de lo que las fincas reditúan", ya que el carácter distintivo de estas instituciones consiste en que el deudor "agregue a cada pago de intereses cierta cantidad pequeña por vía de amortización, la cual, acumulándose sin cesar y produciendo ella misma interés, concluye por libertarle de esta deuda gradual y paulatinamente sin grandes sacrificios".

Finalmente se explicita: "En tres clases principales se dividen los establecimientos de este género": a) "los Bancos fundados por los propietarios territoriales de una comarca o provincia que, constituidos en accionistas (...), garantizan con sus propiedades la creación de cédulas hipotecarias con interés"; b) "los creados por sociedades de capitalistas con un fin de especulación"; c) "los creados con fondos comunes del Estado o de las provincias". Por una serie de razones se desechan los dos primeros tipos, incluso el tipo mixto, y se considera como idóneo "el que pone en nuestras manos la próxima desamortización de los bienes de propios, beneficencia e instrucción", que proporciona beneficios a los particulares, a las Municipalidades y al Estado. En suma, la introducción en España de Bancos hipotecarios ha de hacerse con fondos públicos, lo que será favorable "así a los pueblos como al Gobierno, así a la clase jornalera como a la acomodada" ⁴.

3. EL CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY DE 1855

El *Proyecto de Ley para la creación de Bancos de préstamo sobre hipoteca en las capitales de provincia* comprende 10 Títulos y 97 artículos.

4. *Proposición de ley del Sr. Zafra y otros sobre el establecimiento de Bancos hipotecarios en las capitales de provincias*, en *Diario de Sesiones de las Cortes Constituyentes*, Sesión de 18 de abril de 1855, pp.3911-3914.

Título I.– *Sobre la creación de los Bancos hipotecarios* (arts. 1 a 8). Se señala que estarán en las capitales de provincia; el capital de estos Bancos se formará con los bienes de propios, beneficencia e instrucción pública, más lo que los particulares entreguen en metálico, devengando, en ambos casos, un interés del 5%.

Título II.– *Del objeto de los Bancos hipotecarios* (art.9). Será asegurar el 5% de interés a los fondos constitutivos y prestar "a los propietarios de fincas rústicas y de edificios de cierta clase".

Título III.– *De las Cédulas Hipotecarias* (arts. 10 a 18). Se reglamenta la emisión de Cédulas Hipotecarias al portador, con un interés del 3%, como mecanismo básico de actuación.

Título IV.– *De las condiciones de los préstamos* (arts. 19 a 29). Se prestará sólo sobre primera hipoteca y los límites de cada préstamo serán 1000 reales como mínimo y 100.000 reales como máximo. El préstamo no excederá de la mitad del valor de la hipoteca, en las tierras de primera y segunda calidad, y de la tercera parte, en las tierras de tercera y cuarta clase. En todos los casos será preciso "que la finca produzca en renta líquida una tercera parte más que el importe de cada una de las anualidades que se estipulen en el contrato". La deuda se extinguirá por anualidades, "que pagará por semestres anticipados", comprendiendo cada anualidad un 6% de interés sobre la cantidad prestada y un 1% "lo menos para su amortización".

Título V.– *Formalidades para la concesión de los préstamos* (arts. 30 a 46). Se especifican los escritos, documentos y títulos a presentar para la solicitud de un préstamo. Los bienes inmuebles ofrecidos en garantía serán tasados "en venta y renta" por los peritos que designe la entidad y verificada esa tasación "se fijará la cantidad a que puede ascender el préstamo".

Título VI.– *De los contratos de préstamo* (arts. 47 a 51). Especifica el contenido y las formalidades de los contratos.

Título VII.– *De los privilegios de los Bancos hipotecarios* (arts. 52 a 59). Se relacionan los privilegios de los contratos, en favor del Banco, y se pide que estas entidades estén exentas "de todo género de contribuciones".

Título VIII.– *Del procedimiento para hacer efectivas las obligaciones contratadas* (arts. 60 a 78). Se señalan los mecanismos legales a desarrollar para la "realización" de las obligaciones contratadas, puntualizando las acciones a llevar a cabo por el Banco.

Título IX.– *Del gobierno y administración de los Bancos hipotecarios* (arts. 79 a 94). Se divide en tres Capítulos: Juntas Generales de Accionistas; Juntas de Vigilancia; y Directores. El Gobierno podrá nombrar "comisarios regios temporales". Los capítulos especifican la composición y las funciones de las Juntas Generales de accionistas (arts. 80 a 85), de las Juntas de Vigilancia (arts. 86 y 87) y de la Dirección de los Bancos (arts. 88 a 94).

Título X.- *Disposiciones generales* (arts. 95 a 97). Aborda la posibilidad de constituir Bancos hipotecarios privados en algunas provincias, en donde no puedan establecerse según esta Ley, para lo que será precisa una "ley especial".

4. UNAS SUMARIAS CONCLUSIONES

La *Proposición de Ley* del Diputado Zafra y "varios compañeros", de abril de 1855, presenta tres características fundamentales, que la perfilan y delinear.

La primera es la *preocupación por terminar con la usura dominante en el medio rural, así como impulsar el desarrollo de la agricultura*. Son los objetivos primordiales a los que se dirige el proyecto de Ley. Se trata, en esta caso, de la razón de ser de los Bancos hipotecarios en sus orígenes. Entienden los autores del proyecto que ello será posible si se ofrecen al agricultor créditos asequibles, que le permitan zafarse de los préstamos usurarios que le agobian y, prácticamente, le impiden modernizar los cultivos y mejorar la producción.

