

MANUEL VALVERDE VILLA

El origen del crédito territorial en España en el siglo XIX



El presente libro contempla el nacimiento en España del crédito territorial, a semejanza de las instituciones francesas y alemanas existentes en Europa en el siglo XIX.

El Banco Hipotecario de España fue el primer proyecto en que se materializó la movilización del crédito territorial, basado en ser el Banco un intermediario entre los capitalistas y los propietarios de inmuebles que buscaban recursos en el crédito territorial. Para ello, el Banco concedía préstamos hipotecarios y, a su vez, emitía unos títulos-valores, denominados Cédulas hipotecarias, de un valor auténtico y uniforme, representativas de los préstamos en activo concedidos por el Banco. Estas Cédulas hipotecarias eran negociables por sus tenedores y transmisibles al portador como títulos hipotecarios.

Después de tantos años desde su creación, el Banco Hipotecario de España ha cumplido con creces los objetivos iniciales previstos en el año 1872 de su fundación: Financiar a los propietarios de inmuebles y a los agricultores con préstamos hipotecarios a largo plazo y módico interés, tratando de suprimir la usura.



MANUEL VALVERDE VILLA

**EL ORIGEN DEL CRÉDITO
TERRITORIAL EN ESPAÑA
EN EL SIGLO XIX**

Barcelona 2021



BOSCH EDITOR

© MAYO 2021 MANUEL VALVERDE VILLA

© MAYO 2021



Librería Bosch, S.L.

<http://www.jmboscheditor.com>

<http://www.libreriabosch.com>

E-mail: editorial@jmboscheditor.com


Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

ISBN papel: 978-84-123671-2-6

ISBN digital: 978-84-123671-3-3

D.L.: B 8635-2021

Foto portada: MANUEL VALVERDE VILLA

Diseño portada y maquetación: CRISTINA PAYÁ  +34 672 661 611

Printed in Spain – Impreso en España

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	17
--------------------	----

PRIMERA PARTE HISTORIA DEL CRÉDITO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

INSTITUCIONES DE CRÉDITO TERRITORIAL EN EUROPA	23
1. ANÁLISIS GENERAL	23
2. ANTECEDENTES EUROPEOS DE BANCOS TERRITORIALES	31
2.1. Historia del Crédito Territorial en Alemania	32
2.1.1. Tipos de entidades de crédito territorial en Alemania	33
2.1.2. Bancos Hipotecarios	42
2.1.3. Bancos de Estado	44
2.2. Historia del Crédito Territorial en Francia.....	44
2.3. Historia del Crédito Territorial en Italia	52
2.4. Historia del Crédito Territorial en Bélgica.....	54
3. CONCLUSIONES DE LOS ORÍGENES DE ESTAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO TERRITORIAL EN EUROPA	55

CAPÍTULO II

HISTORIA DEL CRÉDITO TERRITORIAL EN ESPAÑA	59
1. LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA.....	59
2. UNIDAD O PLURALIDAD DE BANCOS TERRITORIALES	72

3.	ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DE CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA	77
3.1.	Antecedentes legislativos para crear el crédito territorial en España	77
3.2.	Situación del Crédito territorial en España con anterioridad a la creación del Banco Hipotecario de España en 1872.....	82
3.3.	Distintos Proyectos de fundación de Bancos Hipotecarios	87
3.4.	Proyectos concretos de creación de Bancos territoriales en España..	92
4.	CONCLUSIONES DEL CRÉDITO TERRITORIAL EN ESPAÑA	147

