

**DISCURSO DE INCORPORACION DEL DOCTOR OSCAR
GARCIA-VELUTINI EN LA ACADEMIA DE CIENCIAS
POLITICAS Y SOCIALES**

**CONTESTACION DEL DOCTOR
FRANCISCO MANUEL MARMOL**

INDIVIDUO DE NUMERO

OBLIGANTE RESPONSABILIDAD

Señor Presidente de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales.

Señores Académicos:

Vuelvo a caminar por los jardines de esta histórica casa, antaño “de tapias no durables”¹, y Convento caraqueño de San Francisco, que cumplió misión educadora; posteriormente Ilustre Universidad Central; y hoy Palacio de las Academias. Casa con jardín fue la **Akademeia**, situada próxima a Atenas, donde Platón instaló su Escuela y funcionaron los colegios subsiguientes divulgadores de sus doctrinas.

Al comienzo de mi andar por sus patios sembrados de variados árboles y lozana floración, lo hice como estudiante: una de las más hermosas épocas de la vida, después cumplido el esfuerzo de acopiar los conocimientos necesarios, ya graduado, escalé hacia otras metas en la permanencia de mi existencia, en el “extenderse continuo desde el pasado al futuro a través del presente”² a veces

1. Parra, Caracciolo. *La Instrucción en Caracas 1567-1725*, Caracas 1932. pp. 135 y 136.
2. Brugger, Walter. *Diccionario de Filosofía*, Barcelona 1969. p. 464.

con tropiezos y luchas y otras cuajadas de satisfactorios logros.

Y heme aquí de nuevo en la misma vetusta mansión con la obligante responsabilidad, el empeño de servicio y el innegable contento, a pesar de mi escaso merecer, con motivo de mi elección como Individuo de Número de esta superior Institución de Ciencias Políticas y Sociales, desde donde enfrentamos nuestro mundo de violentas mudanzas y angustiado en el revolver y revolverse de las realidades, mediante un pensar sereno y firme como deber insoslayable para encontrar soluciones adecuadas, desechando todo quietismo y adentrándonos en medio de la lucha diaria para ayudar a construir una sociedad debidamente condicionada hacia las personas y cosas de manera digna, justa y razonable, donde los hombres satisfagan al menos sus primordiales urgencias, encuentren un poco de paz y felicidad en su aún transitar por los caminos de la tierra, en un continuar dándose la Academia a la comunidad, de acuerdo con sus facultades tendientes a propender al desarrollo y progreso de las ciencias políticas y sociales, mejorar la legislación venezolana por medio de conferencias, estudios, publicaciones, certámenes; y recomendar las mejores y más completas obras de textos para la enseñanza en la República y todo lo demás propio de la naturaleza de esta Corporación ¹.

De allí inferimos la tangibilidad de ese darse, a fin de dirigir hacia adelante nuestras ideas, disposiciones, planes y sus respectivas ejecuciones para hacer "posible el intercambio libre de las energías creadoras del hombre" ² y alcanzar el verdadero bien social de la colectividad.

1. Véase *Ley sobre la Academia de Ciencias Políticas y Sociales*, 30 de junio 1924. Tipografía "La Nación", Caracas 1942.
2. Benegas Lynch, Dr. Alberto. Citado en la *Revista Bolsa de Comercio de Caracas*. Año 22, N° 274, abril 1970, Caracas, p. 2.

RECONOCIMIENTO

Debo reconocer a los prestigiosos académicos doctor Carlos Morales, cuya lamentable desaparición ocurrió cuando, con clara inteligencia y voluntad creadora, mostraba aún sus excelentes dotes de profesional del Derecho y mantenía dignamente su calidad de abogado y de hombre de bien, e igualmente a los doctores Luis Villalba Villalba y Víctor M. Alvarez, la generosa y sincera postulación de mi persona para ingresar a esta dignísima Academia como Individuo de Número, así como a todos los miembros de la Corporación que se sirvieron acoger favorablemente tal proposición. Para ellos, mi más efusiva y elevada gratitud.

PANEGIRICO

Vengo a ocupar el Sillón N° 27 realizado antes por el eminente ciudadano, austero político y hombre de letras, doctor Alfonso Espinosa, cuya lamentable desaparición produjo un profundo vacío en el seno de la ejemplar familia forjada por él con dignificante esfuerzo; honda tristeza entre sus amigos, quienes le recordamos con respeto; y una notoria falta en la patria donde sirvió a los altos intereses nacionales con fervoroso cuidado.

Llanero de pura cepa el doctor Alfonso Espinosa nació en Calabozo, Estado Guárico, el 14 de agosto de 1907; fueron sus padres, el doctor Miguel Antonio Espinosa y doña Trina Trujillo de Espinosa. Casó con Maritza Mejía Cifuentes, de cuyo matrimonio nacieron cinco hijos de nombres Mariela, Alfonso, Miguel, Anabel y Raúl.

Cursó primaria en su ciudad natal y secundaria en los Liceos San José de Los Teques y Caracas de esta ciudad; y sus estudios profesionales los hizo en la Universidad Central de Venezuela.

Tuvo una sobresaliente trayectoria en su vida profesional, científica y literaria.

Ejerció con singular dedicación variados cargos públicos, entre otros, fue Director de Política en el Ministerio de Relaciones Interiores; Consultor Jurídico del mismo Despacho y también en la Gobernación del Distrito Federal y del Ministerio de Obras Públicas; representó al Estado Guárico como Diputado al Congreso Nacional; Ministro de Hacienda y Presidente del Banco Central de Venezuela. Miembro de numerosas comisiones al servicio de la República y Director en importantes Corporaciones Estatales, destacándose su actuación en la Corporación Venezolana de Guayana.

Fue autor de varias obras jurídicas, financieras y económicas de disciplinada valía: además de numerosos ensayos literarios e históricos.

Entre sus principales trabajos se puede mencionar: **El problema monetario en Venezuela; El patrimonio y nuestro desarrollo económico; La moneda macuquina; El proceso monetario**, este último de superior significación y fácil forma.

Además, dejó toda una obra, en sus valiosos estudios jurídicos mientras actuó en las distintas consultorías ejercidas durante su empeñosa existencia, testimonio de sus altos conocimientos sobre las materias sometidas a su dictamen.

Haré oír de nuevo las palabras del doctor Espinosa, cuando en su Discurso de Incorporación a esta Academia, dijo: "El nombre de Bolívar, como expresión de una moneda, se aplica en el Decreto de 1871, por primera vez, a la pieza de oro de 20 venezolanos, que se conoce hoy con el nombre de Pachano. Al mostrarle Pachano el primer ejemplar acuñado, Guzmán Blanco exclama: "¡Qué Bello, Pachano!". Parece como si en el fondo de la anécdota, una voluntad oculta hubiera dispuesto

reservar el nombre del Padre de la Patria para otro destino mejor”.

“Un nuevo Decreto de Guzmán, dictado también en uso de facultades extraordinarias, instituye, el 31 de mayo de 1879, como unidad monetaria de Venezuela, el bolívar de plata, subdividido en cien céntimos. La nueva unidad empieza a regir en toda la República el 1º de julio de 1879”¹.

Escribió sobre Lazo Martí y Humboldt, en cuyas composiciones demuestra sus acertadas inclinaciones literarias.

Su bosquejo histórico sobre **La Villa de Calabozo** es parte de su siempre afectuoso desvelo por la patria chica.

Son dignos de notarse sus esfuerzos en la cartera de Hacienda en defensa del equilibrio presupuestario.

Y preciso es memorar en su interesante trayectoria vivencial, su última actuación como Presidente del Banco Central de Venezuela, cargo al cual renunció por no estar de acuerdo con las medidas de política monetaria de aquel momento, por las desventajosas consecuencias para la economía nacional, según correspondía hacer a una persona conocedora de las graves medidas tomadas.

En la persona de Alfonso Espinosa se dibuja claramente la figura de un venezolano integral, sin jactancias de ninguna especie y de agradable sencillez, todo lo cual hacía amable su fino trato y placentera su compañía.

Su pensamiento es presencia reiterada en esta Corporación.

1. Espinosa, Dr. Alfonso. Discurso de incorporación como Individuo de Número de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales. **Boletín de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales**. Enero-febrero-marzo de 1961, N° 19, Caracas, p. 15.

CAPITULO I

ALGUNOS ANTECEDENTES SOBRE LA HISTORIA
DE LA BANCA.
SU EVOLUCION EN DIVERSOS PAISES.
ANALES BANCARIOS VENEZOLANOS.

Analizaré ahora algunos de los antecedentes principales, nociones y normas de los establecimientos de Crédito denominados Bancos, particularmente de los Hipotecarios y algunas reglas legales e instituciones en relación con dichas Sociedades.

En consecuencia, orientaré este trabajo de acuerdo con el esquema siguiente:

- a) Algunos antecedentes sobre la historia de la banca; su evolución en diversos países y anales bancarios venezolanos.
- b) Estudio de varios artículos comprendidos en los primeros cuatro Títulos de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito.
- c) Análisis de preceptos correspondientes a Bancos Hipotecarios Urbanos.
- d) Enfoque de algunas disposiciones e Institución correlacionadas estrechamente con la Banca Hipotecaria: Anticresis, Propiedad Horizontal y Central Hipotecaria. Y,
- e) Singular proyección social de la Banca y en particular de la Hipotecaria hacia la comunidad.

ALGUNOS ANTECEDENTES SOBRE LA HISTORIA
DE LA BANCA, SU EVOLUCION EN DIVERSOS
PAISES Y ANALES BANCARIOS VENEZOLANOS.

Derecho

La parte del Derecho atinente al bancario es de excelencia incuestionable en la esfera de lo jurídico y social.

En el ejercicio de la actividad humana dentro de la sociedad¹, se precisa del estudio de la estructuración y funcionamiento del conjunto de preceptos o leyes reguladores sobre aquella materia² para conocer y aplicar sus principios y conseguir cada vez más su mayor desenvolvimiento.

Economía

A ese objeto debo también ahondar un poco en el conocimiento de la ciencia económica o economía, vocablo de origen griego y formado por las palabras **ioikos** (casa) y **nomos** (ley). A esta disciplina se la llama igualmente economía política, que el tratadista Polier³ la definió así: "La ciencia de los fenómenos que resultan de la actividad en común de los hombres, en relación con las cosas materiales necesarias para la satisfacción de las necesidades" y atendiendo a la idea de riqueza, podemos decir, que su objeto es: "conocer cómo se forman, se distribuyen y se consumen" las riquezas. Hay otras variadas definiciones en concordancia con el adelanto social y con los elementos de valor, de cambio y de otras nociones circunstanciales. De esa gama conceptual es aceptable la definición sobre economía política que dice así: es el "estudio de aquellos actos onerosos de cambio por los cuales un individuo abandona a otro lo que posee, para obtener, en contrapartida, lo que él desea, hechos gracias a los cuales se tiende un puente

1. Colin, Ambroise y Capitant H. *Cours Elementaire de Droit Civil Français*. Tome Premier. París 1931, p. 2.
2. Lariche, M. y Bojean, Georges. *Explication Méthodique des Institutes de Justicien*. París 1878, p. 6.
3. Polier L. *Cours d'Economie Politique*. Romeuf, Jean. *Diccionario de Ciencias Económicas*. Barcelona 1966, p. 372.

entre la producción de las riquezas y la satisfacción de las necesidades”¹.

Financiamiento

En la configuración del tema escogido, debo aludir a un hecho de inapreciable alcance, o sea: al financiamiento en cuanto a la “gestión de los patrimonios individuales y de las empresas”²; sin olvidar el de las finanzas de “fondos públicos y de los presupuestos del Estado o de las colectividades”³. Pero esto último no lo analizaré en particular por el enfoque de este trabajo.

El financiamiento es una de las acciones características de los Bancos, por el cual se crea un capital para servicio de la sociedad y satisfacción de determinadas exigencias⁴. La combinación conveniente de las funciones de estas tres materias: Derecho, Economía Política y Financiamiento, sirve de base a esta investigación, que el **homo economicus**¹ debe tomar en cuenta, para la aplicación en su diaria labor, de los principios expuestos más adelante.

Orígenes del Crédito y de la Banca

Sin acometer profundamente el estudio de la banca desde sus albores, aquélla fue engendrándose con la

1. Perroux, F. *Leçons d'Economie Politique*. Romeuf. Op. cit. p. 374.

2. Romeuf. Op. cit. p. 441.

3. Romeuf. Op. cit. p. 441.

4. Sanding, C. *Finanzierung mit Fremdkapital*, Stuttgart 1930.
Defoseé, G. *La Gestion Financière des entreprises*. Paris.
Heller, W. *Diccionario de Economía Política*, Barcelona 1969, p. 221.

1. Lemeunier, Francis. *Dictionnaire Juridique, Economique et Financier*, Paris 1969, p. 7.

difusión del crédito, palabra derivada de la latina **credere** (creditum), o sea creer o tener confianza. Y así leemos: "Hacer crédito, es hacer confianza"². Dicho vocablo conlleva también la idea de tiempo. Gustavo Schmoller lo define como el "conjunto de hipótesis psicológicas y comerciales y de relaciones y disposiciones económicas fundadas en la costumbre y en el Derecho, que conducen a transmisiones de bienes bajo forma de préstamos remunerados, estando el préstamo y el reembolso separados por un cierto período de tiempo"³. El elemento tiempo en las operaciones de cambio hace nacer el crédito.

Puede decirse que la Institución más antigua de un banco, es el denominado **Templo Rojo de Ourouk**⁴ (más o menos, 3:500 años antes de Cristo), donde sus sacerdotes prestaban a los mercaderes y agricultores en especies, pues no se conocía la moneda.

Igualmente debe mencionarse el Código de Hammurabi, Rey de Babilonia (1.690 años antes de Cristo), el cual establece un sistema jurídico rudimentario sobre derecho bancario⁵.

Más tarde, las manifestaciones de los Institutos de Crédito privados, parecen tener su origen en el banco o mesa "en que los primitivos cambistas de Atenas y Roma exponían su mercancía"¹ y efectuaban sencillas operaciones.

Los **Trapezitai**, o sean las personas que colocaban "en la plaza del mercado la mesa (del griego **trapeza**) o

2. Petit-Dutailis, Georges. *Le Credit et les Banques*. París 1964, p. 15.

3. *Enciclopedia J—urídica Española*, Barcelona, Tomo IX, p. 829.

4. Branger, Jacques. *Traité d'Economie Bancaire*. París 1968. Tome I, p. 25.

5. Branger. *Op. cit.* Tome I, p. 26.

1. *Enciclopedia Jurídica Española*, Barcelona. Tomos IV y V, p. 52.

en un banco”, realizaban el cambio de dinero, de monedas, mediante una pequeña remuneración². Se les denominó también **campsores**³, y, según otros autores, **banqueros**.

Antes que éstos, habían aparecido en Roma los **argentari**, comerciantes en metales⁴.

Pero ciertos expositores hallan la procedencia de la palabra banco en la alemana **bank**, aplicada exclusivamente a “establecimientos públicos constituidos con los capitales de múltiples personas” y convertida al italiano durante la dominación germánica de ese país en el vocablo Banco⁵.

Intermediarios de Crédito

En el transcurso del tiempo se modifica esencialmente la noción de lo que eran los bancos por esta otra: de servir como “intermediario del crédito”⁶, utilizando los depósitos de terceros y percibiendo una remuneración por los préstamos o créditos concedidos mediante aquéllos. Influyó el desenvolvimiento de los bancos en el avance de los pueblos, porque mediante su intervención hay un ascenso y mejora de las industrias en sus variadas especialidades.

Los bancos, se ha dicho, representan algo que vale más que el oro “en las relaciones económicas, y es el crédito”¹.

2. Kleinwachter, Dr. Federico Von. **Economía Política**, Barcelona 1929, p. 348.

3. Hernández, Octavio A. **Derecho Bancario Mexicano**, México 1956. Tomo 1º, p. 33.

4. **Enciclopedia Jurídica Española**, Barcelona. Tomos IV y V, p. 54

5. **Enciclopedia Jurídica Española**, Barcelona. Tomos IV y V, p. 54.

6. Hernández. Op. cit. Tomo I, p. 36.

1. **Enciclopedia Jurídica Española**, Barcelona. Tomos IV y V, p. 55.

En la transformación del crédito, según el economista Hildebrand, hubo tres etapas, a saber: la economía de trueque directo, la monetaria y la crediticia².

Funciones de los Bancos

Para el ordenamiento de las diferentes funciones de los Bancos hay variados criterios:

Ehremberg, citado por el catedrático Octavio A. Hernández, las enumera así: "adquisición y enajenación de títulos valores, cambio de dinero; adquisición y entrega de dinero, pago y administración patrimonial"³.

Otros lo hacen de esta forma:

Emisión de moneda legal; recepción de depósitos; concesión de descuentos y créditos; operaciones de giro y pago; cambio de monedas extranjeras; emisión de obligaciones o valores mobiliarios; concesión de créditos a mediano y largo plazo; alquiler de cajas de caudales; administración de activos; ayuda a la exportación⁴.

Entre las distintas clasificaciones puede acogerse la denominada típica o clásica, según el nombrado profesor Hernández, quien divide las funciones de los Bancos en operaciones: **activas, pasivas e intermedias.**

La primera se caracteriza porque el Instituto, como acreedor, percibe una ganancia o interés, constituye un activo; por ejemplo, la apertura de un crédito, un anticipo.

La segunda convierte al Banco en deudor; esto sucede cuando recibe depósitos, emite obligaciones, que constituyen un pasivo.

2. Pernaut Ardanaz, Manuel. *Apuntes de Teoría Económica*, Caracas 1957. Tomo 1º, p. 321.

3. Hernández. *Op. cit.* Tomo 1º, p. 38.

4. Pernaut. *Op. cit.* Tomo 1º, p. 339.

Y en la tercera, o sean las intermedias, se encuentran las operaciones que no alteran el balance, como son las de comisiones, transferencias de giro, cobros, fideicomiso¹.

Especialización Bancaria

Dentro del sistema bancario el factor de la especialización es de vital conveniencia al propender la división del trabajo en el propio terreno de la banca y contribuye a su "seguridad y estabilidad económica"².

De esta forma, es común la división en Institutos:

- Comerciales o de Depósitos;
- De Inversión;
- Industriales;
- Hipotecarios;
- De Créditos Agrícolas;
- Mineros;
- Cajas de Ahorros;
- De Giros, y de otros fines.

Surgen también los Bancos Centrales, que controlan la actividad monetaria y crediticia nacional, con el privilegio de la emisión de billetes.