La segunda es la *"provincialización" de los Bancos hipotecarios que se proyectan*. Se busca con ello articular de esta manera un sistema mediante el cual se da inmediatez y se facilita la actividad crediticia que se persigue con la creación de los Bancos.

La tercera es la *rigor y modernidad de la Ley que se propone*, en línea con lo que se está haciendo en Europa. Aprovechando el proceso desamortizador que se va a poner en marcha (Ley General de desamortización de 1 de mayo de 1855, en cuyo debate se presenta este Proyecto), para potenciarlo y facilitarlo, el proyecto plantea los Bancos hipotecarios a crear como el medio de allegar capitales que propicien la compra de tierras desamortizadas y, al tiempo, como el mecanismo sustancial de financiación a la agricultura.

En conjunto, pues, se puede hablar de un proyecto *temprano* en el tiempo, *preciso* en los fines, *adecuado* en sus planteamientos y *moderno* en su concepción. En fin, el pensamiento que recorre el proyecto, tal como los autores dicen, es "justo, conveniente y político"⁵. No obstante todo ello, no se convirtió en Ley, y habrá que esperar a 1872 para que se cree el *Banco Hipotecario de España*, con similares preocupaciones, pero con diferente estructura y derroteros⁶.

5. *Diario de Sesiones de la Cortes Constituyentes*, Sesión del 18 de abril de 1855, pag.3913.

6. Véase al respecto, J.A.Lacomba y G.Ruiz, *Una historia del Banco Hipotecario de España (1872-1986)*, op. cit., sobre su creación, objetivos y arranque, pp.30-48.

***Proposición de ley, del sr. Zafra y otros, sobre el establecimiento de
bancos hipotecarios en las capitales de las provincias.****

Infinitas serían las consideraciones que podríamos hacer, los datos que podríamos aducir, los ejemplos que podríamos citar si hubiéramos de desarrollar la vasta cadena de beneficios que de este modo se pueden obtener. Concretándonos, sin embargo, cuanto nos sea dable, nos contentaremos con apuntar ligeramente algunas de sus inmensas ventajas.

Beneficios que obtendrán los particulares Si la masa de bienes de propios, beneficencia e instrucción pública se emplean en la formación de Bancos hipotecarios, la suerte de los propietarios mejora extraordinariamente. Ellos pueden sacudir el pesado yugo de la usura, pagando desde luego a los prestamistas que los esclavizan; y si en este caso no se encuentran, podrán dedicarse a realizar en sus fincas las mejoras que tienen meditadas y que no pueden verificar por falta de medios. La variación de cultivos, modificación y abono de los terrenos, las plantaciones, los cercados y las construcciones de todo género, no solo darán nuevo movimiento y vida a nuestra agricultura, sino también ocupación segura al jornalero y mayor abundancia de productos.

Al aumento de producción y de industria corresponden siempre mayor comercio, aumento de actividad, comunicación más frecuente, mayor bienestar, más riqueza, creciente civilización y más comodidad en la vida. Las fincas que más producen más valen: aumentando, pues, la producción de la tierra, y dotando al gran mercado de fincas de los crecidos capitales metálicos que su alta importancia exige, el valor de las fincas subirá, ganando en ello el propietario en particular y el país en general, puesto que, movilizado el suelo, irá éste adquiriendo mayor valor en cada una de las nuevas manos que le aceptan como instrumento de trabajo. Con el aumento de éste, crece la moralidad: Ningún ser racional emplea criminales medios para obtener su alimento si le halla con facilidad por el medio honroso del trabajo. Otra ventaja moral observada en todos los países donde esta institución se halla establecida, es la de inclinar al propietario a la economía, enseñándole suavemente el camino que conduce a ella por medio de la lección práctica que le da el Banco, y de la obligación que el impone de retribuir a éste por el beneficio que le ha prestado con una cantidad fija anual, aunque exigua, pues este sistema puramente práctico, y cuyos resultados tienen constantemente a la vista, influye poderosamente en su ánimo, y despiertan en él el espíritu económico que aplica después con espontánea naturalidad al manejo de sus intereses.

Beneficios para las Municipalidades Libres de la complicación administrativa de las fincas de propios, las Municipalidades podrán disminuir sus dependientes y sus gastos, al propio tiempo que aumentarán considerablemente sus ingresos cobrando con toda exactitud el 5 por 100 del valor en que sus fincas se hayan vendido, interés muy superior al que hoy les reditúan. Si se atiende, pues, al mayor valor que las fincas han de adquirir en la subasta, y a este mayor valor le agregamos el aumento del interés o renta, claro es que las Municipalidades salen en extremo beneficiadas, redundando este beneficio en utilidad de los vecinos todos, que verán más atendidas las

* Diario de Sesiones de las Cortes Constituyentes, Sesión del 18 de abril de 1855, pp. 3913-3920.

necesidades comunes sin los recargos que hoy soportan. Otro beneficio no despreciable es el de la seguridad del cobro, porque establecido el Banco provincial con las debidas precauciones, las hipotecas responsables serán las más saneadas, las más pingües en cada pueblo. De suerte que aceptando nuestro pensamiento, no pierden, antes ganan en derecho las Municipalidades, porque el hipotecario es siempre preferido al de propiedad, no pierden, antes ganan en capital, porque el de las acciones del Banco ha de ser muy superior, en virtud de la subasta, al valor que hoy tienen las fincas de propios; y no pierden, antes ganan en intereses, porque naturalmente éstos han de ser más crecidos y seguros que los que hoy les rinden sus fincas; y todo esto, como decimos en el preámbulo de la enmienda que hemos tenido el honor de hacer al dictámen de la Comisión de desamortización, *sin destruir el derecho propio y exclusivo de las Municipalidades y corporaciones, y sin exponer la vida interior de unas y otras al azar de las mudanzas y oscilaciones políticas*