SEGUNDA PARTE

PROYECTO DEFINITIVO DE CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

CAPÍTULO I

	PROYECTO DE LEY DEL GOBIERNO, PRESIDIDO POR MANUEL RUIZ ZORRILLA, A LAS CORTES CONSTITUYENTES, DE 27/09/1872, CREANDO EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.....	153
1.	INTRODUCCIÓN Y CAMBIO LEGISLATIVO EN MATERIA DE SOCIEDADES.....	153
2.	PRESENTACIÓN DE TRES PROYECTOS EL 27/9/1872 POR EL MINISTRO DE HACIENDA, D. SERVANDO RUIZ GÓMEZ	170
3.	CONGRESO: DICTAMEN EMITIDO POR LA «COMISIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS» DEL CONGRESO, DE 5/11/1872	189
3.1.	Enmiendas Presentadas al Dictamen de la Comisión.....	190
4.	FASE DE PLENO DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS: APERTURA DE LOS DEBATES SOBRE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO	193
4.1.	Sesión del día 7 de noviembre 1872.....	195
4.2.	Sesión del día 8 de noviembre 1872.....	197
4.3.	Sesión del día 9 de noviembre 1872	205
4.4.	Sesión del día 11 de noviembre 1872	211
4.5.	Sesión del día 12 de noviembre 1872	216
4.6.	Sesión del día 13 de noviembre 1872	223
4.7.	Sesión del día 14 de noviembre 1872	231
4.8.	Continúa la Sesión del día 14 de noviembre 1872	238
4.9.	Sesión del día 15 de noviembre 1872. Diario de Sesiones nº 53	242
4.10.	Sesión del día 16 de noviembre 1872. Diario de sesiones nº 54	256
4.11.	Sesión del día 18 de noviembre 1872. Diario de sesiones nº 55	264

4.12.	Sesión del día 19 de noviembre 1872. Diario de Sesiones nº 56. «La votación definitiva sobre el Proyecto de Ley del Banco Hipotecario de España»	271
5.	SENADO: DICTAMEN DE LA COMISIÓN NOMBRADA EN EL SENADO	273
5.1.	Enmiendas al dictamen de la Comisión del Senado.....	273
6.	FASE DEL PLENO DEL SENADO: DESARROLLO DE LOS DEBATES SOBRE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO	273
6.1.	Sesión día 26 de noviembre 1872	274
6.2.	Sesión del día 27 de noviembre 1872. Diario de sesiones nº 48.....	279
6.3.	Sesión del día 28 de noviembre 1872. Diario de sesiones nº 49.....	293
6.4.	Sesión del día 29 de noviembre 1872. Diario de sesiones nº 50.....	299
6.5.	Sesión del día 30 de noviembre 1872. Diario de sesiones nº 51.....	304
6.6.	Votación y aprobación en el senado	313
7.	APROBACIÓN Y SANCIÓN POR AMADEO I DE LA LEY DE FUNDACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.....	313
7.1.	Aprobación y sanción	313
7.2.	Importancia de la creación del banco hipotecario: la movilización de los créditos	315

CAPÍTULO II

	CONTENIDO ECONÓMICO Y OPERATIVO DE LA LEY Y ESTATUTOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA. SU EJECUCIÓN DENTRO DEL GOBIERNO DE LA 1ª REPÚBLICA	321
1.	RESPECTO A LA EMISIÓN DE 300 MILLONES EN BILLETES HIPOTECARIOS	323
2.	EMISIÓN DE UN EMPRÉSTITO CON SUSCRIPCIÓN NACIONAL DE 175 MILLONES DE PESETAS.....	324
3.	RESPECTO A LOS ESTATUTOS DEL BANCO	327

CAPÍTULO III

	FUNDACIÓN DE LA SOCIEDAD SEGÚN ESCRITURA NOTARIAL OTORGADA EL 15/4/1873	337
--	---	-----

TERCERA PARTE**OPERACIONES ACTIVAS Y PASIVAS DEL BANCO
Y EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCIÓN
DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA****CAPÍTULO I**