Y, por último, los Bancos Internacionales, como el de Exportación e Importación, creados a principios de 1934; el Banco Mundial de Reconstrucción y Desarrollo (B.I.R.D.), 1945; y el Banco Interamericano de Desarrollo (B.I.D.) en 1959.

Merece la pena mencionar la aparición de las Entidades de Ahorro y Préstamo que desempeñan activida-

1. Hernández, Op. cit. Tomo I, p. 40.

2. Heller. Op. cit. p. 33.

des de captación de ahorros y otorgamiento de créditos, con mecanismos parecidos a los de la Banca y bajo el control del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, entidad oficial que representa al Estado.

Es significativo señalar la muy reciente fundación, por el "Comecon" (Mercado Común de Europa Oriental) en julio de 1970, de un Banco Comunista Internacional de Inversiones, que, según el Ministro Soviético de Finanzas, Vasili Garbusov, ha sido autorizado para entablar relaciones comerciales "con organismos internacionales de finanzas y créditos y también con bancos de países capitalistas y subdesarrollados". Con esa creación se proyecta ampliar las relaciones monetarias y financieras con todos los países, cualquiera sea su sistema social¹.

En Rusia existe el Banco del Estado (Gosbank), creado en octubre de 1921, que es el centro del sistema financiero y monetario de esa nación.

Tarjetas de Crédito

Con respecto al crédito, séame permitido glosar un sistema contemporáneo, o sea el explosivo crecimiento de los planes de las "tarjetas de crédito", en los principales países del orbe, como una modalidad de pago de bienes o servicio. Sistema auspiciado por la Banca, incluso con proyecciones internacionales.

Entre sus diferentes clases las hay de viajes y entretenimiento, bancarias y de tiendas por departamentos y expendedoras de gasolina. Por medio de dichas tarjetas se acrecienta la capacidad de compra del consumidor, por un mayor y más fácil uso del crédito; y la ventaja para el vendedor quien cobra más rápidamente.

1. El Nacional, Caracas. Domingo 12 de julio de 1970.

Su empleo y alcances son bastante conocidos hoy en día y un elemento dinámico en el comercio.

Lo expuesto confirma la apreciación hecha antes sobre el valor y fuerza del crédito en la economía.

Antiguos Bancos de Europa

Entre los grandes banqueros de la historia en los siglos V y VI recordemos los famosos nombres de "Jacques Coeur en Francia, los Medicis en Italia y los Fugger en Alemania".

Continuando el recuento histórico, puede acotarse que: el año 1171 se fundó el Monte de Venecia, denominado posteriormente Banco; y el Banch de Barcelona, en España en el el siglo XV.

Haré una intercalación, antes de continuar adelante, para expresar que en un principio "la mayor parte de los bancos fueron propiedad de financieros individuales, se conocía también la sociedad bancaria por acciones, como el "Banco de St. Georgio", fundado en 1407 en Génova, con un capital representado por 20.400 títulos"¹.

En la alineación por el tiempo, mencionaré "los bancos de Amsterdam (1609), Hamburgo (1619), Nuremberg (1621) y Rotterdam (1635), todos creados a semejanza del Monte de Venecia, los cuales comerciaban con la moneda, pero no con el crédito"²; el Banco de Inglaterra (1694), que podía emitir billetes con un límite máximo¹. De importancia fueron también el Banco de España llamado Banco de San Carlos (1772)² y el de Francia, creado en 1800.

1. Pernaut. Op. cit. Tomo I, p. 339.

2. Enciclopedia Jurídica Española, Barcelona, Tomos IV y V, p. 55.

1. Beltrán, Lucas. Diccionario de Banca y Bolsa, Barcelona 1969. p. 163.

2. Beltrán. Op. cit. p. 159.

PRIMEROS BANCOS EN AMERICA LATINA Y EN LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA

En América Latina

Al hacer un breve análisis de la realidad histórica bancaria en algunos países latinoamericanos, se pueden señalar entre los primeros y principales organismos, los siguientes:

En Argentina se instala en 1822 el "Banco de Buenos Aires", que pasó a ser del Banco Nacional, el cual a su vez se convirtió, en 1836, "en casa de moneda"; ésta se reorganizó en 1854 como Instituto de Emisión, Descuento y Depósito, constituyendo el "Banco de la Provincia de Buenos Aires" y era el único establecimiento de emisión"¹.

En Chile las actividades comerciales para la fundación de bancos parece remontarse a 1811; pero a partir de 1850 empiezan a desenvolverse por medio de "Casas Comerciales". Es el Banco de Valparaíso el primer organismo chileno constituido como tal en 1855. Diez años más tarde es fundado el Banco Nacional de Chile, de acuerdo con la Ley General sobre Bancos de Emisión del año 1860².

En Colombia se autorizó en 1864, una sucursal del "London, Mexico and South America Bank", de procedencia inglesa. Posteriormente fue creado en 1870 el Banco de Bogotá³.

1. Camprubi Alcázar, Carlos. *Historia de los Bancos en el Perú*, Lima 1957. pp. 32 y siguientes.
2. Camprubi, Op. cit. pp. 32 y siguientes.
3. Camprubi, Op. cit. pp. 32 y siguientes.

En Perú se organizó en 1862 el Banco de la Provincia, por iniciativa de D. Francisco Watteau¹.

En México se creó en 1774 el Banco de Monte de Piedad. Más tarde, en 1837, se fundó el Banco de Amortización, de escasa vida. Hubo luego cambios sucesivos, primero, por las pugnas con motivo del monopolio de los Bancos de emisión y, segundo, a causa de la revolución² y de las reformas bancarias originadas por las consecuencias económicas de la nacionalización del petróleo.

En los Estados Unidos de Norteamérica

En los Estados Unidos de Norteamérica, el régimen bancario resulta complejo, especialmente para los extranjeros, al decir de muchos especialistas, y es por ello que debe estudiarse su historia para percatarse del mismo. Mas, por la índole de este trabajo, no me es dable hacer un extenso recuento de aquélla; sin embargo, dada la preponderancia del país del norte y su pujante desenvolvimiento, aunque sea en fórmula reducida, haré unas anotaciones al respecto. Después de la independencia de esa nación podía dividirse la misma en dos grupos: aquellos dedicados a la agricultura, quienes constituían la mayoría de la población, y otros en menor escala, que vivían en las ciudades, siendo éstas, con excepción de unas pocas, todas pequeñas. La industrialización estaba en sus comienzos y el comercio tenía una significación mucho menos importante de la actual.

Los primeros, amantes de la agricultura, no creían en los organismos que mediante el crédito podían avivar o empujar la producción y sustituir, relevar o suplir el dinero requerido para el desarrollo de la industria y

1. Camprubi. Op. cit. pp. 1 y 38.

2. Hernández. Op. cit. Tomo 1º, pp. 46 y siguientes.

del comercio, o sean los Bancos. En tanto, que los segundos, partidarios de la industrialización, consideraban como esenciales para la economía a tales instituciones.

El primer Banco de modelo moderno fue denominado Bank of North America, establecido en Filadelfia en 1782. Dos años más tarde (1784) se registran The Bank of New York y Bank of Massachussetts.

Es curioso apuntar que, a principio del siglo pasado, se negó a un Banco norteamericano la renovación de su permiso de funcionamiento, porque la mayoría de los accionistas eran extranjeros a quienes temían a causa de que pudieran ejercer demasiada influencia en la economía privada de aquel país, a través del Banco; y por el drenaje del dinero pagado en dividendos a los accionistas que salían fuera del país¹.

Los acontecimientos principales, en la historia de la banca americana, según el profesor de Economía de la Universidad de Princeton, Lester V. Chandler, se divide en tres períodos: "1) de 1781 hasta el establecimiento del sistema bancario nacional en 1863; 2) de 1863 hasta el establecimiento del sistema de la Reserva Federal en 1914; y 3) desde 1914"².

El Sistema de la Reserva Federal marca un hito en la historia americana de los Bancos, sus funciones son similares a la de los Bancos Centrales, regulan la circulación monetaria y las condiciones del crédito, tienen funciones de Agente Fiscal del Gobierno y es moderador del cambio de monedas extranjeras. Se diferencia de los Bancos Centrales ordinarios, porque la Junta de Gobernadores ubicada en Washington bajo un "control

1. Chandler, Lester V. *The Economics of Money and Banking*, New York 1969. Fifth Edition, p. 82.

2. Chandler. Op. cit. p. 80.

centralizado”¹ gobierna el mecanismo bancario a través de doce Distritos Bancarios de Reserva, distribuidos en diferentes lugares del país.

Anales Bancarios Venezolanos

Debo comenzar señalando, que al analizar el pasado y dentro de las primeras indicaciones legales en la historia de la República, sobre materia bancaria, es en la Constitución de 1819 donde aparece en el Artículo 7º, Ordinal 5º, una facultad dada al Congreso para establecer un Banco Nacional, basada en el Proyecto del Libertador, presentado mediante su famoso y trascendental Discurso de Angostura².

“Otro asunto de interés”, en nuestro historial bancario, según escribe el doctor Tomás E. Carrillo Batalla, “era el levantado por las continuas solicitudes para crear un Banco Comercial (Doc. 13) o un Banco Nacional a los fines de lograr una mejora en las condiciones crediticias, incluidas unas tasas más bajas de interés”³. Ese documento número 13, se refiere al establecimiento “de un Banco Mercantil de Descuento y Depósito en la ciudad de Caracas (1835) por Juan Alderson”⁴.

Se establece, en fecha 17 de mayo de 1841 un Banco Nacional de Emisión, Depósito, Descuento y Giros de Libranzas y Letras de Cambio con el nombre de Banco Nacional de Venezuela, el cual podía cobrar un máximo

-
1. Chandler. Op. cit. p. 168.
 2. *El Libertador y la Constitución de Angostura de 1819*. Transcripción, Notas y Advertencia Editorial por Pedro Grases. Prólogo por Tomás Polanco A. Publicaciones del Banco Hipotecario de Crédito Urbano, Caracas 1970, p. 150.
 3. Carrillo Batalla, Tomás Enrique. *Historia de las Finanzas Públicas en Venezuela*. Vol. I. 1830-1836. Caracas 1969, p. XXXII.
 4. Carrillo Batalla. Op. cit. pp. 198 a la 210.

de interés sobre descuentos y préstamos del 9 por ciento anual y emitir billetes pagaderos al portador hasta el duplo solamente del capital metálico que hubiere enterado en sus cajas. Tres años más tarde, se declara a ese Banco Nacional libre de todo gravamen y contribución nacional y municipal de cualquier naturaleza que fuere con facultad para establecer agencias o ramificaciones en Angostura, Cumaná, Barcelona, Puerto Cabello, Maracaibo, Barquisimeto y Barinas o Guanare. Esta autorización fue derogada el 23 de marzo de 1850 por José Tadeo Monagas.

“El proyecto del Licenciado Francisco Aranda, sobre un Instituto de Crédito Territorial, aunque aprobado por el Congreso de la República, el 14 de mayo de 1854, para el fomento del Crédito Territorial, no llegó a ser Ley”¹.

Más tarde, el 9 de julio de 1860, el Senado y la Cámara de Diputados de la República de Venezuela, dictara una Ley mediante la cual pueden establecerse libremente Bancos de Depósito, Giros y Descuentos, de acuerdo con las formalidades prescritas en las leyes mercantiles para establecimientos de casas de comercio. En junio de 1861 se dicta un Decreto por el Senado y la Cámara de Diputados de la República de Venezuela, autorizando al Poder Ejecutivo para conceder carta o patente a una o más asociaciones por acciones, cuyo capital no podría bajar de cuatro millones de pesos y la asociación autorizada debía abrir al Gobierno un crédito por igual cantidad cuando menos, en los términos y bajo las condiciones y garantías en que convenga con el Poder Ejecutivo”. Dichas asociaciones podían emitir billetes.

Se crearon las asociaciones de crédito territorial por Ley de 22 de junio de 1861, cuyas operaciones compren-

1. García-Velutini, Dr. Oscar. *Notas sobre la Banca Hipotecaria Urbana*, Caracas 1967, p. 29.

dían: primero, emitir Letras de Crédito, constituida que sea a su favor hipoteca por valor doble de las sumas por que se emitan letras; segundo, cobrar las anualidades que se estipulan para la satisfacción de la suma porque se emitan las letras; tercero, pagar los intereses a los tenedores de las letras de crédito; cuarto, hacer la amortización de las mismas a la par por sorteos semestrales; y quinto, colocar los fondos de garantía del modo más conveniente a los intereses sociales.

Por Decreto de 4 de julio de 1864, se declara libre el establecimiento de Bancos de Depósito, Giros y Descuentos, determinando reglas para los de circulación. A fin de que los primeros pudieran organizarse resolvieron hacerlo según las formalidades prescritas en el Código de Comercio, los segundos, en cambio, deberían someterse a los preceptos de esa Ley.

Un Decreto de 9 de diciembre de 1870, creó la Compañía de Crédito de Caracas, cuyo objeto era el de hacer anticipos al Gobierno sobre las rentas públicas y facilitar algunas operaciones fiscales. Estaba autorizada para negociar giros, recibir depósitos, hacer descuentos y emisiones, estas últimas dentro de ciertas condiciones. Es interesante una cita de Marco-Aurelio Vila¹, en conexión con esta materia. Dicho autor apunta que, "el 1º de agosto de 1873, se suscribió entre diferentes firmas comerciales y el Gobierno Nacional, un contrato de Cuenta Corriente en el cual se fijaba el saldo adverso al Gobierno (La Nación) en V. 240.000. Aceptaron el contrato las firmas comerciales siguientes: C. Hahn; H. L. Boulton & Cía.; J. Rohl & Cía.; Eraso Hermanos & Cía.; C. León & Cía.; Leseur Romer & Cía.; M. Urbaneja; Blohm; Valentiner & Cía. y G. Sturup & Cía. Posteriormente se incorporaron las firmas de H. Gosewisch y Rothe & Cía.; Santana Hermanos.

1. Vila, Marco-Aurelio. *Una Geografía Humana-Económica de la Venezuela de 1873*, Caracas 1970, pp. 259, 260 y 261.

Otras Compañías de Crédito se instalaron en Puerto Cabello (1871) y Maracaibo (1872), las cuales terminaron por fusionarse con la de Caracas. Estas Compañías tenían a su disposición el 85 por ciento del producto total de los derechos de las aduanas de La Guaira, Puerto Cabello y Maracaibo”.

El 6 de diciembre de 1877, el Presidente Constitucional de los Estados Unidos de Venezuela, Francisco L. Alcántara, por medio de Decreto manda hacer un apartado de ochocientos venezolanos diarios del fondo del crédito exterior, para la creación de Bancos de Crédito Territorial y que se tendría a disposición de la próxima legislatura nacional a fin de que pudiera dictar una Ley que proveyera el establecimiento de Bancos de Crédito Territorial con que atender al bienestar y desarrollo de la agricultura, de la cría y demás industrias de carácter general.

En el año de 1894, el 6 de junio se promulga la Ley de Bancos Hipotecarios, los cuales tendrían como finalidad efectuar préstamos sobre hipotecas de propiedad inmueble, reembolsables gradualmente y a largos plazos y para emitir cédulas hipotecarias.

La Ley de Bancos de 7 de mayo de 1895, clasificaba así a los Bancos: de Depósito, Giros, Préstamos y Descuentos; de Circulación o Emisión; de Crédito Hipotecario, fijando al mismo tiempo que eran establecimientos mercantiles, y sus actos estarían sujetos al Código de Comercio y a las disposiciones de la misma Ley.

Las dos Leyes anteriormente citadas son derogadas por la Ley de Bancos, de 27 de mayo de 1896, la cual permitía instalar libremente Bancos de Depósito, Giros y Descuentos sin más formalidades que las que prescribe el Código de Comercio para las casas de comercio en general; pudiendo igualmente crearse Bancos de Circulación, es decir, que podían emitir billetes pagaderos a la vista y al portador, y Bancos Hipotecarios; unos y

otros, sujetos a los preceptos de esta Ley y a las disposiciones del Código de Comercio, que no fueren contrarias a dichos preceptos.

Por Ley de fecha 28 de mayo de 1898, se crea en Caracas un Banco de Crédito Territorial, a objeto de movilizar el valor de la propiedad agrícola, pecuaria y urbana, pudiendo hacer préstamos sobre primera hipoteca, redimibles a largos plazos, consultando la conveniencia del deudor. Este Banco va a gozar de las mismas exenciones, franquicias y privilegios que establece la Ley de Bancos del año de 1896.

Otras Leyes Venezolanas sobre Bancos

Para complementar el estudio de los interesados acerca de leyes sobre Bancos enumeraré algunas de ellas:

- Ley de Reforma Parcial de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito de 30 de diciembre de 1970.
- Ley General de Bancos y otros Institutos de Crédito de 13 de febrero de 1961.
- Ley de 22 de julio de 1941, de reforma parcial de la Ley de Bancos.
- Ley de Bancos, de 24 de enero de 1940, reformada parcialmente por la Ley de 22 de julio de 1941.
- Ley de Bancos, de 24 de enero de 1940.
- Ley de Bancos, de 20 de julio de 1936.
- Ley de Bancos, de 1º de julio de 1935.
- Ley de Bancos, de 19 de julio de 1926.
- Ley de Bancos, de 27 de junio de 1918.
- Ley de Bancos, de 26 de junio de 1913.
- Ley de Bancos, de 9 de noviembre de 1911.
- Ley de Bancos, de 25 de junio de 1910.
- Ley de Bancos, de 18 de abril de 1904.
- Ley de Bancos, de 16 de abril de 1903.
- Ley de Bancos, de 27 de mayo de 1896.

- Ley de Bancos, de 7 de mayo de 1895.
- Reglamento de 15 de octubre de 1895, de la Ley de Bancos.
- Decreto de 10 de junio de 1861, que autoriza al Poder Ejecutivo para conceder patente a una o más Asociaciones por Acciones.

Leyes del Banco Agrícola y Pecuario

- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 17 de junio de 1968.
- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 29 de mayo de 1946, reformada parcialmente el 9 de enero de 1959.
- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 14 de agosto de 1939.
- Reglamento de 26 de enero de 1940, de la Ley de Banco Agrícola y Pecuario.
- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 30 de julio de 1937.
- Reglamento de 6 de febrero de 1939, de la Ley de Banco Agrícola y Pecuario.
- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 8 de julio de 1936.
- Reglamento de 26 de octubre de 1936, de la Ley de Banco Agrícola y Pecuario.
- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 1º de agosto de 1934.
- Reglamento de 28 de abril de 1936, de la Ley de Banco Agrícola y Pecuario.
- Reglamento de 7 de agosto de 1934, de la Ley de Banco Agrícola y Pecuario.
- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 2 de julio de 1931.
- Reglamento de 28 de agosto de 1931, de la Ley de Banco Agrícola y Pecuario.
- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 18 de julio de 1929.