Beneficios para el Estado. Es evidente que el Estado en general reporta inmensos beneficios de todo aumento de producción y de riqueza, pero los más directos e inmediatos son sin duda los que conseguirá: primero, con la mayor facilidad que tendrán los propietarios de satisfacer los impuestos públicos; segundo, con el aumento considerable que adquirirá el valor de la riqueza imponible, la cual permitirá muy luego un aumento proporcional en la contribución territorial; y tercero, con el ancho campo que abre esta institución a la actividad particular y el crecido número de agentes que hallarían un medio de ocupación honrosa y lucrativa, separándose de la senda peligrosa que los conduce a los destinos públicos y a vivir del presupuesto general de la Nación. Si del orden económico pasamos al moral y al político, las ventajas que como consecuencia lógica de la institución que proponemos lograría el Estado, aparecen infinitas. Nosotros renunciamos a exponerlas por no ofender la ilustración y sabiduría de las Cortes, y por no dar a este escrito una extensión tan innecesaria como inconveniente. Pero mucho nuestra fe nos engaña, o el sistema que inauguramos es el ancora mas fuerte que puede hallarse en los turbulentos tiempos modernos para asegurar el orden público e interesar a los propietarios en la consolidación de un sistema que va a proporcionarles tantos beneficios.

La introducción en España de los Bancos hipotecarios, alimentados por hoy con fondos públicos, es además un cimiento sólido sobre el cual puede levantarse en el porvenir el magnífico edificio de la ventura y de la grandeza de España. Porque a medida que se mejoren nuestras instituciones y nuestras leyes, será fácil enlazar a dichos establecimientos las asociaciones de propietarios que vengan a prestarlos mayor apoyo y extensión; el establecimiento de cajas de ahorros garantizadas por los Bancos aumentarán los capitales disponibles, y establecerán una solidaridad humana y benéfica en la obra de la producción; la armonía entre los productores unirá mas sus esfuerzos para hacer mas fecunda también la obra social que pende del concurso de sus brazos y de su inteligencia; la mayor comodidad y holgura elevará la vida a otros horizontes cerrados hoy casi por completo al inculto espíritu de la mayoría de nuestros labradores; la institución agraria alcanzará el grado de perfección que la señala la ciencia, y por fin, la civilización española marcará en su marcha un paso importante de progreso y de mejoras.

En virtud de las expuestas consideraciones, los firmantes tienen el honor de presentar a las Cortes el siguiente

PROYECTO DE LEY

para la creación de Bancos de préstamos sobre hipoteca en las capitales de provincia.

TÍTULO I.

DE LA CREACIÓN DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS.

Artículo 1. En la capital de cada provincia se establecerá un Banco de préstamos sobre hipoteca que se denominará "Banco hipotecario de la provincia de..."

Artículo 2. El capital de cada uno de estos Bancos consistirá:

1. En los fondos que reciban por virtud de las ventas de los bienes de propios, beneficencia e instrucción pública de su respectiva provincia y de las demás que se les agreguen conforme a lo dispuesto en el art. 3º.

2. En los capitales que los particulares entreguen en metálico para su colocación mediante el pedido de préstamos que no pueda satisfacer el Banco con aquellos fondos.

Artículo 3. En las provincias donde los bienes de propios, beneficencia e instrucción sean tan escasos que no permitan los productos de su total venta la creación de un Banco hipotecario, los pueblos, a consulta y con aprobación del Gobierno de S.M. decidirán si han de colocar o no sus fondos en el Banco hipotecario de cualquiera de las provincias limítrofes.

Artículo 4. A los quince días siguientes a la publicación de los reglamentos que se formen para la ejecución de esta ley, se elegirá la Junta directiva con arreglo a lo prescrito en los artículos 80 y siguientes, y se dispondrá todo lo necesario para la inmediata instalación del Banco.

Los gastos necesarios para esta instalación serán de cargo del presupuesto provincial.

Artículo 5. Conforme vayan recibiendo los Bancos hipotecarios los fondos procedentes de las ventas de los bienes de propios, instrucción pública y beneficencia, extenderán a favor de los pueblos o corporaciones a quienes correspondan aquellos fondos inscripciones intrasferibles con interés de 5 por 100.

Asimismo darán a los particulares que hayan entregado sumas metálicas para su colocación, conforme a lo determinado en el caso segundo del arto. 2., inscripciones nominativas trasferibles con interés de 5 por 100.

La redacción y forma de unas y otras inscripciones se determinarán en los reglamentos.

Artículo 6. Los tipos de los capitales que representen las inscripciones serán de 2.000, 4.000, 8.000 y 20.000 rs., debiendo llevar cada inscripción unidos los cupones correspondientes, donde se fije, además del número de la inscripción a que pertenecen, el importe de los intereses y la fecha de su vencimiento.

Artículo 7. Los propios y establecimientos de beneficencia e instrucción pública pueden, previa la formación del oportuno expediente instruido con arreglo a las leyes, vender sus inscripciones, en cuyo caso se pondrán éstas en cabeza del comprador, cancelándose al propio tiempo la del Ayuntamiento o corporación vendedores.

Artículo 8. En caso de extravío de la primera inscripción, se extenderá segundo ejemplar de la misma, copiándole de los libros y estampando en éstos las notas convenientes.

TÍTULO II.

DEL OBJETO DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS.