LA OBJETIVOS Y FUNCIONAMIENTO DE LAS OPERACIONES DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA DESDE SUS COMIENZOS HASTA FINALES DEL SIGLO XIX	349
A. OBJETIVOS DEL BANCO.....	349
B. FUNCIONAMIENTO DE LAS OPERACIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	357
1. Préstamos Hipotecarios.....	358
2. Hipotecas de amortización del Banco Hipotecario de España	375
3. Criticas moderadas a los primeros años de operaciones de préstamos del Banco Hipotecario	383
C. FUNCIONAMIENTO DE LAS OPERACIONES DE CÉDULAS HIPOTECARIAS	387
1. Concepto y naturaleza de la Cédula Hipotecaria	387
2. Emisión de Cédulas Hipotecarias	392
3. Cédulas hipotecarias emitidas y en circulación del Banco Hipotecario durante el siglo XIX.....	398
4. Clases de Cédulas Hipotecarias	400
5. Operaciones bancarias con las cédulas hipotecarias	400
6. Resolución de 15 de enero de 1898 de la Sección de los Registros y del Notariado del Ministerio de Ultramar	406

CAPÍTULO II

EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ESPECIAL DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA	417
1. EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ESPECIAL DEL BANCO	417
2. DECLARACIÓN DE CONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO.....	424
3. DECLARADA FINALMENTE LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DEL BANCO HIPOTECARIO	425

CAPÍTULO III

LA BREVE ESTUDIO SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA HASTA SU EXTINCIÓN. OBJETIVOS CUMPLIDOS	427
---	-----

CONCLUSIONES FINALES.....	439
ANEXOS DE DOCUMENTACIÓN	449
BIBLIOGRAFÍA.....	491

INTRODUCCIÓN

En los Bancos de Crédito Territorial hay una conjugación entre una institución de Derecho civil, como es la hipoteca y la propia institución bancaria. Hacen estos Bancos de intermediarios entre la explotación de una economía agraria y la propiedad urbana, que necesitan financiación, y la empresa bancaria que facilita dinero. Para ello, los Bancos de Crédito territorial se sirven de la movilización del valor de esas propiedades, emitiendo a cambio unos títulos valores, llamados al principio letras de garantía y obligaciones hipotecarias y, después, cédulas hipotecarias, por un importe igual a los préstamos concedidos y que representan el 50% como máximo del valor de los inmuebles rústicos y urbanos hipotecados.

En el origen de estas instituciones, los rendimientos de estas fincas rústicas y urbanas debían ser suficientes para amortizar los préstamos hipotecarios que se les concedían con hipoteca, a plazos de 50 años como máximo, y pago mediante módicas anualidades, divisible por semestres, que se equiparaban a los rendimientos anuales de esos inmuebles.

El nacimiento de estas instituciones de crédito hipotecario está primeramente en Rusia, con Catalina II, quien a mediados del siglo XVIII organizó el primer Banco hipotecario de aquel imperio, dependiendo del Estado, y luego, en Alemania, con Federico II el Grande, concretamente en Prusia, en la región de Silesia, en 1770, con asociaciones denominadas «*Landschaften*». Por tanto, surgen con bastante anterioridad a las sociedades anónimas y se distinguen por la sencillez de medios, propia de estas instituciones primitivas. Posteriormente aparecen las sociedades de capital, bien mediante capitalistas que invierten en la sociedad por acciones, bien amparadas por el Estado, que autoriza su fundación con algún privilegio, como fueron el *Crédit Foncier* en Francia, en 1852 o el *Banco Hipotecario en España*, en 1872.

Con todas estas instituciones de crédito territorial se ha ido desarrollando el crédito hipotecario y provocado la mejora del campo y el desarrollo urbano de las ciu-

dades. La competencia entre estas instituciones ha hecho mejorar las condiciones de los préstamos y la bajada de los intereses, ya que se partía de unos intereses usurarios, a veces del 20% o del 30%, que arruinaban a los prestatarios con abandono de sus fincas a los acreedores.