- Reglamento de 7 de mayo de 1930, de la Ley de Banco Agrícola y Pecuario.
- Reglamento de 16 de agosto de 1929, del Banco Agrícola y Pecuario.
- Ley de Banco Agrícola y Pecuario, de 13 de junio de 1928.
- Reglamento del Banco Agrícola y Pecuario, de 30 de junio de 1928.

• **Leyes del Banco Central**

- Ley de Banco Central, de 5 de diciembre de 1960.
- Ley de Reforma del 10 de junio de 1943.
- Ley de Banco Central, de 8 de septiembre de 1939.

Leyes de Crédito Territorial

- Ley de 28 de mayo de 1898, por la cual se establece en Caracas un Banco de Crédito Territorial.
- Decreto de 6 de diciembre de 1877, por el cual se manda hacer un apartado diario del fondo perteneciente al crédito exterior para el establecimiento de Bancos de Crédito Territorial.
- Ley de 22 de junio de 1861, que autoriza el establecimiento de Sociedades de Crédito Territorial.

Leyes de Bancos de Depósito

- Decreto de 4 de julio de 1864, que declara libre de establecimiento de Bancos de Depósitos, Giros y Descuentos, y determina reglas para los de circulación.
- Ley de 9 de julio de 1860, sobre Bancos de Depósito y de Circulación.

Leyes de Desarrollo Agropecuario

- Ley de Banco de Desarrollo Agropecuario, de 1º de agosto de 1967.

Leyes de Bancos Hipotecarios

- Ley de Bancos Hipotecarios Urbanos, de 20 de junio de 1958.
- Ley por la cual se crea el Banco de Crédito Hipotecario, de 18 de abril de 1904.
- Ley de Bancos Hipotecarios, de 6 de junio de 1894.

Ley de Banco Industrial

- Ley de Banco Industrial de Venezuela que prorroga la duración del Banco, de 15 de diciembre de 1966.
- Ley de Banco Industrial, de 23 de julio de 1937.
- Reglamento de 28 de septiembre de 1937, de la Ley de Banco Industrial.

Ley del Banco Interamericano de Desarrollo

- Ley aprobatoria del Convenio Constitutivo del Banco Interamericano de Desarrollo, de 12 de diciembre de 1960.

Leyes de Banco Nacional

- Ley de 18 de abril de 1904, por la cual se crea un Instituto de Crédito que se llamará “Banco Nacional de Venezuela”.
- Ley de 23 de marzo de 1850, que deroga la que estableció el Banco Nacional y la que mandó establecer sus Agencias.
- Ley de 18 de mayo de 1844, que manda establecer las Agencias del Banco Nacional y liberándolo del pago de todo impuesto.
- Ley de 17 de mayo de 1841, que acuerda el establecimiento de un Banco Nacional.

Leyes de Banco Obrero

- Ley de Banco Obrero, de 23 de julio de 1941, reformada parcialmente por leyes de 29 de julio de 1942, de 13 de julio de 1950 y 25 de enero de 1961.
- Reglamento de 19 de agosto de 1941, de la Ley de Banco Obrero.
- Ley de Banco Obrero, de 30 de septiembre de 1936.
- Reglamento de 5 de agosto de 1939, de la Ley de Banco Obrero.
- Ley de Banco Obrero, de 15 de julio de 1935.
- Ley de Banco Obrero, de 17 de julio de 1933.
- Reglamento de 30 de octubre de 1933, de la Ley de Banco Obrero.
- Ley de Banco Obrero, de 30 de junio de 1928.
- Reglamento de 22 de marzo de 1930, de la Ley de Banco Obrero.
- Reglamento del Banco Obrero, de 30 de junio de 1928.

Ley de Banco de los Trabajadores de Venezuela

- Ley de Banco de los Trabajadores de Venezuela, de 11 de julio de 1966¹.

1. Véanse *Leyes y Decretos Reglamentarios de los Estados Unidos de Venezuela*. Ministerio de Relaciones Interiores, Tomo A-B, pp. 675 y siguientes, Caracas 1942. *Índice de Legislación Vigente* (hasta el 31-12-1968). Universidad Central de Venezuela, Facultad de Derecho-Ministerio de Justicia, pp. 207 hasta 233. Publicación conjunta, Caracas 1969. Y las propias *Leyes y Reglamentos*.

CAPITULO I I

ESTUDIO DE VARIOS ARTICULOS COMPRENDIDOS
EN LOS PRIMEROS CUATRO TITULOS
DE LA LEY GENERAL DE BANCOS
Y OTROS INSTITUTOS DE CREDITOLEY GENERAL DE BANCOS Y OTROS
INSTITUTOS DE CREDITO

Me ha tocado enfocar parte de la nombrada Ley en los momentos en que acaba de experimentar una reforma.

La característica fundamental de ésta versa sobre el cambio de criterio adoptado por los proyectistas en el campo de la banca comercial. En efecto, en la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Reforma Parcial de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito presentado a la Cámara de Diputados¹, se lee: “el servicio de intermediación del crédito comercial, hipotecario, de inversión, etc., constituye una actividad de servicio público, que se presta por autorización o delegación del Estado. En el caso de la banca comercial este criterio ha debido manifestarse —como sí ocurre en el caso de las otras instituciones de crédito— con una definición de límite de la autorización que se concede mediante el señalamiento expreso de la esfera de actividad de las instituciones”; este criterio fue acogido por el legislador y por ello se somete a la banca comercial a un régimen de concesiones.

1. Exposición de Motivos y Proyecto de Ley de Reforma Parcial de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito, presentado por los ciudadanos Diputados: Jaime Lusinchi, Luis La Corte, Armando Sánchez Bueno, Arturo Hernández Grisanti, Germán Pacheco, Juan M. Sucre Trías, Roberto Padilla Fernández, Edmundo Yibirin y J. M. Pérez Hernández, en Caracas, el 15 de mayo de 1970, a la Cámara de Diputados.

Es oportuno recordar lo dicho por un eminente profesor francés, quien ha escrito que: la historia de la banca está compuesta de una alternabilidad de periodos de libertad y de periodos de control, en el curso de los cuales se desarrolla tanto el sector privado como el público, y termina diciendo que el equilibrio de la vida bancaria, gana en realidad con su coexistencia ¹.

Las otras modificaciones son de mayor o menor importancia; a ellas me referiré al anotar observaciones sobre la normativa vigente.

ESTUDIO DE VARIOS ARTICULOS COMPRENDIDOS EN LOS PRIMEROS CUATRO TITULOS DE LA LEY GENERAL DE BANCOS Y OTROS INSTITUTOS DE CREDITO

La Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito de 30 de diciembre de 1970, en sus disposiciones preliminares, el Artículo 1º, establece ¹:

“Las operaciones de concesión de préstamo, otorgamiento de crédito, descuento o inversión con fondos obtenidos de manera habitual del público, mediante la recepción de depósitos a la vista, a plazo o de ahorro, o de préstamos o a través de la colocación de obligaciones, sólo podrán efectuarse conforme a la presente Ley, el Código de Comercio, los Reglamentos que dicte el Ejecutivo Nacional y las resoluciones que sobre la materia dicten el Banco Central de Venezuela o el Ejecutivo Nacional a través de la Superintendencia de Bancos, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 166 de esta Ley”.

“Las operaciones enumeradas anteriormente sólo podrán realizarlas empresas bancarias u otros institutos

1. Branger. Op. cit. p. 4.

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

de crédito constituidos y regidos según la presente Ley”.

“Parágrafo primero: Quedan sometidas a las disposiciones de la presente Ley las empresas que tienen como objeto principal las actividades financieras de operaciones de concesión de préstamos, otorgamiento de créditos, descuento o inversión con fondos obtenidos de la contratación de obligaciones, la contratación de préstamos obtenidos del público o de fuentes institucionales”.

“Parágrafo segundo: Las personas naturales o jurídicas que se dediquen regular o habitualmente a hacer préstamos, descuentos o inversiones con sus propios fondos no necesitarán autorización alguna; pero estarán obligadas a proporcionar al Banco Central de Venezuela y a la Superintendencia de Bancos, los datos estadísticos, balances y demás informaciones periódicas u ocasionales que éstos les soliciten y a dar libre acceso a sus libros y documentos a los inspectores representantes de ellos”.

El artículo citado es claro al determinar las disposiciones legales aplicables a los Bancos e Institutos de Crédito, o sean: La Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito, el Código de Comercio; los Reglamentos que dicte el Ejecutivo Nacional; las Resoluciones del Banco Central de Venezuela; las del Ejecutivo Nacional dictadas en ocasiones a través de la Superintendencia de Bancos, sin perjuicio de las leyes propias para los Bancos Especiales, que deberán atenerse a las mismas¹.

-
1. Artículos 167. Los Bancos Industriales, mineros, de crédito agrícola y otros que se establezcan con fines especiales, funcionarán de acuerdo con sus respectivas leyes; y asimismo, se atendrán a sus leyes especiales los bancos y las instituciones de crédito ya constituidos mediante tales leyes, sin perjuicio de que se les apliquen las disposiciones de control y vigilancia previstas en el presente ordenamiento jurídico si fueren procedentes. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

La reforma de la Ley ha sometido a su jurisdicción a las empresas que tienen como objeto principal las actividades financieras de operaciones de concesión de préstamos, otorgamiento de créditos, descuento o inversión con fondos obtenidos de la contratación de obligaciones, la contratación de préstamos obtenidos del público o de fuentes institucionales. En virtud de esta norma aquellas empresas con los objetos señalados deberán transformarse de acuerdo con las disposiciones transitorias que trae la Ley de Reforma Parcial, para poder operar legítimamente.

En el párrafo segundo del Artículo 1º indicado, hay un punto a menudo pasado por alto y que debe destacarse y es el de que las personas naturales o jurídicas dedicadas regular o habitualmente a hacer préstamos, descuentos o inversiones con sus propios fondos no necesitan autorización del Estado; pero, esas personas, a través de los organismos legales correspondientes, están obligadas a proporcionar al Estado los datos estadísticos, balances y otras informaciones que les soliciten, teniendo sus representantes acceso a los libros y documentos de tales personas.

En el Artículo 2º de la comentada Ley, se describen otras actividades a las que pueden también dedicarse los Bancos o Institutos de Crédito, como son las de:

1º) Transferir Fondos dentro del país

Esta es una actuación netamente bancaria, por medio de la cual se traspasan fondos de una agencia o sucursal a la sede central o viceversa, o entre Institutos diferentes que pueden estar en una misma ciudad o sitios distintos del país. En esa forma se evita el pago en efectivo, pues no hay desplazamiento de dinero y sólo se hacen asientos de contabilidad, lo cual agiliza las operaciones y evita los riesgos por robos, asaltos, etc.

2º) **Aceptar la custodia de fondos, títulos y objetos de valor**

Es corriente en la práctica bancaria este tipo de servicio por medio del cual una persona entrega al Instituto valores, joyas, dinero, documentos, acciones, bonos, cédulas hipotecarias, letras del tesoro y otros títulos en custodia. Además de este servicio, se conviene generalmente entre las partes, en que el Banco cobre los intereses o dividendos correspondientes y éstos sean abonados en la cuenta señalada por el cliente en algún Instituto, o entregados a él.

3º) **Prestar servicios de Cajas de Seguridad**

El uso de éstas se ha extendido mucho y es un servicio que los bancos prestan por medio de un contrato por tiempo determinado, que algunos denominan de alquiler de cajas o más simplemente lo enmarcan entre los "servicios" que el Banco puede prestar bajo las modalidades previstas en el respectivo contrato. El cliente puede colocar o guardar en la caja todo objeto de su interés como valores, dineros, documentos, sin tener que informar de ello al Banco, salvo las restricciones de no colocar nada susceptible de descomposición, explosivos, sustancias inflamables, radioactivas u otras que pudieran afectar la seguridad del Banco. Se puede facultar a terceros para tener acceso a la caja y usarla, o abrirla a nombre de varias personas, para que conjunta o separadamente, puedan tener también acceso a la misma. El Banco no asume ninguna responsabilidad ante el cliente por la existencia, cantidad, calidad o valor que corresponda a lo colocado por el cliente o el tercero; ni tampoco en el caso de que fuera abierta por una autoridad judicial o administrativa, conforme a la Ley, ni en caso fortuito o de fuerza mayor como serían: motines, guerra, terremotos, actos revolucionarios. El cliente en contraprestación paga al Banco una cantidad de acuerdo con la tarifa fijada para tal servicio.

4º) **Actuar como fiduciarios y ejecutar mandatos, comisiones y otros encargos de confianza**

Nuestra Ley define el fideicomiso como la relación jurídica "por medio de la cual una persona llamada fideicomitente transfiere uno o más bienes a otra persona llamada fiduciario, quien se obliga a utilizarlo en favor de aquel o de un tercero llamado beneficiario"¹. La Ley de Fideicomiso establece que sólo podrán ser fiduciarios **las instituciones bancarias y las empresas de seguros constituidas en el país**, a las cuales autorice el Ejecutivo Nacional por medio del Ministerio de Hacienda o de Fomento respectivamente². Asimismo para efectuar mandatos, comisiones y otros encargos de confianza, necesita la empresa autorización, de acuerdo con el Título VIII de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito.

5º) **Girar y transferir fondos en escala internacional**

Igualmente pueden girar y transferir fondos en escala internacional, comprar y vender divisas y billetes extranjeros, e importar oro amonedado o en barras, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 2º, ordinal 3º y 90 de la Ley de Banco Central y de las disposiciones en materia de moneda y de comercio de oro.

Una de las finalidades del Banco Central de Venezuela es la de centralizar las reservas monetarias internacionales del país y vigilar y regular el comercio de oro y de divisas. El nombrado Banco regulará dentro de los términos de la autorización que le otorgue el Ejecutivo Nacional lo siguiente:

1. Ley de Fideicomiso de 26 de julio de 1956. Art. 1º.

2. Art. 12 de la Ley de Fideicomiso citada.

- a) Las operaciones de importación, exportación, compra venta y gravamen de oro y sus aleaciones, tanto amonedado como en barras, fundido, manufacturado o en cualquiera otra forma.
- b) La negociación de divisas en el país.
- c) Los convenios internacionales de pago.

Si hubiere dudas acerca de la naturaleza de las operaciones antes dichas, corresponde a la Superintendencia de Bancos decidir, "si las mismas están sometidas al régimen establecido en esta Ley". Esa Entidad, mientras resuelva, suspenderá las que considere incompatibles con la naturaleza de la empresa y tomará las medidas necesarias en resguardo de los intereses públicos.

Autorización del Ejecutivo Nacional para la promoción y aperturas de Bancos y otros Institutos de Crédito

La aprobación y el inicio de las actividades para el funcionamiento de las Empresas Bancarias y de otros Institutos de Crédito, entre las que se señalan las Sociedades Financieras y las de Capitalización, requieren el consentimiento del Ejecutivo Nacional, dado a través de la Superintendencia de Bancos, el cual deberá decidir dentro de un plazo no mayor de tres meses, a partir de la fecha de la solicitud de promoción, la cual deberá ser acompañada de la información exigida por el Artículo 4º de la Ley respectiva¹.

1. Artículo 4º—La promoción de empresas bancarias y de otros institutos de crédito regidos por esta Ley, requerirá la autorización previa del Ejecutivo Nacional, a través de la Superintendencia de Bancos, la cual deberá decidir dentro de un plazo no mayor de tres (3) meses, a partir de la fecha de la solicitud de promoción.

Los interesados acompañarán a la respectiva solicitud la información siguiente:

Después de otorgada la autorización de la promoción la propaganda u oferta, debe autorizarla a su vez, la Superintendencia de Bancos en el lapso de quince (15) días, cuya aprobación no implica pronunciamiento sobre la solicitud de funcionamiento de la empresa ¹.

Para iniciar las actividades el Banco o el Instituto de Crédito debe estar igualmente facultado por el Ejecutivo Nacional y deberá cumplir los requisitos señalados en el Artículo 6º, Nos. 1 y 2.

- a) Nombre, apellido, profesión, domicilio, nacionalidad y experiencia bancaria o en materia de otros institutos de crédito de cada uno de los promotores, cuyo número no podrá ser menor de cinco (5).
- b) La denominación comercial proyectada y el domicilio de la empresa.
- c) La clase de banco o de instituto de crédito que se proponen establecer y un memorándum explicativo de las razones de índole económica que justifiquen dicho establecimiento.
- d) El monto del capital social y su porcentaje de capital pagado con que el instituto comenzará sus operaciones, así como la proporción en que tales fondos serán aportados por venezolanos y por extranjeros; y
- e) El proyecto de documento constitutivo y el de los estatutos, los cuales deberán ajustarse a los requerimientos establecidos en el Artículo 6º de esta Ley.

Parágrafo Primero.—La Superintendencia de Bancos podrá exigir de los solicitantes, mediante disposiciones generales o particulares cualesquiera otras informaciones que estime necesarias o convenientes.

Parágrafo Segundo.—Los Registradores no inscribirán los documentos constitutivos de las empresas bancarias e institutos de crédito regidos por esta Ley, si no se les presenta la respectiva autorización legal de promoción.

Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

1. Artículo 5º—Otorgada la autorización de promoción, toda clase de propaganda u oferta deberá ser previamente autorizada por la Superintendencia de Bancos, la cual dispondrá de quince (15) días, en cada caso, para resolver.

Parágrafo Unico.—Las aprobaciones de promoción, de propaganda, de oferta, no implican pronunciamiento alguno sobre la ulterior solicitud de funcionamiento de la correspondiente empresa. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

Forma para Constituir un Banco ¹

Los Bancos e Institutos de Crédito deben constituirse exclusivamente en forma de "sociedades anónimas" y son empresas privadas, compuestas en general por un organismo superior llamado la Asamblea, que la forma el conjunto de accionistas reunidos o representados en ella; por una Junta Directiva o Administradora, integrada por personas con cargos de diferentes denominaciones derivadas de la organización de cada empresa y distribuidos los departamentos en diversas especialidades para alcanzar el debido funcionamiento del Instituto. La Compañía así formada ejercerá la actividad crediticia organizada como unidad de producción, que comprende un patrimonio (el capital) y los factores de trabajo. Por medio de su objetivo de producción trata de obtener un lucro.