Artículo 9. Los Bancos hipotecarios tienen por objeto:

1. Asegurar a los propios y establecimientos de instrucción pública y beneficencia un interés líquido anual de 5 por 100 sobre el capital que de la pertenencia de éstos reciban.
2. Asegurar asimismo a los particulares que les entreguen sus fondos el interés líquido anual de 5 por 100.
3. Proporcionar a los propietarios de fincas rústicas y de edificios de cierta clase que quieran tomar dinero prestado la posibilidad de extinguir sus débitos mediante el pago de anualidades, que solo por voluntad del mutuuario podrán exceder del 7 por 100 de la cantidad que éste reciba.

TÍTULO III.

DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS.

Artículo 10. Se autoriza a cada Banco para la emisión de cédulas hipotecarias al portador por una cantidad igual a la quinta parte del valor de los bienes de propios, beneficencia e instrucción pública que hayan de constituir su dotación. Para apreciar esta quinta parte se capitalizará la renta actual que producen dichos bienes a razón de un 3 por 100.

Artículo 11. Estas cédulas hipotecarias serán recibidas precisamente por el Banco que las haya emitido, como metálico por todo su valor y con abono de los intereses devengados, en pago de los plazos que hayan de satisfacer los compradores de aquellos bienes.

Artículo 12. El Gobierno de S.M. cuidará de proveer con la oportunidad debida a todos los Bancos de las láminas en que han de consistir las cédulas hipotecarias.

Artículo 13. Estas láminas serán de los tipos de 500, 1.000 y 4.000 rs., con interés anual de 3 por 100.

Artículo 14. Cada Banco recibirá del Gobierno el número de cédulas que le correspondan, según lo dispuesto en el art. 10.

Artículo 15. La junta directiva del Banco conservará en su poder estas láminas, sin estampar en ellas las firmas y el sello que ha de autorizarlas para la circulación sino a medida que las vaya emitiendo, según vaya contratando los préstamos que se pidan al Banco y mientras tanto que éste no tenga en su caja metálico que prestar.

Artículo 16. Tan luego como ingrese en la caja del Banco cantidad alguna metálica, satisfará éste con ella y hasta donde alcance los préstamos que desde aquel momento haya de hacer.

Artículo 17. Las cédulas hipotecarias quedarán amortizadas tan luego como los compradores de los bienes de propios, beneficencia e instrucción pública las entreguen en la caja del Banco en pago de los plazos que deben satisfacer, a cuyo fin serán taladradas y tachadas a presencia de aquellos.

Artículo 18. Si el interés público aconsejase en lo sucesivo la creación de nuevas cédulas hipotecarias en alguna o algunas provincias, el Gobierno de S.M. presentará a las Cortes el oportuno proyecto de ley.

TÍTULO IV.

DE LAS CONDICIONES DE LOS PRÉSTAMOS QUE HAGAN LOS BANCOS HIPOTECARIOS.

Artículo 19. Los Bancos hipotecarios no prestarán sino sobre primera hipoteca situada en la demarcación de la provincia ó provincias en que cada uno de ellos funcione.

Se considera que da primera hipoteca.

1. El que presenta en garantía del préstamo bienes inmuebles no gravados con hipoteca ni privilegio.

2. El que presenta bienes gravados con hipoteca ó privilegio, pero obtiene su liberación antes de realizarse el préstamo.

3. El que se allana a dejar en poder del Banco la parte del préstamo que sea necesaria para reembolsar a los acreedores hipotecarios ó privilegiados anteriores el capital é intereses de los créditos que tengan asegurados sobre las fincas que desee hipotecar.

Artículo 20. No se prestará cantidad alguna sino despues de haberse practicado las diligencias que prefija el título 5. de esta ley.

Artículo 21. La cantidad que se dé en cada préstamo no bajará de 1.000 rs. ni excederá de 100.000 dentro de un mismo año.

Artículo 22. Los propietarios de cada pueblo serán preferidos a los demás de la provincia en el préstamo de las cantidades que hayan ingresado en el Banco procedentes de los propios de aquella Municipalidad, siempre que hayan concurrido con la anticipación conveniente a solicitarlo y tengan practicadas las diligencias necesarias con la oportunidad debida.

Mediante las mismas condiciones e iguales seguridades para el Banco, obtendrán también la preferencia entre los propietarios de cada pueblo aquellos que pidan menores cantidades respecto a los que las pidan mayores.

Artículo 23. El préstamo no excederá nunca de la mitad del valor de la hipoteca cuando ésta consista en tierras de primera ó segunda calidad, y de la tercera parte cuando fuese tierra de tercera ó cuarta clase, campos plantados de viña, olivar ú otro arbolado y edificios, siendo además condición precisa en todos los casos que la finca produzca en renta líquida una tercera parte más que el importe de cada una de las anualidades que se estipulen en el contrato.

Artículo 24. Las casa de recreo y otros edificios rurales no son admisibles como hipotecas sino cuando tengan aneja una propiedad territorial cuyo valor exceda en un duplo al de dicho edificio, en cuyo caso se consignará la hipoteca en toda la propiedad.

Artículo 25. Cuando la hipoteca consista en edificios, deberá acreditarse previamente, y en la forma que determinen los reglamentos, que están asegurados de incendios. Las cantidades que en caso de siniestro se abonen por los asegurados quedan hipotecadas a favor de los Bancos, como lo estaba la finca asegurada.

Artículo 26. El mutuuario se comprometerá a extinguir su deuda por anualidades, que pagará por semestres anticipados en la caja del Banco el día que señale el contrato.

Artículo 27. La anualidad comprenderá:

1. Un interés del 6 por 100 sobre la cantidad prestada.
2. Uno por 100 lo menos para su amortización.

Artículo 28. Siempre que el mutuuario quiera extinguir en menos años su obligación, queda en la facultad de hacerlo, elevando el tanto por ciento de amortizaciones; asimismo, cuando la cuota destinada a la amortización pase del 1 por 100, estará facultado a reducir la anualidad hasra este tipo.