La elección del presente estudio sobre el «Origen del Crédito territorial en España en el siglo XIX» se debe no sólo al estudio histórico-jurídico del nacimiento de estas instituciones, sino a motivos personales, incluso sentimentales, ya que desde joven entré a trabajar, en el año 1965, en el primer y único Banco de Crédito Territorial existente en España: El Banco Hipotecario de España, creado en el siglo XIX.

Desde entonces, hace ya más de medio siglo, tuve la idea de conocer los orígenes del mismo, no sólo en los avatares jurídicos y económicos de su nacimiento, sino como una institución enmarcada en su ambiente político y social, que fue evolucionando y afectando a la sociedad mercantil desde sus orígenes en el siglo XIX. En el año 1900 termina mi historia, con la implantación del Banco, que han continuado otros estudiosos y especialistas, especialmente economistas, que han podido examinar e investigar esta institución con mayor acierto y conocimiento que el mío.

El libro que presento no es de ahora, quiero decir que no lo he escrito ahora, lo he reescrito en base a mis esfuerzos de estudio y recopilación de información, que a modo de Diario he llevado durante muchos años. Ahora, que estoy en la tercera edad, y he podido recopilar con tranquilidad toda aquella información, puedo recordar con ilusión mis primeros años de ingreso en el Banco, primero como personal subalterno, luego Administrativo, y después como Letrado del Banco, y me he puesto a escribir sobre esta institución, en labores de jurista metido a historiador.

He de decir que siempre pensé que esta institución bancaria, como tal, duraría más tiempo que la temporalidad de mi persona dentro de la misma, pero realmente no ha sido así, ya que quedó extinguida en octubre 1998, y de ahí que un jurista, ya jubilado, se metiera ahora a historiador de esa institución. En la historia jurídica de esta institución del Banco Hipotecario de España, me he basado en toda aquella información que con ardua paciencia pude tener a mi alcance, en base a mis primeros destinos laborales dentro del Banco, como el Archivo de Contabilidad, Archivo de Semestres o libros de la Biblioteca para empleados. También pude conocer la Biblioteca General, el Archivo General del Banco y el Archivo anejo a la Secretaría y de Personal, donde pude ojear los primeros Estatutos y libros que trataban del Banco, muchos de ellos en francés, tal vez debido al origen de sus primeros pasos fundacionales. Al poco tiempo de mi ingreso, recuerdo que entré con asombro, tal vez temor, en el Archivo General del Banco, que a mí me parecían unas catacumbas que socavaban el subsuelo del Palacio, con sus pasillos interminables, apenas iluminados, con estanterías repletas de legajos, documentos, extractos de préstamos y libros de contabilidad, y expedientes de toda la

vida del Banco, que me asombraba en mis pocos años y me daba casi miedo quedarme allí sin luz. Fue una experiencia maravillosa que, con el tiempo, imbuido de esa luz que es la curiosidad innata en las personas, me llevó a saber más de la institución.

Finalmente, como Letrado del Banco, he utilizado el método de investigación que combina lo histórico con lo jurídico, conforme a las fuentes directas examinadas, dentro de su entorno histórico, político y social. He querido conocer las fuentes histórico-jurídicas de su creación, las Memorias del Banco, la Revista Madrid, la Gaceta de Madrid, la Gaceta de los Caminos de Hierro, las Revistas de la época, así como el Archivo del Consejo de Estado y el Archivo Histórico Nacional, ya que fijan el marco del estudio. De especial importancia han sido los Diarios de Sesiones del Congreso y del Senado correspondientes, desde mitad del siglo XIX hasta finales del invierno del año 1872, que me han proporcionado los debates y los argumentos de Diputados y Senadores, unos a favor y otros, en contra, relativos a la fundación del Banco Hipotecario de España.