Para esos fines es preciso que cumpla los requisitos del Código de Comercio, además de exigencias específicas de la Ley en estudio, a saber: que sus acciones sean nominativas, de una misma clase, no convertibles al

-
1. Artículo 6°—Para iniciar sus actividades los bancos e institutos de crédito regidos por la presente Ley deberán obtener previamente autorización de funcionamiento del Ejecutivo Nacional, a través de la Superintendencia de Bancos, mediante solicitud en la cual deberán constar que se han cumplido los requisitos siguientes:

- 1°—Estar constituida la empresa bajo la exclusiva forma de compañía anónima, con acciones nominativas de una misma clase, que no podrán ser convertibles al portador; y tener por lo menos cinco (5) socios accionistas y una Junta Administradora de cinco (5) miembros si se trata de bancos o tres (3) si de otro instituto de crédito.

- 2°—Poseer un capital pagado en efectivo no menor del indicado en esta Ley, para cada uno de los tipos de bancos o institutos de crédito que ella rige.

A la solicitud se acompañará copia certificada del documento constitutivo y de los estatutos.

Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

portador, poseer las Juntas Administradoras un número no menor de cinco miembros para los Bancos y de tres si es un Instituto de Crédito. En cambio, el Código de Comercio permite que puedan subsistir sociedades anónimas hasta con un accionista. En efecto, el Artículo 341 *ejusdem*, aparte cuarto, dice: “la sociedad anónima y la sociedad de responsabilidad limitada no se disuelven por haber adquirido UNO de los socios todas las acciones o cuotas de la sociedad”; y también fija el capital que debe ser pagado en efectivo, no pudiendo ser menor que el señalado en la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito, lo cual no sucede, generalmente, con otras compañías anónimas.

En consecuencia, cabría preguntarse, si ese número, es o no aplicable a las compañías anónimas bancarias. Parece, en principio, que el legislador haya querido que los Bancos, las Sociedades Financieras y las de Capitalización permanezcan con un mayor número de accionistas.

Determina el Artículo 7º de la Ley en estudio que los promotores de Bancos o Institutos de Crédito en el lapso de 180 días deben formalizar su solicitud a partir de la fecha del permiso de promoción, plazo que puede prorrogarse por 90 días por una sola vez y si no es formalizada se entenderá caducada la autorización. No podrá ser solicitada nuevamente hasta después de transcurrido un año. En este artículo, como en otros de la citada Ley, se habla de “promoción” y de “promotores”, lo cual puede crear una confusión en el sentido de pensarse que los Bancos y Otros Institutos de Crédito no puedan constituirse sino mediante lo dispuesto en el Artículo 248 del Código de Comercio ¹, o sea, por su suscripción públi-

1. Lazo, Oscar. Código de Comercio de Venezuela. Concordado y anotado de acuerdo con la Legislación Nacional y la Jurisprudencia de Casación y de Instancia. Caracas 1963, pp. 295 y siguientes hasta 299.

ca; cuando en verdad las compañías anónimas pueden formarse mediante escritura pública o privada, de acuerdo con el Artículo 247 del Código acabado de nombrar.

A este respecto el doctor Tomás Polanco A. dice: "Hay que concluir que el Legislador fue poco feliz en utilizar la expresión "promoción", que en el Derecho Mercantil supone la suscripción pública del capital cuando lo necesario era regular el proceso previo a la constitución, dejando libertad para cualquiera de los dos sistemas explicados"¹.

A mi entender pueden constituirse los Bancos o Institutos de Crédito, en cualquiera de las dos formas dichas y de hecho en la práctica se usan ambos sistemas.

Condiciones de las Solicitudes para la Constitución e Inicio de Actividades

Se refieren los Artículos 8, 9 y 10 de la expresada Ley a las condiciones y requisitos que deberá tomar en cuenta el Ejecutivo Nacional para resolver sobre las solicitudes de promoción, constitución, inicio de actividades y la referente a las autorizaciones para sucursales de Bancos o Institutos de Crédito constituidos en el extranjero y para abrir sucursales o agencias².

1. Polanco A., Tomás. *La Empresa Bancaria y su control*, Caracas 1966, p. 26.

2. Artículo 8º—El Ejecutivo Nacional, tomando en consideración las condiciones económicas y financieras, generales y locales, la honorabilidad y solvencia de los solicitantes, Directores y Administradores propuestos o nombrados, así como la capacidad técnica de estos últimos y los correspondientes informes de la Superintendencia de Bancos y del Banco Central de Venezuela, estudiará y resolverá las solicitudes a que se refieren los Artículos 4º, 6º y 9º, las cuales podrá negar sin que tenga que dar razón alguna a los interesados.

En todo caso las resoluciones a que se refiere este artículo deberán ser dictadas dentro de un plazo máximo de tres (3) meses, a contar de la presentación de la respectiva solicitud.

Artículo 9º—Para que el Ejecutivo Nacional considere las solicitudes de autorización de establecimiento en el país de sucursales

Agencias y Sucursales

En general la agencia o sucursal es un establecimiento dependiente de otro, pero no todo establecimiento o dependencia es una agencia o sucursal¹. Hay diferencias entre ellas. Veámoslas.

de bancos o de institutos de crédito constituidos en el extranjero, los interesados deberán, además de cumplir los requisitos exigidos en el Artículo 6º, presentar copia legal en el idioma castellano, de los siguientes recaudos:

1) El acta constitutiva de la casa matriz; la autorización legal que ampare su existencia en el país de origen y los estatutos vigentes;

2) La prueba de que la sociedad solicitante pueda legalmente, de acuerdo con sus estatutos y las leyes de su país de origen, establecer sucursales en Venezuela;

3) Los balances generales, cuentas de ganancias y pérdidas e informes anuales de la empresa correspondiente a los últimos cinco (5) años y la porción de su capital asignado para sus operaciones en Venezuela, con prueba suficiente, a juicio del Ejecutivo Nacional, de haberse hecho efectiva dicha asignación. Parágrafo Primero.—Todo Banco o Instituto de Crédito extranjero que establezca sucursal en Venezuela se considera domiciliado en el país y debe cumplir con las formalidades señaladas en el Código de Comercio.

Parágrafo Segundo.—La asignación a que se refiere el numeral 3º es sin perjuicio de la responsabilidad que corresponde a la empresa extranjera en relación a la totalidad de su capital, por sus operaciones en Venezuela.

Artículo 10.—La autorización de funcionamiento que el Ejecutivo Nacional concederá a un Banco o Instituto de Crédito de los regidos por esta Ley no los faculta para abrir sucursales o agencias. El establecimiento de éstas, su traslado o cierre, requerirá el permiso previo del Ejecutivo Nacional el que no considerará la solicitud sino después de conocer el informe, que dentro de un plazo máximo de tres (3) meses, a partir de la fecha de recepción de la misma, debe presentar la Superintendencia de Bancos, sobre las condiciones económicas y financieras generales y locales así como su opinión sobre la situación y desarrollo del Instituto solicitante.

Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

1. Lazo, *op. cit.* pp. 394 y 395.

La Agencia es, una oficina o centro para prestar un servicio y depende de un organismo central.

La Sucursal, es un establecimiento auxiliar de otro, goza de cierta autonomía hacia la dirección general, puede, por ejemplo, conceder préstamos hasta ciertos montos esblecidos por la oficina principal y los actos realizados por sus representantes son productores de efectos jurídicos ¹.

Artículos 11 y 12 de la Ley en Estudio

Los actos de disolución anticipada de los Bancos o Institutos de Crédito, su fusión con otros y los demás casos señalados en el Artículo 11 de la Ley que los rige, requieren igualmente la previa autorización del Ejecutivo Nacional. Este último tiene facultad legal para suspender o revocar las autorizaciones de funcionamiento, motivando su resolución.

La Ley acabada de citar, contempla en su Artículo 12 los requisitos para la inscripción en los libros de accionistas para el traspaso de acciones de los bancos y de los Institutos de Crédito regido por ella a favor de las personas naturales o de nacionalidad extranjera y de las demás señaladas en el Artículo 31 de la nombrada Ley ².

-
1. *Enciclopedia Jurídica Española*, Barcelona, Tomo II, pp. 65 y 71 y Tomo XXIX, p. 217.
 2. Artículo 12.—La inscripción en el Libro de Accionistas de los traspasos de acciones de los bancos y de los institutos de crédito regidos por esta Ley, a favor de las personas indicadas en el Artículo 31, serán participadas dentro de los tres (3) días siguientes a la Superintendencia de Bancos, la cual formulará sus objeciones, si fuere el caso, dentro de un plazo de diez (10) días contados a partir del recibo de la participación correspondiente. Cuando la Superintendencia de Bancos objetare la inscripción ésta carecerá de validez y la administración del instituto procederá a anular el respectivo asiento.
- Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

Esta norma podrá constituir un obstáculo a la libre comerciabilidad de esos valores y coartar el principio de la celeridad en los negocios mercantiles.

Depósitos

El Artículo 14 de la Ley se refiere a los Depósitos y dice: "sólo los Bancos o Institutos de Crédito regidos por esta Ley o por Leyes Especiales, podrán dentro de las limitaciones en ella establecidas, recibir depósitos a la vista, a plazo y de ahorro, los cuales depósitos deberán ser nominativos".

Existe una excepción legal respecto a los Institutos Municipales de Crédito regidos por las Ordenanzas Municipales, por la Ley de Bancos y Otros Institutos de Crédito, su control, vigilancia y requisitos de encaje para las operaciones de crédito, depósitos y préstamos quedan sometidos a aquella.

El concepto de depósito es muy vario, conviene distinguir el depósito bancario del depósito en general.

El Código Civil lo define, así: Es un acto por el cual una persona recibe la cosa ajena con obligación de guardarla y restituirla ¹.

En materia mercantil "da derecho al Depositario a una retribución, que a falta de estipulación, será la fijada por el uso de la plaza", si tiene por objeto documentos de crédito, el depositario está obligado a cobrar los plazos o réditos que venzan; y se obliga a practicar todas las diligencias necesarias para conservar los derechos del depositante y le son, además, aplicables las previsiones sobre el contrato de comisión ².

1. Código Civil (1942). Artículo 1749.

2. Lazo, *op, cit.* pp. 554 y 555.

Por último, el depósito bancario es: “la operación por la cual se confían a un organismo habilitado para recibirlos, ciertos fondos, ya sea bajo la forma directa de especies amonedadas o bajo la forma indirecta de Títulos representativos de dichas especies: cheques y efectos de comercio”. Tiene dos características, la restitución del depósito en cualquier momento y el derecho del depositario de usarlos para su explotación¹.

Un autor patrio, escribe: “Mientras que jurídicamente el depósito está formado por el dinero que el Banco ha recibido del cliente, desde el punto de vista económico, el depósito está constituido por todo aquello que el Banco adeuda al cliente. Los créditos de éste contra el Banco, económicamente, son considerados como depósitos, en cuanto sobre ellos pueden girarse cheques”².

Concluiré, en relación con lo anterior, diciendo, que **el depósito bancario es el acto por el cual se le confía al Banco o al Instituto de Crédito fondos de distintas especies, con obligación de restituirlos dentro de un plazo determinado, pudiendo utilizar el Instituto el dinero efectivo corriente para lograr su actividad crediticia.**

Los depósitos a la vista son los exigibles a un término igual o menor de 30 días y los depósitos a plazos, los requeribles a un término mayor de 30 días.

La Ley estatuye que los depósitos a plazo deben estar representados por certificados negociables o no sin que para su emisión se requiera formalidad especial. Tales certificados, continúa la Ley, pueden ser nominativos o al portador, son títulos de crédito, constituyen títulos ejecutivos a cargo del instituto emisor, el cual debe llevar un registro especial de los depositantes.

1. Romeuf, *op. cit.* p. 332.

2. Acevedo Amaya, Valmore. **Los Depósitos Bancarios.** Caracas 1955, p. 54.

Después la Ley señala el vencimiento máximo de cinco años para los depósitos a plazo y el tipo de interés que puede ser pagado mensual o al vencimiento junto con el capital, a opción del cliente. "Los certificados nominativos contendrán además el nombre del depositante y cuando sean negociables, su condición de endoso, mediante su inscripción en un registro adecuado. Dichos certificados llevarán dos firmas autorizadas del instituto emisor y los demás datos indispensables para la determinación de los derechos del tenedor y la obligación correspondiente del instituto emisor"¹.

Corresponde al Banco Central de Venezuela fijar las condiciones de negociabilidad de los certificados de depósito y regular el volumen total en circulación de los certificados de depósitos negociables.

Antes de la modificación a la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito, los depósitos a plazo no eran negociables, endosables ni transferibles.

La intención del legislador al establecer que los depósitos pueden estar representados por certificados negociables o no, se fundamentó: "en el hecho de que la negociabilidad de los certificados de depósito a plazo, refuerza la institución del depósito a plazo, al permitirle al depositante obtener recursos sin necesidad de cancelarlo"².

Los depósitos de ahorros se rigen por condiciones especiales que determina el Ejecutivo Nacional y sólo las personas naturales pueden abrir o mantener tales depósitos. Las personas jurídicas, únicamente cuando persiguen fines benéficos, culturales, científicos o de

-
1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970) Artículo 15.
 2. Exposición de Motivos antes citada, p. 7.

ahorros, las sociedades cooperativas y las asociaciones profesionales, gremiales o de trabajo³.

A modo de complemento de lo expuesto sobre el ahorro, algunos han pensado que debería tipificarse en el derecho penal el delito contra el interés general del ahorro conseguido por falsas informaciones dirigidas al público, el cual es considerado diferente de la estafa, por razón de sus elementos subjetivos y objetivos. Escribe el abogado José Luis Heredero: "Es el interés general del ahorro el bien jurídico protegido". "El delito se consuma cuando a través de la falsa información ofrecida la sociedad emisora ha intentado mover la voluntad del ahorro"¹.

Por lo tanto, en bien del interés del ahorro, se precisaría normar penalmente esa protección a favor del ahorrista en defensa de sus legítimos derechos.

Encaje

Por encaje se entiende las "sumas disponibles en moneda legal para hacer frente a las operaciones diarias y a los reembolsos que puedan demandarse a las cajas de conversión y a los Bancos"². Se emplea también ese término "para designar la proporción entre la moneda y los depósitos que deben ser conservados, de forma que puedan ser reembolsados los depósitos exigibles bajo demanda y a la vista"³.

3. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículo 16.

1. Heredero, José Luis. *Los Delitos Financieros en la Jurisprudencia Española*. Barcelona 1969, pp. 83 y 93.

2. Fernández de León, Gonzalo. *Diccionario Jurídico*. Tomo II, 2ª, Edición. Editorial Abece, Buenos Aires, 1961.

3. Romeuf, *op. cit.* p. 404.

Los encajes mínimos para garantizar las obligaciones de la Banca Comercial está previstos en el Artículo 17 de la Ley Vigente ⁴.

Con respecto a los Bancos Hipotecarios Urbanos y los Institutos de Crédito autorizados por la Ley para recibir depósitos a plazo, de ahorro, emitir bonos de ahorro o para tomar dinero en préstamo del público, deben mantener un encaje en moneda legal no inferior al 8 por ciento del monto de tales obligaciones.

Se ha establecido que el encaje antes mencionado se constituirá sobre los préstamos obtenidos “del público”. Se ha considerado la conveniencia de vincular la constitución del encaje legal a la recepción del dinero del público pues “es evidente que la necesidad de mantener un encaje por concepto de operaciones de crédito institucional —tanto interno como externo— es un elemento que encarece innecesariamente el costo del dinero” ¹.

Pasa la misma Ley a determinar dónde se depositará el encaje mínimo señalado, que será parte en el Banco Central de Venezuela y parte en la propia caja del Banco.

El encaje debe estar constituido por moneda de curso legal. Cuando se trate de encaje de depósitos a la

4. Artículo 17.—Los bancos comerciales deberán mantener, como garantía de sus obligaciones, un encaje mínimo igual a la suma de: 1º—El quince por ciento (15%) de los depósitos a la vista y demás obligaciones exigibles a plazo igual o menor de treinta días;
2º—El ocho por ciento (8%) de los depósitos a plazo y demás obligaciones exigibles a término mayor de treinta (30) días; y
3º—El diez por ciento (10%) de los depósitos de ahorro.

1. Comentarios del Banco Central de Venezuela sobre los aspectos más importantes contenidos en el Proyecto de Reforma Parcial de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito. (Mimeografiado).

vista o a plazo en moneda extranjera, deberá estar constituido en el tipo de moneda que determine el Banco Central.

Una de las dos terceras partes del encaje que debe estar depositado en el Banco Central, excluido el encaje en moneda extranjera, puede estar representado por letras del tesoro de una emisión especial cuando el Ejecutivo Nacional así lo determine.

Más adelante la Ley señala las medidas que pueden ser aplicadas a los bancos o institutos de crédito si no mantienen su posición de encaje. Sin embargo, también prevé la Ley que la Superintendencia de Bancos, oído el Banco Central, puede ordenar que los encajes en contra de depósitos u obligaciones en moneda extranjera se mantengan en divisas de la misma clase¹.

El Banco Central puede aumentar las proporciones de encajes mínimos y reducirlos nuevamente a los límites fijados por la Ley. A su vez la Superintendencia de Bancos puede exigir encajes especiales como garantía para determinadas obligaciones contingentes.

Capital para operar los Bancos

El capital mínimo pagado en dinero efectivo para operar los bancos comerciales es de veinte millones de bolívares si su asiento principal y oficinas lo tienen el Distrito Federal o Distrito Sucre del Estado Miranda y no menos de diez millones de bolívares si su asiento u oficinas están exclusivamente en uno o varios Estados o Territorios Federales de la República.

Si fueren a establecerse oficinas en el exterior o tener los Bancos comerciales participación en el capital

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículo 22.

de Bancos domiciliados en el exterior, se requerirá un capital pagado mínimo de cuarenta millones de bolívares.

El Ejecutivo Nacional tiene la facultad de condicionar la apertura de nuevas oficinas en el país de cualquier Banco al aumento de su capital mínimo pagado en una cantidad que no podrá ser superior a un millón de bolívares por cada oficina ¹.

La Ley concreta luego las principales operaciones que pueden realizar además los Bancos comerciales, estableciéndose así el régimen de concesiones, al fijarles sus facultades o atribuciones y al señalar lo que les está prohibido hacer.

En efecto, el Artículo 28 de la Ley tantas veces citada, dice:

“Los Bancos comerciales podrán realizar las siguientes operaciones: a) Adquirir, vender, descontar y redescantar giros, letras de cambio, pagarés y cualesquiera otros documentos de crédito, cuyo vencimiento no sea superior a un año computado desde la fecha de su adquisición y que se haya originado en los distintos sectores de la economía nacional. Cuando se trate de efectos de comercio provenientes de operaciones de compraventa con reserva de dominio, el plazo de vencimiento de dichos efectos podrá ser hasta de dos años, pero el conjunto de operaciones de esta naturaleza no podrá exceder en ningún momento del cincuenta por ciento (50%) del capital pagado y fondos de reserva del banco.

b) Otorgar u obtener anticipos por plazo no mayor de un año con la garantía de los documentos de crédito mencionados en el inciso a), hasta el noventa por ciento (90%) del valor de dichos documentos.