Artículo 29. También podrá el mutuuario pagar anticipadamente y sin previo aviso toda su deuda ó parte de ella; pero en este caso abonará al Banco por vía de indemnización 1 por 100 sobre la cantidad que amortice por medio del anticipo.

TÍTULO V.

FORMALIDADES CON QUE DEBE PROCEDERSE A LA CONCESIÓN DE LOS PRÉSTAMOS POR LOS BANCOS HIPOTECARIOS.

Artículo 30. El que solicite un préstamo de un Banco hipotecario deberá presentar a la Dirección del mismo un escrito en que manifieste:

Su nombre, estado y domicilio.

La cantidad que pide en préstamo.

La finca ó fincas que ofrece en garantía, expresado su situación, clase, calidad, cabida y linderos.

Las hipotecas, privilegios, embargos y demás cargas, afecciones y responsabilidades conocidas que pesen sobre ellas.

El valor en venta de dichas fincas y la renta líquida que produzcan, deducida la contribución territorial.

Su conformidad y sumisión a las leyes, estatutos y reglamentos del Banco.

Artículo 31. Se acompañarán con esta solicitud.

1. Los títulos de propiedad de las fincas ofrecidas en hipoteca.

2. El contrato de seguro si fuesen de aquellas que deben ofrecerse con esta circunstancia.

3. El certificado ó certificados de las respectivas Contadurías de hipotecas, por los que se justifiquen las cargas, afecciones y responsabilidades que haya *inscritas* en el registro contra la finca ó fincas que se ofrezcan al Banco en garantía, ó que no existe ninguna.

4. El testimonio de la providencia judicial en que se declare la liberación de las hipotecas ó privilegios conocidos ú ocultos que pudieran gravar sobre las fincas ofrecidas, con la toma de razón en los registros de las Contadurías de hipotecas correspondientes.

5. El poder ó documento que acredite la personalidad si el que solicita el préstamo lo hace en nombre de otro.

Artículo 32. La falta de títulos de propiedad podrá suplirse con una información judicial de tres testigos mayores de toda excepción que aseguren haber visto al poseedor de la finca y a sus mayores disfrutarla como propia y libre por espacio de más de treinta años sin contradicción de nadie.

Artículo 33. Los padres, tutores y curadores que pidan un préstamo del Banco hipotecario a nombre y sobre los bienes de sus hijos ó pupilos, presentarán además con su solicitud la autorización judicial que exigen las leyes para hipotecar los bienes de éstos a otras personas.

Artículo 34. Cuando la finca ó fincas que hayan de ofrecerse al Banco en garantía se hallen sujetas a hipoteca ó hipotecas generales conocidas, ó a créditos privilegiados también conocidos, el dueño de ellas o su representante podrá solicitar ante el juez de primera instancia del partido en que radiquen la limitación de dichas hipotecas ó privilegios generales a otros bienes que designe, siempre que sean suficientes a cubrir aquellas responsabilidades y la consiguiente liberación de la finca ó fincas que ha de ofrecer al Banco en seguridad del préstamo que le pida.

Artículo 35. Si la hipoteca que se trata de limitar es por razón de dote, se entenderán con la mujer las diligencias judiciales.

Si es por razón de tutela ó curatela, con el curador *ad litem* que se nombre al efecto.

Si por razón de administración de bienes de colegios, corporaciones y demás personas morales consideradas como menores, con el representante que éstas designen.

Si por otro motivo, con los inmediatamente interesados ó sus representantes legales.

Artículo 36. No siendo menor, ni estando reputado como tal el interesado en la hipoteca ó privilegio que se trata de limitar, podrá expresar su conformidad en el mismo escrito en que se solicite, y sin más diligencia que su ratificación ante el juez, declarará éste limitada la hipoteca general y libre de ellas las fincas que han de ofrecerse al Banco en garantía.

Artículo 37. Si fuese menor ó gozare de los privilegios de tal, se comunicará la solicitud al que lo represente y defienda para que exponga lo que tenga por conveniente, y en su vista el juez autorizará la limitación si las fincas designadas fuesen suficientes para responder de dichas responsabilidades generales.

Artículo 38. También podrá solicitarse ante el juez de primera instancia del territorio en que radiquen la finca ó fincas que hayan de ofrecerse al Banco en garantía, la liberación de las mismas de las hipotecas y privilegios ocultos, generales ó especiales que puedan gravitar sobre ellas.

Artículo 39. Las diligencias que se practiquen para esta liberación se entenderán con el promotor fiscal del Juzgado y estarán reducidas al anuncio por edictos, que se fijarán en el lugar donde radique cada finca, en el del domicilio del propietario y en la cabeza del partido, y se publicarán en el *Boletín oficial* de la provincia, de las fincas que han de ofrecerse al Banco en hipoteca, con la prevención de que se declararán libres de todo gravamen, afección ó carga no inscrito en el registro de hipotecas, si dentro de un mes, contando desde la fecha de la inserción del anuncio en el *Boletín* de la provincia, no acuden los interesados a tomar razón de los que tengan a su favor contra la finca ó fincas comprendidas en el anuncio.

Artículo 40. Trascurrido dicho término, se considerarán las fincas libres de las hipotecas ó privilegios no inscritos en el registro hipotecario en cuanto tenga relación con el préstamo ó hipoteca del Banco, y así lo declarará el juez después de oír al promotor fiscal.

Artículo 41. De las providencias ejecutoriadas en que se declare la liberación de las fincas que han de ofrecerse al Banco en garantía, se librárá testimonio a los interesados para que, tomándose razón de él en la Contaduría de hipotecas respectiva, lo presenten al Banco con su solicitud de préstamo.