La fundación del Banco pasó los avatares políticos y económicos que marcaron sus inicios y la evolución posterior: Allí estaban las teorías liberales de la «Revolución de 1868», que influyeron tanto en la dicotomía sobre la unidad de Banco o la pluralidad de Bancos de Crédito territorial; la crisis económica, político y social en la monarquía de Amadeo I de Saboya; la Iª República española, que cambió la financiación prevista en los primitivos Proyectos de ley del ministro de Hacienda D. Servando Ruiz Gómez, por unos empréstitos de suscripción nacional; período por cierto donde el Banco estuvo a punto de desaparecer como Banco, al limitar la Iª República sus derechos fundacionales, reconocidos en la Ley 2/12/1872; y, luego, la vuelta a la normalidad de las operaciones del Banco con la Restauración de la monarquía de Alfonso XII.

El libro está dividido en tres partes. En la Primera parte se hace un estudio de las Instituciones de Crédito Territorial en Europa, entre finales del siglo XVIII y siglo XIX, así como la historia del Crédito Territorial en España, con los diferentes Proyectos que se propusieron de su creación en España, entre los que destacan los dos proyectos del Marqués de Salamanca, los del Instituto Agrícola Catalán de San Isidro, el Proyecto del ministro Salaverría de 1864, y el proyecto de 1868 que remite al Gobierno su creación y que dio lugar al profundo Informe del Consejo de Estado, de 5 de julio de 1868, que sentó las bases para la fundación de un Banco de Crédito Territorial en España.

En la Segunda parte se estudia en profundidad los Debates en el Congreso y el Senado de España sobre la creación del Banco Hipotecario de España, así como los capítulos sobre la fundación posterior como sociedad anónima y el contenido económico y operativo de la Ley y Estatutos del Banco hasta finales del siglo XIX, ámbito espacial límite de este trabajo.

En la Tercera parte se examinan las operaciones activas y pasivas del Banco y el procedimiento especial de recuperación y ejecución de los créditos. Termina el libro con una breve introducción de la evolución económica y jurídica del Banco en el siglo XX, hasta su extinción en octubre de 1998.

El libro será de interés para aquellos economistas e historiadores que deseen conocer el origen del Crédito territorial en España, así como a los estudiosos del Derecho, interesados en su conocimiento.

Reitero lo dicho en anteriores ocasiones, referido a que, dado que es propio del hombre no llegar nunca al ideal que se propone, pero sí trabajar en pos de ese ideal, les invito, en lo posible, a la lectura de la historia inicial de esta Institución bancaria.

Madrid, agosto de 2020



Manuel Valverde

Villa nació en Madrid el 22 de junio 1949.

Cursó los estudios de Derecho en el Centro de Estudios Universitarios-C.E.U.- y se licenció en la Universidad Complutense de Madrid en el año 1971.

Desde su juventud compatibilizó los estudios de Derecho con el trabajo en Banca.

Ingresó en el año 1978, por oposición, en el cuerpo de Letrados del Banco de Crédito a la Construcción. Ha sido Letrado Asesor del Banco Hipotecario de España desde 1982 hasta el año 2000 y Abogado Senior de la Asesoría Jurídica del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria hasta el año 2010.

◀ Especializado en Financiación de la Vivienda en España y experto en Derecho Inmobiliario Registral, asuntos a los que ha dedicado gran parte de su actividad. Informes jurídicos, contratos financieros y procedimientos judiciales han sido parte de su labor cotidiana.

Diplomado por el Instituto de Estudios Inmobiliarios en 1978; Diplomado en Derecho Marítimo Privado por el C.E.U. en 1980; ha sido socio de la Liga Naval Española y de la Asociación de Abogados de Empresa.

En el año 2016 ha publicado el libro *El Préstamo en el Antiguo Egipto*, haciendo un estudio pormenorizado de los préstamos existentes en el antiguo Egipto y las garantías reales aplicadas en los mismos.

En 2021 ha publicado la *'Historia de la hipoteca en Grecia y Roma antiguas'*, que se desarrollaron de forma independiente, siendo distintas la hipoteca griega y la hipoteca romana, tanto por su origen en el tiempo de nacimiento, como en su naturaleza y rasgos específicos de cada una de ellas.