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículo 24.

c) Conceder créditos en cuenta corriente o de giro al descubierto. El monto total de estos créditos que no dispongan de una garantía por parte del beneficiario, no podrá exceder del cinco por ciento (5%) del total del activo.

d) Adquirir y vender títulos de la Deuda Pública Nacional.

e) Adquirir y vender los títulos de crédito emitidos por el Banco Central de Venezuela.

f) Adquirir y vender obligaciones de empresas privadas de primer orden establecidas en Venezuela de valor estable y fácil realización, pero en ningún caso las inversiones de esta clase de títulos podrá exceder del treinta por ciento (30%) del capital pagado y fondos de reserva del banco. Las inversiones de esta naturaleza cuyo vencimiento pase de tres años, a partir de la fecha de adquisición, no podrán exceder del quince por ciento (15%) del capital pagado y fondos de reserva del banco.

g) Otorgar y obtener anticipos por plazos no mayores de dos (2) años, garantizados por los títulos mencionados en los literales anteriores. Tales anticipos podrán alcanzar hasta el noventa por ciento (90%) de su valor en el mercado.

h) Otorgar créditos con plazo de hasta cinco (5) años, con garantía hipotecaria o prendaria; siempre que el monto de tales créditos no exceda del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la garantía, el plazo del cincuenta por ciento (50%) de la vida útil de la misma, y que el producto del crédito se destine a la producción o elaboración de productos industriales o a la financiación de la compra, venta, importación o exportación de bienes de capital destinados a la agricultura o a la industria nacional o elaborados por ésta última. Dichos créditos podrán otorgarse también con aval o fianza de primera clase. En todo caso, el monto de tales créditos

no deberá exceder del veinticinco por ciento (25%) del activo del banco.

i) Conceder créditos en cualquier otra forma, con o sin garantía, por un plazo no mayor de dos (2) años.

j) Los bancos comerciales deberán mantener colocados en el financiamiento del sector agropecuario un mínimo de veinticinco por ciento (25%) de los fondos aplicados según el literal h).

k) Emitir bonos de ahorro en los términos y condiciones que establezca el Banco Central de Venezuela.

l) Las previstas en el Artículo 2º de esta Ley dentro de los límites y condiciones que fije el Reglamento.

ll) Las previstas en la Sección II del Título VII de la Ley del Banco Central de Venezuela.

m) Las demás que sean compatibles con su naturaleza de bancos comerciales, con las limitaciones que establezca el Ejecutivo Nacional oída la opinión favorable del Banco Central de Venezuela.

Parágrafo Unico: Los créditos a que se refiere el literal l) de este artículo, deberán amortizarse en forma periódica y sistemática. La amortización periódica, nunca será menor de diez por ciento (10%) del importe inicial del crédito ni el plazo de la cuota de amortización podrá ser superior a seis (6) meses. Cuando se trate de créditos destinados a la financiación de la venta o exportación o compra o importación de equipo de capital, se podrán diferir las amortizaciones hasta por dos (2) años”.

El Artículo 30 de la mencionada Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito, establece:

“Queda prohibido a los bancos comerciales:

1º Tener obligaciones exigibles a la vista o a plazo por una cantidad que exceda de ocho (8) veces su capital pagado más fondos de reserva, salvo aquellas que tengan

como garantía adicional un encaje no menor del cuarenta por ciento (40%) en moneda nacional. El Banco Central de Venezuela podrá autorizar que este encaje adicional del cuarenta por ciento (40%) esté representado en documentos negociables provenientes del financiamiento de actividades agropecuarias. El Banco Central de Venezuela podrá elevar la relación entre obligaciones a la vista o a plazo y capital pagado más fondos de reserva, a que se refiere el párrafo anterior, hasta diez (10) veces, en razón de política crediticia y desarrollo económico.

2º Tener obligaciones contingentes por una cantidad que exceda de dos (2) veces su capital pagado más sus fondos de reserva y garantía.

3º Adquirir acciones en cantidad superior al veinte por ciento (20%) de su capital pagado y fondos de reserva o las de una compañía por monto superior al diez por ciento (10%) del capital pagado de la misma o del quince por ciento (15%) de ese capital cuando se trate de empresas bancarias, almacenes generales de depósito o de los institutos de crédito regidos por la presente Ley. No podrán exceder del siete por ciento (7%) del capital pagado y fondos de reserva del propio banco, las inversiones que éste haga en acciones de una misma clase de empresa; y

4º Tener invertida o colocada en cualquier forma por cuenta propia, en moneda o valores extranjeros, una cantidad mayor del cinco por ciento (5%) de los depósitos recibidos en moneda nacional, salvo las inversiones o colocaciones que correspondan a las operaciones de financiamiento de exportaciones a que se refiere la letra h) del Artículo 28.

Parágrafo primero: A los efectos del numeral primero del presente artículo, quedan excluidas las operaciones de que trata el Título VIII de esta Ley y las obligaciones que asumen los bancos para con el Banco

Central de Venezuela, por razones de los descuentos o redescuentos o anticipos que éste les hiciera.

Parágrafo segundo: Asimismo, a los fines del numeral 1º de este artículo y de las demás disposiciones pertinentes al capital y fondos de reserva de los bancos, cuando se trate de establecimientos bancarios extranjeros se tomarán en consideración únicamente el capital pagado y fondos de reserva de la sucursal en Venezuela.

Parágrafo tercero: Las inversiones de los bancos en obligaciones y acciones de empresas privadas dentro de los términos previstos en el literal f) del Artículo 28 y el numeral 3º de este artículo, deberán necesariamente hacerse entre los valores que indicare la lista a que se refiere el Artículo 136 de esta Ley.

Parágrafo cuarto: El Ejecutivo Nacional, queda facultado para autorizar a los bancos comerciales que pueden actuar en escala internacional a adquirir acciones de empresas bancarias constituidas o que se constituyan en países latinoamericanos por cantidades superiores a los límites establecidos en el numeral 3º de este artículo, siempre que se mantenga dentro del límite del veinte por ciento (20%) de su capital pagado y fondos de reserva establecido en dicho numeral”.

Limitación de la Actividad en el País de la Banca Extranjera

Para fortalecer el sistema bancario nacional el legislador, con un elevado aliento patriótico, ha establecido algunas limitaciones a la actividad de la banca extranjera, sin dejar de reconocer, los beneficiosos resultados aportados por esos institutos al país, pero en consideración al desarrollo actual de nuestro sistema bancario y a fin de fortalecer éste, ha dictado las siguientes normas, contempladas en el Capítulo II del Artículo IV de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito.

En efecto, dichas disposiciones rezan así:

“Artículo 31. Las disposiciones del presente capítulo se aplicarán a los bancos cuyo capital pertenezca directa o indirectamente, conjunta o separadamente, en más de un veinte por ciento (20%) a:

- a) personas naturales o de nacionalidad extranjera;
- b) personas jurídicas domiciliadas en el exterior, salvo las de carácter internacional en las cuales sea accionista directa o indirectamente el Estado venezolano;
- c) personas jurídicas domiciliadas en el país, cuyo capital en una proporción mayor del veinte por ciento (20%) pertenezca a las personas naturales de nacionalidad extranjera;
- d) personas jurídicas domiciliadas en el país cuyo capital en una proporción que exceda del veinte por ciento (20%) pertenezca a personas jurídicas domiciliadas en el exterior o personas jurídicas a las que se refiere el literal c)”.

“Artículo 32. A partir de la promulgación de esta Ley, el Ejecutivo Nacional no autorizará el establecimiento en el país de sucursales de bancos constituidos en el exterior, ni la constitución de bancos cuyo capital no sea totalmente venezolano.

En los bancos ya establecidos en el país a la fecha de la promulgación de esta Ley, en cuyo capital social no hubiera participación extranjera o dicha participación fuere menor del veinte por ciento (20%) establecido en el Artículo 31, no podrá incrementarse la participación porcentual del capital extranjero. Se exceptúa de esta disposición la trasmisión de acciones bancarias por herencia.

Parágrafo único: El Ejecutivo Nacional podrá autorizar el establecimiento en el país de bancos cuyos capitales provengan de países latinoamericanos, siempre

que en ellos se otorgue tratamiento de reciprocidad a los capitales venezolanos. La calificación del origen de los capitales se realizará de conformidad con las disposiciones del artículo”.

“Artículo 33. Los bancos a que se refiere el Artículo 31 estarán sometidos a las siguientes disposiciones especiales:

a) No podrán aumentar el capital social que tengan para la fecha de promulgación de la presente Ley; y

b) No podrán aumentar el número de oficinas que tengan en funcionamiento para la fecha de promulgación de la presente Ley”.

“Artículo 34. Queda prohibido a los bancos comerciales comprendidos dentro del artículo:

a) Tener obligaciones exigibles a la vista o a plazo por una cantidad que exceda al equivalente de seis (6) veces su capital pagado más sus fondos de reserva, salvo aquellas que tenga un encaje del cien por ciento (100%) en moneda de curso legal depositado en el Banco Central de Venezuela;

b) Recibir depósitos de ahorro de residentes en el país y emitir bonos de ahorro;

c) Recibir depósitos del Gobierno Nacional, Estatal o Municipal, de institutos autónomos, empresas del Estado y otros Organismos del sector público;

d) Emitir certificados negociables de depósitos.

e) Vender divisas adquiridas directa o indirectamente del Banco Central de Venezuela”.

CAPITULO III

ANALISIS DE PRECEPTOS CORRESPONDIENTES A BANCOS HIPOTECARIOS URBANOS

Bancos Hipotecarios Urbanos

Expuesto lo anterior vamos a hacer algunas consideraciones al Título V, referente a la Banca Hipotecaria Urbana.

Objeto

El objeto principal de los Bancos Hipotecarios Urbanos es hacer préstamos a largo plazo con garantía hipotecaria sobre inmuebles urbanos y emitir cédulas hipotecarias.

Estos institutos de crédito funcionan por primera vez en Venezuela a partir del 20 de agosto de 1958, con la constitución del Banco Hipotecario de Crédito Urbano C.A., tienen la particular ventaja de los préstamos a largo plazo, pudiendo ser éstos otorgados hasta por 25 años. Antes de existir esa legislación no había la posibilidad legítima de obtener préstamos bancarios por tan larga duración.

Capital

Deben tener un capital de por lo menos diez millones de bolívares. En la Ley de Bancos Hipotecarios Urbanos, de 30 de junio de 1958, el capital pagado no podía ser menor de veinte millones de bolívares.

Area de Garantía

El área de garantía para los préstamos hipotecarios está circunscrita a lo urbano, ésto es, no pueden aceptar los Bancos garantías de inmuebles o fundos en zonas rurales. La determinación de urbano en la práctica, a falta de una definición legal, puede resultar un tanto empírica o de mera rutina, por las diferentes apreciaciones que pueden hacerse sobre ella. Urbano viene del latín *urbis*, o sea la ciudad, a ésta la integran los inmuebles situados en una misma población; los ubicados fuera de ella no pueden servir de garantía a esos créditos.

“La creación, el desarrollo, reforma y progreso de los poblados en orden de las necesidades materiales de la vida humana”¹ o sean donde existan condiciones técnicas para la actividad humana de habitación o industria, que llamamos urbanizaciones, pueden considerarse sitios urbanos.

Al utilizarse la palabra poblado ésta conlleva la acepción de población o ciudad.

“La propiedad ubicada en las zonas urbanas”, al decir del doctor Tomás Polanco A. “no ha dejado tampoco de cambiar totalmente: 1. Por de pronto la zonificación urbanística determina el destino de cada propiedad en cuanto si puede ser dedicado a vivienda unifamiliar o multifamiliar, a actividades comerciales, a industrias, a usos especiales de educación, de asistencia hospitalaria, de carácter deportivo, etc. Ese destino lo fija el Estado y no puede ser alterado por los particulares. 2. La norma urbanística ordena además el volumen de edificación, la altura máxima, y a veces hasta las líneas generales del diseño arquitectónico. 3. Las disposiciones de tipo urbanístico van unidas a normas sanitarias que tienden a

1. Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española, Urbanismo*, p. 1314, Madrid 1970.

proteger la salud colectiva e individual sobre ventilación, iluminación, servicios sanitarios, uso de aguas, etc. y normas de carácter técnico sobre materiales, formas de construcción, seguridad de las mismas, etc.”¹.

Interés

El interés activo de los préstamos, o sea el que el Instituto Bancario cobra, debe ser superior al interés pasivo o sea el pagado por el Banco, por sus obligaciones denominadas cédulas hipotecarias, fuente principal de financiamiento para los créditos que sean concedidos. En consecuencia, debe existir un diferencial entre ambos intereses.

El interés producido por las cédulas hipotecarias para ser atractivo precisa que sea fijado en función de los intereses existentes en el mercado por la demanda de dinero, porque de lo contrario no habría incentivo en el público para adquirir esas obligaciones.

Como veremos más adelante, la cuota mensual a pagar por los prestatarios a los bancos se compone de dos partes, una para amortización de capital y la otra que comprende los intereses.

Inversión del Préstamo

En cuanto a los préstamos hipotecarios, los Bancos de esta naturaleza, sólo podrán otorgarlos cuando estén garantizados con hipoteca de primer grado sobre inmuebles urbanos; el importe del préstamo deberá invertirse únicamente en los casos señalados en la Ley, éstos son:

- a) En la adquisición, construcción o mejoras de bienes inmuebles;

1. Polanco A., Tomás. *Las transformaciones de la propiedad en función del desarrollo*. Caracas 1968, p. 16.

- b) En la cancelación de créditos garantizados con hipoteca preexistente o de créditos obtenidos para la construcción de casas o edificios;
- c) Financiamiento de obras de urbanismo promovidas por el sector privado;
- d) En cualquier otra clase de inversión de carácter reproductivo.

Debo observar que el importe del préstamo no podrá destinarse para ningún otro fin diferente de los acabados de señalar, porque el legislador ha sido categórico al usar el verbo deberá, lo cual implica la obligación para el Banco de no hacer préstamos con otros objetivos.

De lo señalado se aprecia la gran relevancia social de los Bancos Hipotecarios, porque ayudan a resolver indubitablemente en su trazo legal, los problemas de numerosos grupos de la comunidad.

En efecto, facilitan la adquisición y construcción de bienes inmuebles, especialmente de viviendas, sobre lo cual debe existir una preocupación permanente por parte de aquellas personas, que pueden impulsar las diferentes clases de edificaciones.

Otro punto de interés, son las mejoras a los inmuebles para la ampliación, defensa y guarda de ellos.

No sólo construir viviendas nuevas, debe ser el empeño de los particulares y del gobierno, sino también conservar las habidas, que en muchas ocasiones por urgentes necesidades debieron darse en garantía y que luego para cancelar la obligación contraída de extinguir la correspondiente hipoteca, no pueden los deudores hacerlo sino mediante un duro esfuerzo, que a veces resulta casi imposible de conseguir.

Lo últimamente expresado nos hace recordar, que "para vivir tiene el hombre necesidad de un medio

favorable y de un abrigo protector: una familia y una casa, ambos designados con la misma palabra hebrea: **bayt**"¹.

En nuestra Constitución uno de los derechos sociales establecidos, es el deber del Estado de proteger a la familia como célula fundamental de la sociedad y velar por el mejoramiento de su situación moral y económica; igualmente estatuye la Carta Fundamental que la Ley protegerá el matrimonio, favorecerá la organización del patrimonio familiar inembargable y proveerá lo conducente a facilitar a cada familia la adquisición de vivienda cómoda e higiénica².

En relación con lo expresado, el Presidente de la República manifestó recientemente en Maracaibo, que el gobierno "está obligado a amparar el derecho fundamental de darle albergue a la familia", "reconocerle a todos el derecho a fijarse sobre un sitio para que allí crezcan sus hijos y puedan desarrollarse"³.

No está demás agregar, para complemento de las ideas anteriores, algún caso de la vida corriente, multiplicado muchas veces y en diferentes formas dentro de la población, como el de la mujer o el hombre hacendosos que trabajan día tras día sin poder ahorrar, no digamos el total de la cantidad de que han menester para cancelar una obligación hipotecaria contraída, sino ni siquiera para reunir una suma con el objeto de reducir el préstamo concedídole, encontrándose al vencimiento del plazo, que para obtener una prórroga, se le exija una cantidad exagerada sin constancia o recibo alguno, cantidad que

-
1. Vocabulario de Teología Bíblica por Xavier León-Dufour, Barcelona, España 1965.
 2. Constitución de la República de Venezuela, Artículo 73.
 3. Caldera, Dr. Rafael. Intervención del Presidente de la República en acto celebrado en Maracaibo, Estado Zulia, el 23 de agosto de 1970. *El Universal*, 24 de agosto de 1970.

debe pagar, pues de otra manera podría demandárseles por ejecución de hipoteca, lo cual los hace vivir en una continua zozobra, con horas de desvelos, para no perder su vivienda. Por eso, hacia estas gentes desestimadas, es preciso volver la mirada en una amplia y profusa medida, pues tienen derecho a ser asistidos en su silenciosa angustia. Esto último puede lograrse a través de la banca hipotecaria con el otorgamiento de préstamos a largo plazo y la facilidad del pago mensual, que le permita al individuo cumplir con la obligación contraída, que muchas veces lo ha sido en condiciones gravosas, con personas particulares.

A fin de facilitar el desarrollo de la industria de la construcción, contempla la Ley, que la inversión del préstamo, también puede emplearse para la cancelación de créditos, no hipotecarios, obtenidos para la edificación de casas o edificios.

En la nueva legislación, referente a los Bancos Hipotecarios, se contempla, que pueden financiarse obras de urbanismo promovidas por el sector privado. Esta disposición señala la inquietud general hacia el desenvolvimiento cada vez mayor de las ciudades venezolanas.

Con respecto a las inversiones de carácter reproductivo, en nuestro país hay poca experiencia sobre la misma en el área de la Banca Hipotecaria. No se ha penetrado suficientemente en el conocimiento de las bases fundamentales de lo que debe entenderse por tal inversión. Por esto dichas entidades bancarias en la gran mayoría de los casos han preferido abstenerse de otorgar créditos con estas finalidades y evitar así que los mismos sean objetados y sacados fuera de la cartera hipotecaria que respaldan las cédulas por ellos emitidas, lo que produce un entorpecimiento en su adelanto. Sin embargo, debería cuidarse atentamente este tipo de inversión, pues constituye sin duda una "pieza principal" en la economía.