Artículo 42. La solicitud de préstamo con todos los documentos que la acompañen se pasará por la Dirección del Banco al abogado consultor del mismo para que los examine y manifieste sin demora si están ó no corrientes y si resulta ó no de ellos que es primera hipoteca la que se ofrece en garantía del préstamo, al tenor de lo dispuesto en el art. 19.

Artículo 43. En vista de este dictámen, la Dirección resolverá si admite ó no la solicitud de préstamo, ordenando en este último caso que se proceda a la tasación en venta y renta de las fincas ofrecidas en garantía por los peritos que designe la misma Dirección.

Artículo 44. Verificada esta tasación, se fijará la cantidad a que puede ascender el préstamo según lo dispuesto en los artículos 19 y 23.

Artículo 45. En su vista, la Dirección del Banco resolverá si accede ó no a la solicitud de préstamo en la cantidad pedida ó en otra menor, acordando caso afirmativo que se proceda al otorgamiento del contrato de préstamo conforme al modelo que acompañará a los reglamentos y a la inscripción del mismo en los registros de hipotecas en que radiquen las fincas dadas en garantía.

Artículo 46. Todos los gastos que se originen en la práctica de las diligencias preparatorias de los préstamos de los Bancos hipotecarios son de cuenta de los mutuuarios, y en ningún caso habrá acción contra aquellos para reclamar su pago.

TÍTULO VI.

DE LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO CELEBRADOS CON LOS BANCOS HIPOTECARIOS

Artículo 47. Estos contratos deben contener:

1. El nombre, apellido, estado y domicilio del mutuuario.
2. La confesión de haber recibido del Banco hipotecario de la provincia de T.. la cantidad de...
3. La obligación de pagar en la caja del Banco, por semestres anticipados, el 6 por 100 del capital recibido, así como también el 1 por 100 (si es más, el que sea) para la amortización de dicho capital, con la reserva de poder anticipar una ó más anualidades hasta extinguir toda la deuda.
4. La obligación de satisfacer todos los gastos y de abonar los daños y perjuicios que se causen al Banco por la falta de cumplimiento del contrato.
5. La hipoteca ó hipotecas con que se garantiza la fiel observancia del contrato, designando las fincas con su clase, situación, calidad, cabida y linderos.
6. La conformidad a las leyes, estatutos y reglamentos del Banco, para que por ellos se juzgue el contrato de préstamo y se sigan los procedimientos judiciales con expresa renuncia de todo fuero especial, y sumisión a los jueces y tribunales ordinarios a quienes aquellos sometan al conocimiento de estos negocios.
7. Las demás circunstancias que se especifican en el modelo de estos contratos, que va unido a los reglamentos.

Artículo 48. Los contratos de préstamo que hagan los Bancos hipotecarios se extenderán en los libros que llevarán éstos al efecto, y los firmarán un director del establecimiento, el mutuuario ó su representante, dos testigos y el dependiente a cuyo cargo esté la extensión de estos convenios.

Artículo 49. Con referencia a los libros en que se hallen extendidos los contratos de préstamo, se formalizarán dos pólizas, firmadas por el director que haya intervenido en el contrato, por el presidente de la Junta inspectora y por el mutuuario ó persona que en su nombre haya autorizado el contrato en el libro.

Artículo 50. Estas pólizas llevarán el sello particular del Banco, y quedarán la una en poder del establecimiento y la otra en el del mutuuario.

Artículo 51. La póliza que quede en poder del Banco se registrará en las respectivas Contadurías de hipotecas dentro del plazo legal.

TÍTULO VII.

DE LOS PRIVILEGIOS DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS.

Artículo 52. Las pólizas de los contratos de préstamo que celebren los Bancos hipotecarios producirán todos los efectos de una escritura pública desde el momento que se haya tomado razón de ellas en las respectivas Contadurías de hipotecas.

Artículo 53. La inscripción de dichas pólizas en el registro hipotecario no cusará otro derecho que el que se deba al encargado del registro por la toma de razón.

Artículo 54. También están exentas del sello ó timbre que se exige en las demás obligaciones de su especie.

Artículo 55. Las hipotecas constituidas en favor de los Bancos hipotecarios producen todos sus efectos desde el día de la inscripción de la póliza respectiva en el registro hipotecario correspondiente.

Artículo 56. Las hipotecas constituidas en favor de los Bancos hipotecarios ó inscritas en los registros tienen preferencia:

1. Sobre las hipotecas legales conocidas y los créditos privilegiados también conocidos que hayan sido limitados a otros bienes en la forma que prescribe el artículo 35.

2. Sobre las hipotecas legales y los créditos privilegiados desconocidos que no hayan sido inscritos en el registro de hipotecas correspondiente dentro del término que prefija el art. 39.

3. Sobre las hipotecas voluntarias, bien nazcan de contrato, bien de testamento, que no estén inscritas en los registros de hipotecas respectivos cuando se tome razón en ellos de la hipoteca del Banco.

4. Sobre las hipotecas legales, sean ó no privilegiadas, que nazcan despues de la inscripción de la hipoteca de los Bancos aun cuando se tome razón de ellas en los registros.

5. Sobre los créditos privilegiados que nazcan despues de la inscripción de la hipoteca del Banco, excepto los siguientes, que serán preferidos a ésta:

El precio del seguro de la finca hipotecada.

Los gastos de conservación y reparación de la misma hechos con conocimiento y consentimiento del Banco.

La contribución territorial del año corriente.

Artículo 57. Los Bancos hipotecarios que se establezcan con fondos pertenecientes a los propios de los pueblos y a los establecimientos de instrucción pública y beneficencia quedan exentos de todo género de contribuciones.