La inversión es un "acto de adquirir bienes de producción con vista a la explotación de una empresa"¹ y por extensión es la adquisición de un medio de capital, que puede involucrar objetivos de consumos, reventa o cualquier actividad de un comerciante o empresario, el empleo del préstamo o su colocación puede ser para rendir, rentar o procurar otra clase de beneficios, o fabricar cosas útiles.

Con estos elementos se puede concluir diciendo, que: **la inversión de carácter reproductivo es el hecho de dirigir o aplicar el préstamo a obtener ciertos bienes para alcanzar con su explotación un rendimiento o beneficio. Puede añadirse que la inversión reproductiva genera el capital invertido, más un provecho.**

Duración de los Préstamos Hipotecarios

Los préstamos hipotecarios pueden tener una duración no mayor de veinte y cinco (25) años. Este plazo es, como antes se explicó, una de las ventajas permitidas por la Ley en favor de los deudores, que beneficia la institucionalidad de la hipoteca, produce la muy grande ventaja de quitar al deudor la urgencia de resolver un problema periódico al vencimiento de cada plazo, generalmente de seis meses o un año. Por otra parte, el monto de las cuotas respectivas, por amortización e intereses, disminuye a medida de una más larga duración del lapso.

El legislador prudentemente ha dejado al Instituto Bancario la potestad de fijar el plazo del préstamo. Esto es razonable, por cuanto dadas las circunstancias del negocio planteado, al solicitarse un crédito, donde se combinan el avalúo, los ingresos del peticionario y otras condiciones de la operación, hacen que el Banco pueda

1. Romeuf, *op. cit.* p. 519.

conocer las mismas para otorgar o no el préstamo solicitado y fijar el plazo.

Porcentaje por Ingresos

El monto de los ingresos de un solicitante se piden como elemento importante, para que el Banco pueda saber si el cliente podrá o no, pagar su cuota respectiva. El porcentaje de base es el 30 por ciento aproximadamente calculado sobre sus entradas. Así por ejemplo, el préstamo a concederse a una persona que tuviera ingresos mensuales por un mil bolívares (Bs. 1.000,00) sería por un monto tal que pudiera ser amortizado en cuotas mensuales de Bs. 300,00 (o sea el 30% de Bs. 1.000,00), durante el plazo que le acuerde el Banco, el cual podría ser de veinte (20) años (240 meses). Este préstamo una vez calculado sería de veinte y nueve mil sesenta y cuatro bolívares con cuarenta y cinco céntimos (Bs. 29.064,45) ¹.

Relación entre Crédito Solicitado y Avalúo

En cuanto a la relación del valor del inmueble dado en garantía y el préstamo a concederse, debe practicarse

1. Existen Tablas Financieras que permiten determinar rápidamente el monto máximo del préstamo a concederse a una persona una vez conocido el monto de cuota mensual que ésta podría pagar. Suponiendo que la cuota mensual fuera de Bs. 300,00 y que el préstamo se concediera a 20 años de plazo, al interés del 11% anual, el cálculo a realizarse para determinar el monto sería el siguiente:

1º — Se busca en la Tabla del 11% el factor de cuota para 240 meses, que es, 0,0103218839.

2º — Se divide la cuota a pagarse (Bs. 300,00) entre el factor antes indicado.

3º — El resultado, Bs. 24.064,45, es el monto máximo del préstamo.

Véase **Financial Compound Interest and Annuity Tables**, computed by Financial Publishing Company, under Editorial Supervision of Charles H. Gushee, Fourth Edition. Boston, U.S.A. 1968.

el avalúo correspondiente, que lo hace el Banco, de acuerdo con la ubicación, área, forma, zonificación del terreno si es para construir, el valor de la construcción y demás detalles que lo rodean; como los hechos que pudieran adversar la solvencia moral y económica del cliente, desmejorando su calificación y otras en cuanto a la calidad de construcción, estado de mantenimiento del inmueble, etc. Dicho préstamo no podrá hacerse por más del 75 por ciento del valor del inmueble.

Para los préstamos destinados a la ejecución de urbanizaciones, construcciones y mejoras de casas o edificios, debe tomarse en cuenta el valor del terreno, de las mejoras existentes, del costo previsto para la obra, que incluye el proyecto, la administración y el financiamiento, para determinar a su vez el valor de la construcción. Al tomar en cuenta estos últimos rubros, el Banco lo hace con el fin de conceder un porcentaje más real, pues inciden en el valor total de la construcción o mejora.

Entrega de los Préstamos

Tales préstamos se harán mediante entregas parciales, de acuerdo con el progreso de la obra hecha, o sea a su **quantum**, y que fiscaliza el instituto respectivo hasta su completa terminación. Debemos añadir la frecuente existencia de una diferencia entre el costo y el crédito total de la construcción, o sea el aporte en efectivo del prestatario, diferencia que por sana costumbre debe invertirse antes de comenzar a recibir del Banco las entregas parciales, para así asegurar su terminación. En la práctica, el Banco a los fines acabados de mencionar, además, retiene el 10 por ciento de la valuación de cada entrega y sólo una vez otorgado el permiso de habitabilidad, ese último porcentaje es dado al prestatario, momento en el cual, de acuerdo con las normas legales, se completa la terminación de la construcción.

La Ley contempla que los compromisos que puede tener un banco en relación a los préstamos sobre los cuales acabamos de tratar, no podrán exceder de tres veces su capital pagado y fondos de reserva. Esas obligaciones se han dado en llamar "obligaciones irrevocables", lo cual significa, que, una vez otorgado el documento en el Registro correspondiente, la entidad no puede revocarlo. En consecuencia, se precisa tener muy en cuenta la suma de esas obligaciones. Es de sana administración fijar un tope no excedible para tales préstamos. El Banco para consolidar su posición financiera y obtener beneficios razonables, a nivel de mercado, debe tener una sana administración, de otra forma nadie estaría interesado en invertir en acciones o valores para la constitución y fomento de esta clase de negocios.

Los bancos hipotecarios no deberían aceptar como garantía bienes improductivos, como podría serlo un terreno. Su valorización, es cuestión diferente. En consecuencia, las garantías hipotecarias deben preferentemente constituirse sobre inmuebles productivos.

La debida relación entre la garantía y el crédito debe mantenerse a través de la duración del préstamo. Los bancos tienen, para fijar un criterio al respecto, el derecho de inspeccionar las propiedades hipotecadas, si hubiere una desvalorización, podrían obligar a los prestatarios a constituir garantías adicionales o pedirles amortizaciones extraordinarias, con objeto de reducir el monto del préstamo en el plazo de dos años hasta dejar restablecida la relación obligatoria. Si el prestatario no puede cumplir lo anterior, el Banco puede dar por vencido el plazo y exigir la inmediata cancelación de acuerdo con el procedimiento fijado en la Ley.

Seguros

Se establece la obligatoriedad del seguro de incendio mientras dure el préstamo, a satisfacción del Banco

acreedor, a menos que el monto de aquél se hubiere reducido y que el valor del terreno entonces cubriera adecuadamente el saldo debido, esto es, el del crédito en relación al terreno.

También ha de establecerse, según los casos, el seguro de vida y el de terremoto, como cláusulas contractuales, dependientes de la prudencia del Banco acreedor.

Amortizaciones

La amortización de los préstamos hipotecarios deberá ser mensual o, a lo sumo, trimestral; la correspondiente a un año no puede ser menor de un 5 por ciento del monto inicial del préstamo.

Las amortizaciones para los préstamos a la construcción y mejoras, pueden diferirse durante el período de la construcción, como en efecto lo hacen los bancos, pero nunca más allá de dos años.

El deudor tiene el derecho de hacer amortizaciones extraordinarias o de cancelar totalmente su deuda de acuerdo a legítimas disposiciones y no está obligado al pago de los intereses causados sino hasta la fecha de la amortización extraordinaria o de la cancelación, sistema diferente al tradicional regido por el Código Civil que hace obligatorio el respeto al plazo por ambas partes.

Existe una marcada diferencia entre los Bancos Hipotecarios y los particulares quienes habitualmente se dedican a prestar dinero con garantía hipotecaria, pues éstos últimos pueden cobrar la totalidad de los intereses hasta el vencimiento del plazo previsto en el respectivo documento, aunque el préstamo les sea cancelado anticipadamente.

Pago mediante Cédulas Hipotecarias

El Artículo 42 de la Ley en cuestión, prevé el derecho del deudor de que los pagos ordinarios o extraordinarios

de la parte destinada a amortización de capital le sea recibida en Cédulas a la par, pero de las emitidas por el Banco acreedor y bajo la condición de que el importe de la amortización que pretende efectuar el deudor sea igual al valor nominal de las Cédulas que entregue al Banco.

El Artículo 1.264 del Código Civil vigente determina que “las obligaciones deben cumplirse exactamente como han sido contraídas. El deudor es responsable de daños y perjuicios, en caso de contravención”. No obstante, el Artículo 42 acabado de citar, permite al deudor para el pago de su obligación, separarse de la norma acabada de transcribir, la cual queda reformada a ese efecto. En consecuencia, a pesar de haberse obligado al deudor al pago de una cantidad en dinero, éste puede extinguir legítimamente su obligación, mediante la entrega en pago de cédulas hipotecarias y bajo las condiciones que se prevén en el respectivo artículo, el cual ha reglado de esa forma el medio de hacer cesar una determinada obligación entre el deudor y el Banco Hipotecario acreedor.

Tal excepción concuerda con el Artículo 1.282 del Código acabado de citar, pues “las obligaciones se extinguen por los medios a que se refiere este Capítulo y por los demás que establezca la Ley”.

Se ha discutido si el mecanismo de pago señalado en el artículo comentado constituye una “dación en pago”, o una “compensación”, o “un medio diferente establecido por la Ley”. En mi opinión puede catalogarse tal pago, por sus características **sui generis**, en la última-mente mencionada forma.

El Artículo 42 mencionado, distingue dos casos: el párrafo primero contempla la situación cuando se trata de préstamos que sirvan de respaldo a Cédulas Hipotecarias con garantía especial; entonces “los pagos ordinarios o extraordinarios sólo podrán ser efectuados

por el deudor con Cédulas de la emisión a la cual sirva de garantía el préstamo. Al efecto, el Banco informará a los deudores de esta clase, el número y características de la emisión con garantía especial a que pertenece el respectivo préstamo una vez que haya sido efectuada dicha emisión". Y el párrafo segundo, examina la situación cuando se trata de préstamos de respaldo a Cédulas Hipotecarias con garantía global. En este caso las Cédulas que se entreguen en pago "deberán ser a elección del deudor de la emisión con garantía global cuyo vencimiento sea el más próximo o de cualquiera otra emisión con garantía global cuyo vencimiento no sea posterior al vencimiento del préstamo que se pretenda amortizar".

Esta parte del artículo parece establecer un derecho de elección por parte del deudor, para escoger entre Cédulas de vencimiento más próximo, o de vencimiento no posterior (anterior) al vencimiento del préstamo que se pretenda amortizar. Sin embargo, esa redacción no es clara y puede prestarse a interpretaciones diferentes. Sería acertado que el legislador acogiera de nuevo el Artículo 12 correspondiente a la Ley de Bancos Hipotecarios Urbanos de 1958, que está derogada y el cual es diáfano en su contenido; dice así: "En todos los pagos, ordinarios o extraordinarios, el deudor tendrá el derecho a que la parte destinada a la amortización de capital, le sea recibida en cédulas a la par emitidas por el Banco acreedor, siempre que la fecha de su vencimiento sea igual o anterior a la del vencimiento del préstamo, y que el importe de la amortización que pretende efectuar no sea inferior al valor de dichas cédulas"¹.

Por último, destaquemos que los deudores de los Bancos Hipotecarios podrían, según las circunstancias del mercado, comprar cédulas hipotecarias por debajo

1. Gaceta Oficial de la República de Venezuela de 30 de junio de 1958, N° 25.696.

de la par y estando el Banco obligado a recibírselas a la par, en pago de la obligación hipotecaria contraída por ellos, la diferencia de precio les significaría un beneficio a los deudores.

Intereses Moratorios

Prevé el estatuto legal respectivo el interés moratorio cobrable por los Bancos, si no han sido pagadas a su vencimiento las cuotas de amortización, de acuerdo con lo estipulado contractualmente. Tal interés no será superior al 12 por ciento anual.

En muchas ocasiones, por valederos argumentos, el Banco puede exonerar al cliente de esa obligación.

Cédulas Hipotecarias

El capítulo referente a las Cédulas Hipotecarias merece, dada la importancia de éstas, especiales consideraciones.

La emisión de Cédulas Hipotecarias es de la esencia más propia de esta especialidad bancaria. De su mercado dependerá el progreso y logros de estos Institutos de Crédito, al brindárseles la oportunidad para tomar capitales pagaderos a largo plazo y a su vez colocar éstos por duraciones similares, garantizados con hipotecas de primer grado sobre inmuebles urbanos.

Dichos valores emitidos por los bancos de esta naturaleza, constituyen una obligación que asumen éstos, y se pueden considerar como "partes de un crédito concedido a la sociedad o como título valor"¹. En estos casos puede decirse que el Banco recibe un préstamo de un tercero creativo de la obligación. Con dichos títulos, de

1. García-Velutini, *op. cit.* p. 44.

valores diferentes y de series impresas y numeradas, se captan los dineros necesarios para la concesión de los préstamos. Son “un instrumento particularmente útil para movilizar el ahorro interno por conducto de los bancos hipotecarios”².

Es igualmente significativo contemplar los ciclos de distorsión del mercado, por las tensiones sociales, no sólo en el país, sino también internacionalmente, con influencia cierta en las cédulas hipotecarias. Se ha observado con alguna frecuencia la exportación del capital criollo buscando mayores seguridades y beneficios en áreas de crecimiento financiero. Entre los factores que pueden incidir en el alza o baja de los valores, tanto dentro como fuera de Venezuela, uno de ellos es la estabilidad política; otros, pueden ser de tipo social o económico; por ejemplo, una excesiva amenaza de intervencionismo, abusos burocráticos, presupuestos desequilibrados, aumento de cargas impositivas, causas que al cesar ayudan al ajuste del mercado.

La Cédula es parte de un crédito colectivo y “básicamente un título de crédito”¹. En el derecho alemán se le califica, según asienta el doctor Ricardo Sillery, de “deuda inmobiliaria” y en Francia se la denomina “hipoteca independiente”, porque ella, al decir de Belegaud, citado por el nombrado Sillery, “no será ni viciada por consecuencia de vicios de la obligación personal, ni extinguida por consecuencia de la extinción de la obligación personal; siendo exclusivamente inmobiliaria, ella tomará toda su fuerza de la inscripción en el libro inmobiliario, y durará tanto como dure la inscripción”².

2. Banco Interamericano de Desarrollo, Progreso Socio-Económico en América Latina. Informe Anual 1969. Washington 1970, p. 106.

1. Sillery López de Ceballos, Ricardo. **El Carácter Accesorio del Derecho de Hipoteca**. Caracas 1968, p. 88.

2. Sillery, op. cit. p. 86.

La Cédula Hipotecaria se emite por los Bancos Hipotecarios con respaldo de los préstamos garantizados con hipoteca de primer grado sobre inmuebles urbanos, otorgados a favor del Banco antes de la emisión respectiva en el Registro Subalterno correspondiente.

Es uno de los instrumentos del crédito territorial más difundido en los últimos años; permite una gran movilidad en la contextura de su mercadear.

El legislador, en el caso de las Cédulas Hipotecarias, acogió un sistema propio, que es precisamente el que la hace diferenciar de la hipoteca. La garantía de las Cédulas Hipotecarias la constituyen, como antes dije, los préstamos hipotecarios otorgados a favor del Banco emisor.

Las Cédulas de garantía especial y las de garantía global, tienen también el respaldo de los activos del Banco, lo cual se infiere del Artículo 145 de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito, que clasifica el orden de pago preferente para las obligaciones contraídas por las Cédulas Hipotecarias. Además, están garantizadas con los depósitos que debe hacer el Banco emisor en el Banco Central de Venezuela, en dinero efectivo o en títulos de la deuda pública nacional u otros garantizados por la nación, estimados a su valor de mercado, para el caso de que el importe de los préstamos sea menor que el valor de las respectivas cédulas. En consecuencia, la Cédula Hipotecaria es un valor suficientemente respaldado de acuerdo con nuestras leyes, al darle a su tenedor los derechos que la Ley otorga al acreedor hipotecario. De allí su fortaleza económica y seguridad como inversión.

Por otra parte, recuérdese que la Superintendencia de Bancos tiene a su cargo el poder de inspeccionar, vigilar y fiscalizar a los bancos, el cual es un servicio técnico adscrito al Ministerio de Hacienda o al Despacho

Ejecutivo que disponga el Presidente de la República, en Consejo de Ministros. Tiene el Superintendente y el personal de fiscalización, el más amplio e ilimitado derecho de inspeccionar y fiscalizar, inclusive, la revisión de todos los libros prescritos o no por el Código de Comercio, correspondencia y documentos de las empresas y personas sometidas a su vigilancia¹, facultades esas que constituyen una función protectora del Estado a favor de los tenedores de cédulas, de la buena marcha del Instituto, en defensa de los derechos de los accionistas y de las demás personas vinculadas a aquél; de tal modo, que si se observa algún funcionamiento apartado de las normas legales, el nombrado funcionario público debe hacer las indicaciones y recomendaciones necesarias para subsanar la deficiencia observada al respectivo instituto. De no cumplirlas este último podrá tomar las determinaciones que le señale el Ejecutivo Nacional en resguardo del interés público. Estas previsiones están de acuerdo con la Constitución nacional, al establecer que “todos pueden dedicarse libremente a la actividad lucrativa de su preferencia, sin más limitaciones que las previstas en esta Constitución y las que establezcan las Leyes por razones de seguridad, de sanidad u otras de interés social”¹.

En cuanto a la protección legal de las Cédulas debe indicarse que, cuando son cancelados algunos préstamos que sirvan de respaldo a Cédulas Hipotecarias de garantía global, hay otros préstamos hipotecarios que en el transcurso del tiempo han incrementado la cartera respectiva del Banco, por lo que hay un flujo y reflujo de hipotecas en esa cartera y, consecuentemente, las Cédulas tienen siempre la garantía de créditos hipotecarios.

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículos 114 y 119.

1. Constitución de la República de Venezuela. Artículo 96.

No importa que las garantías inmobiliarias cambien, pues siempre están respaldadas por créditos hipotecarios, sobre unos u otros inmuebles.

En virtud de que dichas obligaciones son emitidas a largo plazo, los recursos obtenidos mediante su venta son utilizados también con amplio vencimiento.

Al término prefijado de una emisión de Cédulas, ya hay otras emisiones en circulación y así sucesivamente, por lo que de un modo continuo se establece una corriente giratoria de ingresos y egresos de numerario que permite conceder préstamos permanentemente, a menos de ocurrir una falta de colocación de Cédulas en el mercado.

Las Cédulas Hipotecarias pueden ser de dos clases, de Garantía Especial y de Garantía Global.

Las de garantía especial son las emitidas con el respaldo de uno o varios préstamos hipotecarios otorgados a favor del Banco, antes de la emisión. Así, por ejemplo, al hipotecar un determinado edificio o un conjunto de viviendas a favor del Banco, con base a esta garantía, el instituto concede un préstamo, y es con ese respaldo, que puede emitir un número de Cédulas Hipotecarias, referida su garantía al edificio o conjunto de viviendas específicos.

Las de garantía global son constituidas por el resto de los préstamos hipotecarios otorgados a favor del Banco emisor, no afectados a alguna emisión de Cédulas Hipotecarias con garantía especial.

En general, en Venezuela, han dado los Bancos Hipotecarios preferencia a la emisión de cédulas con garantía global, en razón de su más fácil manejo. En efecto, sin analizar el procedimiento de emisión, más o menos similar para ambas clases, la cancelación de las hipotecas que garantizan los préstamos afectos a emisiones de Cédulas con garantía especial, están sometidas a un

riguroso proceso legal, que hace sumamente laboriosa la misma, en especial en lo referente a los registros subalternos correspondientes¹. Las Cédulas de garantía especial han sido emitidas en cantidades moderadas.

La Cédula Hipotecaria goza de los derechos que la Ley otorga al acreedor hipotecario, sin necesidad de inscripción o registro alguno.

Las Cédulas Hipotecarias están exentas por la Ley del pago del Impuesto sobre la Renta hasta un 6 por ciento anual. El Ejecutivo Nacional puede acordar la exoneración de los intereses hasta un 3 por ciento adicional a la exención expresada. Así, en 11 de junio de 1969, el Ejecutivo Nacional declaró exonerados hasta en un 2 por ciento adicional del Impuesto sobre la Renta las Cédulas Hipotecarias del 8 por ciento.

Es decir, los intereses de estas Cédulas no pagan Impuesto sobre la Renta.

Los préstamos hipotecarios serán de primer grado. Tanto el valor total de las Cédulas Hipotecarias de garantía especial en vigencia y las de garantía global en circulación, "deberán estar representados por la parte no pagada de los préstamos hipotecarios especialmente afectos a cada emisión de la primera clase y al total de las emisiones de la segunda clase"¹.

A los efectos de lo anteriormente expresado "se deducirá del importe no pagado de los préstamos hipotecarios, el monto de las amortizaciones que no hayan sido pagadas, dentro de los seis meses contados a partir del vencimiento de cada amortización"².

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículo 50.

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículo 47.

2. Artículo 47 citado en nota precedente.

Si sucediere el caso de que el importe de los préstamos sea menor que el valor de las respectivas Cédulas, el Banco emisor está en la obligación de depositar la diferencia en una cuenta especial en el Banco Central de Venezuela en dinero efectivo o en títulos de la Deuda Pública Nacional u otros garantizados por la nación, a valor de mercado.

Contra entrega al Banco Central de Venezuela, de Cédulas canceladas de una misma emisión, el instituto emisor podrá retirar el depósito afecto a una emisión determinada.

La emisión de Cédulas Hipotecarias comporta una serie de requisitos, como son: Que sea aprobada por lo menos por las dos terceras partes de los directores de la junta respectiva del Banco emisor, que ese acuerdo sea enviado a la Superintendencia de Bancos junto con el prospecto de la emisión en el cual se especificarán sus características.

“Si la emisión solicitada es de Cédulas de garantía especial, el Banco emisor acompañará copia de los avalúos de los inmuebles que garanticen los préstamos hipotecarios constitutivos de la garantía de dicha emisión”.

“Si la emisión es de garantía global, el Banco emisor acompañará copia de los avalúos de los inmuebles que garanticen préstamos y que no hayan sido previamente examinados y aceptados por la Superintendencia de Bancos como garantía de esta clase de emisiones; así como un estado comparativo del importe de las Cédulas en circulación de esta clase y el importe de los préstamos y las otras garantías subsidiarias que las representen”.

“El Banco emisor enviará también un estudio económico del mercado de valores así como su opinión respecto del plazo estimado para absorber la emisión solicitada”.

“La Superintendencia de Bancos deberá enviar dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días, los recaudos

a que se refiere este artículo al Banco Central de Venezuela, a los efectos del cumplimiento del Artículo 58 de la Ley que lo rige. Una vez recibida la opinión del Banco Central, la Superintendencia de Bancos deberá resolver, dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días, sobre la solicitud del Banco Hipotecario para la emisión de Cédulas”.

“Al autorizar una emisión, la Superintendencia de Bancos fijará el plazo de que dispondrá el Banco emisor para poner en circulación las Cédulas autorizadas. Dicho plazo no podrá ser mayor de un año, contado a partir de la fecha de autorización”.

“En caso de que la emisión fuese aprobada, el acuerdo de la Junta Directiva será presentado, junto con el prospecto, al Registrador o al Juez de Primera Instancia en lo Mercantil del domicilio del Banco, a los fines de la inserción en el Registro de Comercio, fijación y publicación”¹.

El mercado de valores es “el mejor indicador del movimiento, evolución y fluctuaciones de los capitales destinados a proveer los recursos que motorizan la actividad económica”².

Por ello, es de importancia conocer las actividades de las Bolsas de Comercio, porque éstas son las únicas instituciones que pueden suministrar datos ciertos acerca del movimiento organizado de valores. En realidad las operaciones realizadas fuera de la Bolsa entre diferentes personas, naturales o jurídicas, son de muy difícil o imposible control. De tales estudios se pueden concluir

-
1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículo 48.
 2. Banco Hipotecario de Crédito Urbano C.A. Departamento de Estudios Económicos. Mercado de Valores (1969) (Mimeografiado).

las perspectivas inmediatas o mediatas de la capacidad de absorción de las Cédulas Hipotecarias³.

La Ley reglamenta los plazos para el estudio por parte de las autoridades correspondientes de las solicitudes de emisiones⁴.

Las emisiones, como expresé antes, se harán por series con indicaciones de las clases de Cédulas y la letra o número con que se distinga cada serie. Los títulos serán numerados y llevará impresas las menciones que exige el Artículo 51 de la Ley¹.

3. Banco Hipotecario de Crédito Urbano C.A. Estudio citado en nota precedente.

4. Artículo 49.—Las Cédulas Hipotecarias no podrán ser puestas en circulación hasta que la Superintendencia de Bancos les haya estampado su sello. Las emisiones de Cédulas Hipotecarias de garantía especial se sellarán inmediatamente después de ser autorizadas por la Superintendencia de Bancos.

Las emisiones de Cédulas Hipotecarias de garantía global serán selladas por la Superintendencia de Bancos a medida que el Banco emisor demuestre tener activos suficientes para garantizarlas de acuerdo con el Artículo 47. Mientras las Cédulas no hayan sido selladas por la Superintendencia de Bancos deben depositarse en custodia en el Banco Central de Venezuela.

El importe de las Cédulas por sellar no podrá ser mayor que el importe del capital pagado y fondos de reserva del Banco emisor. Transcurrido el plazo máximo concedido para poner en circulación las Cédulas de una emisión de garantía global, la Superintendencia de Bancos inutilizará las Cédulas que no hayan sido selladas y procederá junto con el Banco emisor a su incineración. De dicha operación se dejará, constancia en Acta.

Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

1. Dichas menciones son:

1° — Denominación, domicilio y capital del Banco;

2° — Fecha de registro del Acta Constitutiva y de los Estatutos, de las reformas que éstos hubieren sufrido y las de las publicaciones correspondientes;

3° — Fecha en que la Superintendencia de Bancos autorizó el acuerdo de la Junta Directiva por el cual se dispuso la emisión, la inscripción en el Registro de Comercio de ese acuerdo y el número respectivo;

Una vez cumplidos los requisitos exigidos por ésta, de la emisión se levanta un acta especificada, por triplicado, una de cuyas copias queda en el Banco, otra en la Superintendencia de Bancos y la tercera va al Registro de Comercio.

Los títulos de las Cédulas pueden ser al portador o nominativos. Comúnmente son hechas al portador, circunstancia que hace más atractiva su demanda porque pueden transferirse fácilmente. Además, ofrecen por lo general, un óptimo rendimiento y su cómoda y pronta liquidez.

Es de interés asentar que los Bancos, de acuerdo con la Ley, sólo pueden colocar en el mercado sus Cédulas a cambio de dinero efectivo, a la par o no. Vale decir, que si en un momento dado hay poca o exigua demanda de Cédulas en el mercado, los institutos hipotecarios no podrían conceder préstamos entregando sus Cédulas como si fueran dinero, a causa de la escasez de numerario. Además, si esto se permitiera, se podría producir una tendencia bajista de esos papeles, porque la persona aceptante de un crédito en tales circunstancias, deberá por sus propios requerimientos, convertir en efectivo dichos valores, para emplearlos, bien sea en la cancela-

-
- 4º — Fecha de la emisión, su monto y el valor de cada título;
 - 5º — Plazo de vencimiento de la emisión que no podrá ser superior a veinte (20) años, tipo de intereses y fechas de pago de éstos;
 - 6º — Condiciones en que se verificarán, en su caso, amortizaciones parciales de la emisión o su cancelación anticipada;
 - 7º — Si la emisión es de garantía especial, la identificación e importe de cada uno de los préstamos y de los inmuebles que le sirven de garantía;
 - 8º — El texto completo de los Artículos 44, 45, 46, 47, 50, 53, 54, 55, 56 y 57 de esta Ley; y
 - 9º — Los sellos de la Superintendencia de Bancos y del Banco Emisor y la firma de dos de sus Directores.
- Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).

ción de una hipoteca anterior, en la adquisición de un inmueble, o en algún otro caso de los señalados en la Ley a los fines de la inversión del préstamo.

La amortización de las Cédulas puede efectuarse por el sistema de sorteos, o por medio de adquisiciones del Banco emisor, que deberán realizarse a través de las Bolsas de Comercio, pudiendo pagarse por debajo de su valor par.

Las Cédulas así adquiridas no podrán revenderse, ni tampoco las que reciba el Banco a su valor par en razón de pagos ordinarios o extraordinarios que el deudor pueda hacer en Cédulas.

Como principio, la Ley establece que los Bancos Hipotecarios pueden comprar, recibir en prenda y poseer sus propias Cédulas. En estos casos las adquisiciones del Instituto emisor no puede ser a un precio inferior de su valor nominal, salvo las compras a través de las Bolsas y en las operaciones de reporto¹.

Las Cédulas sorteadas se pagarán a su valor nominal e igual precio se pagará al vencimiento del plazo respectivo.

Los sorteos se efectuarán en el domicilio del Banco emisor en acto público; asistirán dos miembros de la Junta Directiva y un representante de la Superintendencia de Bancos.

Las listas se fijarán en lugar público en el local del Banco y se publicarán en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio del Banco.

Las Cédulas favorecidas en el sorteo dejarán de ganar intereses desde la fecha fijada para su reembolso; se entiende, si no hay una fijación expresa, que la fecha

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Véanse los Artículos 42, 54, 59 y 64, aparte 6°.

del reembolso es la misma del sorteo, lo cual es de gran interés para los tenedores.

Es de observar que las Cédulas amortizadas por sorteos, por compra a través de las Bolsas, en pago de amortizaciones o de cancelación de los préstamos serán inutilizadas y no se podrán poner de nuevo en circulación. Sin embargo, aquellas Cédulas que los bancos emisores compran a la par en sus propias taquillas y que no están destinadas a ninguno de los casos acabados de expresar, puede el Banco revenderlas, interpretación ésta aceptada por la Superintendencia de Bancos.

Otras Operaciones de los Bancos Hipotecarios

El Capítulo III de la Ley en examen, se refiere a otras operaciones de los Bancos Hipotecarios. Al efecto, su Artículo 60 dispone que los Bancos Hipotecarios Urbanos podrán efectuar las siguientes operaciones:

Tomar dinero en préstamo con o sin garantía por un plazo no menor de noventa (90) días;

Recibir depósitos de dinero a plazo, con o sin interés, reembolsables a un plazo no menor de noventa (90) días;

Recibir depósitos de ahorro que podrán combinarse con planes de ventas y de administración por cuenta de terceros de las Cédulas Hipotecarias de su emisión;

Emitir bonos de ahorro;

Hacer operaciones de reporto con respecto a Cédulas Hipotecarias emitidas por el propio Banco;

Ceder las hipotecas constituidas a su favor y adquirir créditos hipotecarios que reúnan las condiciones establecidas en el Capítulo I de este mismo Título;

Administrar los inmuebles que adquieran en resguardo de sus intereses, por dación en pago o por adjudici-

cación en remate judicial, y enajenarlos, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 139;

Recibir en depósito para su custodia cualesquiera valores en papel o en metálico, lingotes y alhajas;

Prestar el servicio de caja de seguridad; y

Actuar como mandatarios y administradores de bienes ajenos y como fiduciarios, con arreglo a las disposiciones legales vigentes.

Bonos de Ahorro

Con respecto a los bonos de ahorro, la Ley asienta: éstos constituyen títulos de crédito en contra del banco emisor; se emitirán únicamente contra recibo de su importe en dinero efectivo y deberán tener un vencimiento no inferior a un año ni superior a veinte años; no podrán ganar un interés anual superior al que determina el Banco Central de Venezuela y tampoco podrán amortizarse por sorteos; podrán ser no endosables, a la orden o al portador, de la denominación que se estima conveniente en múltiplos o submúltiplos de cien bolívares (Bs. 100,00) pero sin que estos últimos sean inferiores a cinco bolívares (Bs. 5,00). Se emitirán con o sin cupones para el pago de intereses y en el segundo caso se establecerá que los intereses se pagarán junto con el capital a su vencimiento; llevarán dos firmas autorizadas del Banco emisor, y contendrán los datos relativos al capital, intereses, fecha de vencimiento y emisión, lugar de pago y los demás indispensables para la determinación de los derechos del tenedor y las obligaciones correspondientes del Banco emisor”¹.

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículo 61.

La operación de emitir bonos de ahorro es una operación pasiva del Banco, pues le crea la obligación de devolver el importe del dinero recibido por parte de la sociedad emisora; y los fondos así obtenidos debe emplearlos en las negociaciones previstas en la propia Ley.

Reporto

En virtud del reporto —dice la legislación—, “el Banco reportador adquiere por una suma de dinero la propiedad de Cédulas Hipotecarias y se obliga a transferir al reportado en el plazo convenido la propiedad de otras tantas Cédulas de la misma especie, contra reembolso del precio pagado más un premio. El reporto se perfecciona por la entrega de los títulos. Deberá constar por escrito, con expresión del nombre completo del reportador y del reportado, y de los datos necesarios para la identificación de la clase de Cédulas dadas en reporto, el término fijado para el vencimiento de la operación, el precio y el premio pactado o la manera de calcularlos. Si el primer día hábil siguiente a la expiración del plazo en que el reporto deba liquidarse, el reportado no liquida la operación ni ésta es prorrogada, se tendrá por abandonada y el reportador podrá exigir al reportado el pago de las diferencias que resulten a su cargo”¹.

Este contrato permite al tenedor de Cédulas obtener en un momento dado una cantidad en efectivo, con el compromiso por parte del Banco, de transferir al vencimiento del plazo pactado, un número de Cédulas de la misma especie, pagando el reportado una cantidad de acuerdo con el precio y el premio convenido. Esto último representa el beneficio para el reportador. El reportado alcanza el suyo, al obtener la cantidad de dinero necesitada en su oportunidad y saber que podrá

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970). Artículo 62.

colocarlo nuevamente al adquirir un número igual de Cédulas de la misma especie al vencimiento del contrato.

Empleo de los Fondos

Por lo que respecta a los fondos provenientes de las operaciones, en relación a los primeros cuatro casos establecidos en el Artículo 60, antes citado, sólo deberán emplearse de manera exclusiva en la forma prevista en el Artículo 63 *ejusdem*.

Esto es:

En préstamos hipotecarios o prendarios cuyo plazo no exceda de dos (2) años;

En anticipos o descuentos cuyo plazo no exceda de un año;

En Títulos de la Deuda Pública Nacional, bonos o letras del Tesoro, Cédulas Hipotecarias, bonos u obligaciones de institutos oficiales autónomos o de compañías anónimas nacionales que figuren en la lista de valores a que se refiere el Artículo 136 de la Ley; y

En préstamos cuyo plazo no exceda de noventa (90) días, con garantía prendaria de acciones cotizadas en las Bolsas de Comercio legalmente constituidas, o de los valores enumerados anteriormente.

Prohibiciones

La Ley en referencia establece igualmente y de manera expresa las operaciones que los bancos hipotecarios no pueden realizar, a saber:

Recibir depósitos de dinero reembolsables a la vista o con un plazo inferior a noventa (90) días, con excepción de lo dispuesto en el numeral 3º del Artículo 60 de esta Ley;

Emitir Cédulas Hipotecarias por una suma superior a veinte (20) veces su capital pagado y fondos de reserva;

Contraer obligaciones en virtud de las operaciones mencionadas en los numerales 1º, 2º, 3º y 4º del Artículo 60 por un total que exceda de tres veces su capital pagado y fondos de reserva. No se tomarán en cuenta a los efectos de esta prohibición las obligaciones que por descuentos, redescuentos o anticipos, asuman con el Banco Central de Venezuela;

Conceder créditos en cuenta corriente;

Adquirir acciones en cantidad superior al veinte por ciento (20%) de su capital pagado y fondos de reserva. La adquisición de acciones de una misma Compañía no excederá del diez por ciento (10%) del capital pagado de éstas o del quince por ciento (15%) del mismo capital cuando se trate de empresas bancarias o de otros institutos de crédito de los regidos por esta Ley. Tampoco podrán exceder del siete por ciento (7%) del capital pagado y fondos de reserva del propio Banco, las inversiones que éste haga en acciones de una misma clase de empresas. Las acciones que adquieran los bancos hipotecarios urbanos de acuerdo a este numeral, deberán figurar en la lista de valores a que se refiere el Artículo 136 de esta Ley;

Adquirir sus propias Cédulas a precio inferior de su valor nominal, salvo el caso de las compras a que se refiere el Artículo 54 y de las operaciones de reporto previstas en el numeral 5º del Artículo 60 de esta Ley;

Llevar a cabo operaciones de emisión o colocación de valores que no sean las Cédulas Hipotecarias o los bonos de ahorro del propio Banco; y

Otorgar fianzas o cauciones.