Artículo 58. El procedimiento para hacer efectivos los contratos de préstamo celebrados con los Bancos hipotecarios será el que se establece en el título 8. de esta ley.

Artículo 59. Contra estos contratos ni contra ninguno de los derechos y acciones que de ellos nacen a favor de los Bancos hipotecarios no se da nunca el remedio de la restitución *in integrum*.

TÍTULO VIII.

DEL PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVAS LAS OBLIGACIONES DE
LOS QUE HAN CONTRATADO CON LOS BANCOS HIPOTECARIOS.

Artículo 60. Solo los Bancos hipotecarios pueden conceder moratorias a sus deudores.

Artículo 61. Todas las cantidades debidas a estos Bancos producen de derecho a favor de ellos el interés anual del 7 por 100 desde el día en que han debido hacerse efectivas en su caja.

Artículo 62. Los Bancos hipotecarios podrán entablar sus demandas sin necesidad de intentar antes el juicio de conciliación.

Artículo 63. Estas demandas se entablarán siempre ante el juez de primera instancia del partido en que radiquen las fincas hipotecadas que se persigan, y caso de ser varias y radicar en diferentes partidos ante el juez de primera instancia de cualquiera de ellos a elección del demandante.

Artículo 64. Los Bancos hipotecarios podrán demandar, ya el secuestro temporal al de las fincas hipotecadas para hacerse pago de lo que se les adeude con las rentas ó frutos de ellas, ya la venta de las mismas fincas para que con su producto se les satisfaga su crédito.

Artículo 65. Podrán entablar la demanda de secuestro si durante los quince días siguientes al vencimiento de un semestre el mutuuario no ha satisfecho por completo la media anualidad correspondiente.

A esta demanda acompañará la póliza del contrato y el extracto de la cuenta corriente con el deudor.

Artículo 66. Si de los documentos presentados con la demanda resultase que el deudor se halla en descubierto de media anualidad por lo menos, el juez decretará sin más trámites el secuestro de la finca ó fincas hipotecadas, mandando se ponga al Banco en posesión de ellas.

Artículo 67. Contra esta providencia no ha lugar a apelación ni a otro recurso alguno.

Artículo 68. Mientras dure el secuestro, percibirá el Banco los frutos ó rentas de las fincas secuestradas, y satisfará con ellas los créditos más preferentes, si los hubiere, aplicando todo lo demás al pago de lo que a él se le adeude.

Artículo 69. Tan pronto como el Banco se halle satisfecho de los atrasos que se le adeuden, y de los gastos ocasionados por el secuestro, incluso el 6 por 100 de administración, se desahogará de las fincas poniéndolas a disposición de su dueño, y presentará al juez la cuenta correspondiente.

Artículo 70. Cuando el mutuuario adeude al Banco una anualidad, y también cuando por deterioro de las fincas hipotecadas u otra causa se concede a éste el derecho de exigir el todo de la deuda, podrá reclamar el Banco la venta de la hipoteca por la vía de apremio en los términos que se establecen en los artículos 356 al 363 de la ley de enjuiciamiento sobre los negocios y causas de comercio y en los siguientes.

Artículo 71. En la misma providencia en que se mande proceder a la venta de los bienes hipotecados, ordenará el juez que se practique la tasación de ellos por peritos que nombren las partes y tercero nombrado de oficio caso de discordia.

Artículo 72. Justipreciados los bienes, se sacarán a pública subasta por término de veinte días, anunciándose ésta, así como el día, hora y sitio del remate, por edictos que se fijarán en los lugares de costumbre, y se insertará en el *Boletín oficial* de la provincia.

Artículo 73. Antes de verificarse el remate, podrá el deudor librar sus bienes pagando principal y costas; pero después de celebrarlo, quedará irrevocablemente hecha la venta en favor del rematante.

Artículo 74. No habiendo postores en el primer remate que cubran las dos terceras partes de la tasación, se procederá a la retasa de los bienes por los mismos peritos, y se volverá a anunciar la subasta por término de diez días.

Artículo 75. Si tampoco se presentasen postores en el segundo remate que cubran las dos terceras partes de la retasa, se anunciará la tercera y última subasta por término de seis días, adjudicándose la finca al mejor postor.

Artículo 76. Verificado el remate, lo aprobará el juez en el mismo acto, mandando se consigne su precio; y hecho esto, que se proceda al otorgamiento de la escritura de venta luego que se hallen corrientes los títulos de propiedad.

Artículo 77. Otorgada la escritura de venta por el dueño de la finca ó por el Juzgado, si aquel no pudiese ó no quisiese concurrir al otorgamiento el día designado, se satisfará al Banco, con el precio de los bienes vendidos, el crédito que se le adeude con los intereses, ó el correspondiente y las costas ocasionadas.

Artículo 78. Si el precio de la venta de los bienes hipotecados no bastase para pagar al Banco lo que se le deba, se le reservará su derecho para que pueda repetir contra los demás bienes del deudor en la vía y forma que corresponda.

TÍTULO IX.

DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS.

Artículo 79. El gobierno y administración de los Bancos hipotecarios se ejercerá por las Juntas generales de accionistas, las Juntas de vigilancia y las Direcciones de los mismos.

El gobierno de S.M., en virtud de la suprema inspección que le corresponde, podrá también nombrar comisarios régios temporales que visiten los bancos e informen sobre su régimen interior y operaciones.

CAPÍTULO PRIMERO.

De las Juntas generales de accionistas.

Artículo 80. La Junta general de accionistas se compondrá:

1. De los diputados provinciales.
2. De dos individuos que se elegirán en cada cabeza de partido judicial de la provincia por otras dos personas que al efecto comisionará cada uno de los Ayuntamientos interesados del mismo partido en sesión a que asistirá un número de primeros contribuyentes igual al de los concejales.
3. De los individuos que formen la Comisión superior de instrucción pública de la provincia.
4. De los que formen la Junta provincial de beneficencia.

5. De los particulares que estuvieren interesados en el Banco por el valor de 50.000 rs. lo menos.

6. Del gobernador civil de la provincia, que será su presidente.

Artículo 81. La Junta general de cada Banco se reunirá en la capital de la provincia en el día que el gobernador señale para elegir la Junta de vigilancia y la Dirección.

Celebrará sesión, por derecho propio, en los días 15 y siguientes del mes de Febrero de todos los años para examinar el balance y las cuentas del establecimiento.

Además se reunirá extraordinariamente siempre que con quince días de anticipación sea convocada por la Junta de vigilancia, por la Dirección ó por el gobernador civil.

Artículo 82. Las decisiones de la Junta general se adoptarán por mayoría de votos de los individuos presentes, y cuando no se opongan a lo dispuesto en esta ley ó en los reglamentos, son obligatorias hasta para los interesados cuyos representantes se hallen ausentes ó disidentes.

Artículo 83. La Junta general podrá pedir reforma de uno ó más artículos del reglamento que rige al Banco.

Artículo 84. Tendrá su secretario elegido por la misma, cuyo cargo es puramente honorífico y gratuito.

Artículo 85. La Junta general será renovada cada cinco años en la parte que los Ayuntamientos interesados eligen, y en las que se refieren a diputados provinciales, Comisión de instrucción pública y beneficencia a medida que vayan dejando los individuos que las componen sus respectivos cargos, siendo sustituidos inmediatamente por los que nuevamente los sucedan en ellos.

CAPÍTULO II.

De las Juntas de vigilancia.

Artículo 86. En cada Banco hipotecario habrá una Junta de vigilancia presidida por el gobernador civil y compuesta de seis individuos que la Junta general elegirá de su seno.

Artículo 87. La atribuciones de la Junta de vigilancia son:

1. Velar por que se cumplan las leyes y reglamentos del Banco.
2. Revisar dos veces en cada mes, y siempre que sus individuos lo juzguen conveniente, las operaciones del Banco, el estado de su caja y los libros de contabilidad.
3. Convocar la Junta general cuando advierta que en la dirección y manejo de los asuntos del Banco se comete algún defecto ó se infringen las leyes y los reglamentos.

CAPÍTULO III.

De la Dirección de los Bancos.

Artículo 88. El despacho y la administración de los negocios de cada Banco hipotecario estarán a cargo de una Dirección compuesta de tres individuos, nombrados por mayoría absoluta de votos por la Junta general.

Artículo 89. A propuesta de la Junta de vigilancia podrá la general, siempre que lo crea conveniente, separar al director ó directores que hayan dejado de merecer la confianza de ella.

Cuando por muerte ó renuncia de algún director quede vacante su plaza, se proveerá inmediatamente, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 90. Para ser director es necesario estar en el completo goce de los derechos de ciudadano español, residir en la provincia, e hipotecar a favor del Banco para garantir la gestión de los negocios del mismo, un valor en fincas rústicas ó urbanas, que radiquen en la misma, y no baje de 200.000 rs.

Artículo 91. La Dirección representará al Banco judicial y extrajudicialmente de la manera más amplia y absoluta; nombrará todos los empleados y dependientes del establecimiento, fijando el sueldo que hayan de recibir y las fianzas que deban prestar, y decidirá sobre la concesión de préstamos y las condiciones con que hayan de hacerse, conforme a las reglas que se prescriben en esta ley y se establezcan en los reglamentos.

Artículo 92. Los directores son responsables de todos los actos u omisiones en el ejercicio de su cargo, así como de los relativos a los empleados del Banco.

Artículo 93. Cada director recibirá, como remuneración de su trabajo y responsabilidad, un sueldo consistente en la parte alícuota que determine la Junta general de los beneficios líquidos que el Banco obtenga. En caso que estos beneficios fueran insuficientes, la Junta general consultará al Gobierno sobre el modo de atender a estas dotaciones.

Artículo 94. Los directores alternarán mensualmente en el servicio ordinario del Banco, desempeñando todas las funciones que les correspondan del modo que determine el Reglamento.

TÍTULO X.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 95. En las provincias en donde por falta de bienes de propios, beneficencia e instrucción no puedan establecerse los Bancos hipotecarios, conforme a lo prescrito en la presente ley, el Gobierno de S.M. podrá autorizar a los particulares, compañías colectivas, asociaciones de propietarios ó sociedades anónimas ó comanditarias que lo soliciten, para fundar en ellas Bancos hipotecarios, con arreglo a la ley especial que el Gobierno presentará a las Cortes.

Artículo 96. Los reglamentos de los Bancos hipotecarios determinarán, además de lo relativo a la administración y contabilidad de los mismos, el modo de proceder para fijar el valor de las fincas que se ofrezcan en hipoteca; las tarifas para calcular las anualidades; los plazos en que haya de verificarse el pago de intereses a los accionistas, y la constitución de un fondo de reserva y su destino.

Artículo 97. Un reglamento de administración pública determinará lo conveniente sobre el modo de regularse por el Gobierno la administración y contabilidad de los Bancos hipotecarios.

Palacio de las Cortes 16 de Abril de 1855.=José Álvaro de Zafra.=Ruperto Navarro Zamorano.=Diego García. = Manuel Bertemati. = Miguel Suris y Baster. = Nicolás M. Rivero.= Jerónimo Martínez Falero.