En las disposiciones generales de la Ley de Bancos y Otros Institutos de Crédito, están indicadas además estas prohibiciones:

“1º — Otorgar, directa o indirectamente préstamos, descuentos, redescuentos, o anticipos o créditos de cualquier clase a su Presidente, Vicepresidente, Directores, Gerentes, Secretarios u otros funcionarios de rango ejecutivo.

La totalidad de los préstamos que concedieren a sus otros empleados no podrá exceder del dos por ciento (2%) del capital pagado y fondos de reserva. Quedan excluidos de estas restricciones los préstamos de menor cuantía, garantizados con la participación que corresponda a esos empleados en los fondos de asistencia social que el banco tenga establecida;

2º — Otorgar préstamos, descuentos, redescuentos o anticipos o créditos de cualquier clase a los funcionarios o empleados de la Superintendencia de Bancos, salvo el caso señalado en el Artículo 121 de la presente Ley;

3º — Otorgar préstamos, descuentos, redescuentos o anticipos o créditos de cualquier clase, sin garantía especial, a personas de quienes no posean un balance o estado financiero suscrito por el interesado y formulado a lo más con un año de antelación”;

4º — Hacer préstamos, descuentos o redescuentos u otorgar créditos o garantías a una sola persona natural o jurídica de cantidad o cantidades que excedan en su totalidad del diez por ciento (10%) del capital pagado y de fondos de reserva del banco o instituto de crédito con las siguientes excepciones:

a) Préstamos garantizados totalmente con Títulos de Deuda Pública Nacional y que no excedan del ochenta y cinco por ciento (85%) del valor de los títulos en el mercado, que podrán llegar hasta el quince por ciento

(15%) del capital pagado y fondos de reserva del banco o instituto de crédito;

b) Préstamos directos al Estado que podrán llegar hasta el cincuenta por ciento (50%) del capital pagado y fondos de reserva del banco o instituto de crédito;

c) Préstamos hipotecarios que conceden los bancos hipotecarios urbanos, las sociedades financieras y las sociedades de capitalización, los cuales podrán llegar para cada deudor hasta el veinte por ciento (20%) del capital pagado y fondos de reserva del banco o instituto de crédito. Cuando se trate de préstamos destinados al financiamiento de la construcción de obras de desarrollo urbanístico o de planes de viviendas multifamiliares, este límite podrá llegar hasta el cuarenta por ciento (40%) del capital pagado más reservas; pero el plazo de estos préstamos no podrá ser superior a tres (3) años.

d) La financiación de contratos de compra-venta de bienes muebles con reserva de dominio que realizan las sociedades financieras, la cual podrá llegar por cada productor, agente o distribuidor hasta el veinte por ciento (20%) del capital pagado y fondos de reserva de la sociedad.

5º — Hacer préstamos, descuentos, redescuentos o anticipos garantizados con sus propias acciones;

6º — Ser propietario de bienes inmuebles salvo los que necesiten para el asiento de sus propias oficinas, agencias o sucursales, previamente autorizadas, y de sus almacenes de depósito, con las excepciones previstas en el Artículo 139 de la presente Ley.

El valor de los inmuebles destinados a oficinas y almacenes de depósito no podrá exceder del veinticinco por ciento (25%) de su capital pagado y fondos de reserva;

7º — Tener presidente, directores, administradores, funcionarios o empleados principales unidos entre sí por parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;

8º — Tener como presidente, director, administrador, funcionario o empleado, alguna persona fallida o no rehabilitada legalmente o que haya sido condenada por delito contra la propiedad.

9º — Cobrar los intereses sobre el monto total de cada operación de crédito que realicen sin tener en cuenta las amortizaciones sobre capital; a tal efecto, los intereses deberán calcularse, en todo caso, sobre los saldos deudores; y

10 — Realizar operaciones de crédito a tipos de interés y condiciones superiores a los que fije el Banco Central de Venezuela, para cada clase de crédito”¹.

1. Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito (1970).
Artículo 134.

CAPITULO I V

ENFOQUE DE ALGUNAS DISPOSICIONES
E INSTITUCION CORRELACIONADOS
ESTRECHAMENTE CON LA BANCA
HIPOTECARIA: ANTICRESIS, PROPIEDAD
HORIZONTAL Y CENTRAL HIPOTECARIA

DISPOSICIONES LEGALES CORRELACIONADAS
CON LA BANCA HIPOTECARIA: ANTICRESIS,
PROPIEDAD HORIZONTAL Y CENTRAL
HIPOTECARIA

En las relaciones de los Bancos Hipotecarios, con el público interesado en obtener préstamos garantizados con hipoteca, existen disposiciones legales, estrechamente ligadas a la mecánica para conseguir dichos préstamos, éstas son, entre otras, la Anticresis y la Ley de Propiedad Horizontal y la Sociedad Financiera Central Hipotecaria, sobre las que haré un breve comentario.

Anticresis

El Artículo 1855 del Código Civil define la anticresis como un contrato por el cual el acreedor adquiere el derecho de hacer suyos los frutos del inmueble que se le entregue, con la obligación de imputarlos a los intereses, si se le deben, y luego al capital de su acreencia.

Basado en ese artículo y con la finalidad de asegurarse el pago de los intereses y de las cuotas de amortización de capital pactadas en los contratos de préstamos, con el producto de la administración del inmueble y evitar, además, la cesión de los frutos o rentas, así como

para el buen mantenimiento y conservación de los inmuebles, que se tienen dados en garantía a los Bancos acreedores, en general, éstos conviene con los clientes en sus contratos de préstamo, que le sean entregados en anticresis los citados inmuebles hipotecados a su favor.

De acuerdo con el numeral 9º del Artículo 60 de la Ley General de Bancos y otros Institutos de Crédito, en sus casos, los Bancos, pueden actuar como mandatarios y administradores de bienes ajenos.

De conformidad con los términos del Artículo 1856 del Código Civil, el Banco puede convenir expresamente que no estará obligado a efectuar reparaciones de ninguna especie sobre el inmueble dado en anticresis, ni a pagar las contribuciones e impuestos a que esté sujeto el mismo, sino cuando las cantidades percibidas por concepto de pagos de arrendamiento, excedan de las necesarias para cubrir las cuotas que mensualmente deberá pagar el deudor.

Igualmente puede convenir que en ningún caso la anticresis estipulada pueda considerarse como sustitutiva de las facultades o derechos que correspondan al Banco como acreedor hipotecario. Ahora bien, si por alguna circunstancia el inmueble dado en anticresis no produjere frutos por pensiones de arrendamiento u otras causas, o si tales frutos no fueren suficientes para cubrir el monto de los pagos pactados al acreedor, esas circunstancias no eximirán al deudor de la obligación de dichos pagos, y el acreedor podrá continuar reteniendo el inmueble hasta que la deuda fuere extinguida.

Las partes contratantes pueden estipular que el acreedor considere como de plazo vencido la obligación del deudor si no produjere frutos (rentas) el inmueble¹.

1. Véanse Artículo 1857 y 1861 del Código Civil (1942).

Ley de Propiedad Horizontal

La primera Ley de Propiedad Horizontal promulgada en Venezuela fue de fecha 10 de junio de 1957, denominada "Ley de Propiedad de Apartamientos". Se inspiró en antecedentes legislativos franceses, chilenos, argentinos y de otros países. Dicho texto legal no contenía términos relativos a la enajenación de apartamentos de un inmueble dado en garantía hipotecaria, originándose así situaciones delicadas en las cuales propietarios de inmuebles y vendedores de apartamentos, sin inquietudes apreciativas de sus acciones, dejaban sin defensa a los compradores de los apartamentos a plazos, quienes en general poseían solamente un documento no otorgado ante el Registro Subalterno respectivo frente a los acreedores hipotecarios correspondientes.

La aparición de los Bancos Hipotecarios Urbanos, surgidos con motivo del Decreto-Ley N° 304, de 20 de junio de 1958, abrió nuevas perspectivas al comercio de inmuebles, pues salvaba los inconvenientes originados por los préstamos a corto plazo; en tal virtud, se hacía necesario una modificación de la Ley de Propiedad de Apartamientos. En efecto, ésta se derogó por la Ley de Propiedad Horizontal, de 15 de septiembre de 1958.

Diferencia con la Ley de 1957

La vigente Ley de Propiedad Horizontal se diferencia de la citada Ley de 1957, en dos aspectos fundamentales:

Primero: Atribuye al documento de condominio carácter obligatorio, a diferencia del texto de la Ley anterior, que declaraba facultativo el "Reglamento de Comunidad".

Segundo: Contiene una serie de disposiciones dirigidas a evitar los problemas suscitados con relación a

los adquirentes de apartamentos de inmuebles hipotecados que contempla por primera vez, en nuestra legislación, la división de la hipoteca.

Los Artículos 32 y 33 de la expresada Ley, establecen que: "No podrá registrarse, so pena de anulabilidad, a solicitud del adquirente, ningún título de propiedad o de cualquier otro derecho sobre un apartamento perteneciente a un inmueble dado en garantía hipotecaria, si no se hiciere constar en el mismo documento la existencia de dicho gravamen. El Registrador advertirá además al adquirente la existencia del gravamen y de todos sus particulares, dejando constancia de ello en la correspondiente nota de registro. Si el Registrador omitiere esta formalidad, se le impondrá multa con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 25". "La enajenación de apartamentos que formen parte de un inmueble hipotecado produce de pleno derecho la división de la hipoteca, tanto en lo que respecta a su objeto como en lo que se refiere a la persona del deudor, en proporción al valor atribuido a cada apartamento, de acuerdo con el Artículo 7º. A tal efecto, en el documento de enajenación se indicará el monto de la hipoteca con que queda gravado el apartamento y la parte del precio que deba pagar el adquirente al enajenante, después de deducido dicho precio lo que le corresponda de su parte proporcional en el monto de la hipoteca. Sólo respecto de la parte del precio que ha de pagarse al enajenante podrán emitirse letras de cambio u otros documentos negociables. Tanto los pagos que deba hacer el adquirente al enajenante, como los que deba hacer al acreedor hipotecario se harán por intermedio de la administración del inmueble, salvo pacto en contrario".

En el orden de las fuentes legales aplicables a la propiedad de apartamentos, el encabezamiento del Artículo 1º de la Ley de Propiedad Horizontal vigente,

reafirma el principio admitido por el Código Civil¹ de que los distintos apartamentos de un inmueble podrán pertenecer a diversos propietarios.

El aparte único del precitado Artículo 1º, para delimitar mejor el campo de aplicación de la Ley, precisa que sólo se considerarán apartamentos las construcciones independientes que tengan salida a la vía pública, directamente o a través de determinado espacio común, sea que ocupen todo o parte de un piso o más de uno.

Problema de Terminología

La Ley de Propiedad de Apartamentos de 1957, no utilizó la expresión Propiedad Horizontal quizá por considerarla inexacta, ya que lo decisivo no es una división en sentido horizontal, que incluso puede faltar, sino la división de un edificio en apartamentos; la vigente Ley emplea aquel término en consideración a su amplio uso. Por la misma razón utiliza la palabra **apartamento** en vez de **apartamiento**, que fue aplicada por la derogada Ley de 1957.

1. Artículo 697. — Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben los dueños contribuir a las obras necesarias, se observarán las reglas siguientes:

1º — Las paredes maestras, el tejado y demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso.

2º — Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y demás obras comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los propietarios.

3º — La escalera que desde el portal conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo se costeará por todos, excepto, los dueños de los pisos bajos y primero, y así sucesivamente.

Documento de Condominio

La vigente Ley de Propiedad Horizontal atribuye al documento de condominio carácter obligatorio, e indica específicamente en el Artículo 24¹ los particulares que ese documento debe contener, y las previsiones a tomarse en caso de que el inmueble se encuentre hipotecado; si esto último ocurre, no se protocolizará el documento de condominio, a menos que conste en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario².

1. Artículo 24. — Antes de proceder a la enajenación de cualquiera de los apartamentos de un edificio, el propietario o los propietarios del inmueble declararán por documento protocolizado en la correspondiente Oficina Subalterna de Registro, su voluntad de destinarlo para ser enajenado por apartamentos. Este documento contendrá, además: la descripción del terreno y del edificio, con indicación de los títulos inmediatos de adquisición; los pisos, apartamentos y dependencias de que consta; la descripción de las cosas comunes general del edificio y de las cosas comunes limitadas a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles son esos apartamentos; la indicación precisa del destino dado al edificio; el valor que se da al edificio y el que se atribuye a cada apartamento, fijándose de acuerdo con estos valores básicos el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del edificio; los gravámenes que pesen sobre el inmueble; y cualesquiera otras circunstancias que interese hacer constar. Al protocolizar dicho documento, el Registrador estampará las notas marginales a que se refiere el Artículo 1926 del Código Civil. Se acompañará al documento a que se refiere este artículo, a fin de que sean agregados al cuaderno de comprobantes, los planos explicativos del inmueble, sus dependencias e instalaciones y, en su caso, los de sus modificaciones esenciales. Ley de Propiedad Horizontal (15 de septiembre de 1958).
2. Artículo 25. — Si el inmueble estuviere hipotecado, no se protocolizará el Documento de Condominio, a menos que conste en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario. El deudor hipotecario que contravenga lo dispuesto en este artículo será castigado con prisión de cinco a veinte meses, a instancia del acreedor hipotecario.

Igualmente se hace expresa mención en la Ley de que el Registrador, al protocolizar el documento de condominio correspondiente, estampará las notas marginales a que se refiere el Artículo 1.926 del Código Civil y que se agregará al Cuaderno de Comprobantes, los planos explicativos del inmueble, sus dependencias e instalaciones y, en su caso, los de sus modificaciones esenciales.

Es recomendable tratar de incluir en el texto del documento de condominio, conjuntamente con las menciones legales exigidas, las previsiones que se consideren más indispensables con el objeto de facilitar la solución de los múltiples y variados problemas derivados del régimen de condominio, así como de las relaciones de quienes integren la comunidad de propietarios de un inmueble vendido en Propiedad Horizontal y terceras personas.

El documento de condominio puede ser modificado por unanimidad por los propietarios de los apartamentos, con las mismas formalidades que la Ley exige para su elaboración, sin perjuicio de los derechos adquiridos de terceros, de acuerdo con los términos del Artículo 27 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Un gran auge ha alcanzado en la actualidad la Propiedad Horizontal en los Estados Unidos de Norteamérica, notablemente en California, Arizona y Florida y, en tal virtud, se han construido grandes y confortables edificios.

Si el Registrador protocolizare dicho Documento de Condominio sin que se haya dado cumplimiento a lo previsto en la primera parte de este artículo, se le impondrá multa de diez a mil bolívars con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público. En caso de reincidencia el Registrador será sancionado con pena de destitución del cargo.

Ley de Propiedad Horizontal (15 de septiembre de 1958).

Hay dos sistemas principales en ese país en lo referente a la adquisición de apartamentos; uno puede ser a través del **condominium**, y el otro por medio de una corporación o sociedad, especie de cooperativa, esto es, una empresa que es propiedad de un grupo de personas y opera para mutuo beneficio ¹.

El **condominium** es un edificio de apartamentos en el cual éstos son de propiedad individual. Al decir de Vogts, en su publicación, **Cómo comprar un condominium**, al propietario le pertenece su unidad, su apartamento y también es dueño de una fracción o parte de la tierra, proporcional al número total de las unidades del edificio. Igualmente le pertenece una fracción o parte de la propiedad común, que puede o no incluir: las vías de acceso, las áreas de estacionamiento y las facilidades recreacionales. Paga directamente sus impuestos y los pagos hipotecarios si los hay.

En el caso de la Corporación, especie de Cooperativa, el comprador adquiere tan sólo un número de acciones, o participación de capital en esa Compañía. Este hecho lo titula o faculta para ocupar su apartamento. Pero no es dueño de la unidad. El comprador de acciones debe financiar su unidad en los términos aplicables a todas las otras unidades y él puede perder su inversión si los otros propietarios no cumplen sus obligaciones, según expresa el nombrado Vogts ².

Central Hipotecaria

El objeto de la Sociedad Anónima Financiera Central Hipotecaria, según el Artículo 2º del Documento Constitutivo y Estatutos de la misma, es: "Crear, desarrollar

-
1. *The American Heritage Dictionary of the English Language* 1969, U.S.A.
 2. Vogts, Alfred F. *How to Buy a Condominium*, Miami 1969. p. 7.

y mantener un mercado de capitales activo y estable para títulos valores emitidos por sus accionistas y cuyas emisiones hayan sido previamente aprobadas por ésta. La intervención en el mercado de valores será hecha por la compañía, para las Cédulas Hipotecarias emitidas por los Bancos Hipotecarios Urbanos como su objetivo fundamental y gestionará la previsión de los recursos financieros necesarios para su cumplimiento. La Compañía intervendrá en el mercado de los referidos títulos valores realizando operaciones de compra y venta, para lograr la debida estabilización, mediante la regulación de los mecanismos del mercado y el apoyo a las cotizaciones, necesarios para evitar fluctuaciones erráticas y para lograr en óptimo grado la captación de ahorros por medio de esos instrumentos financieros. Asimismo la compañía podrá celebrar contratos de préstamos y de reporto; emitir y colocar sus propios bonos financieros; actuar en las actividades específicas a su carácter de Sociedad Financiera permitidas por la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito y, en general, efectuar todos los demás actos civiles y mercantiles que directa o indirectamente se relacionen con el objeto social”¹.

Al tratar este tema deseo repetir lo expresado en mi trabajo intitulado **Notas sobre la Banca Hipotecaria Urbana**, de 12 de abril de 1967, en cuanto a las Cédulas Hipotecarias, que dice: “Quien compra Cédulas Hipotecarias, debe saber que esta operación es una inversión a largo plazo, de rendimiento fijo, que su precio debe someterse a la Ley de la oferta y de la demanda; que, por lo tanto, ese precio puede fluctuar por encima o por debajo del valor par; y que al vencimiento de las Cédulas rescatará siempre una cantidad de dinero igual

1. Documentos Constitutivos y Estatutos Sociales de la Central Hipotecaria, Sociedad Anónima Financiera. Gaceta Municipal del Distrito Federal, N° 12.311 del 22 de septiembre de 1967.

o mayor a la colocada; semejantemente sucede, cuando son sorteadas las Cédulas; éstas son pagadas a sus tenedores a su valor par"². Si obtiene una cantidad mayor a la colocada es porque la persona adquirió las Cédulas a un precio inferior a su valor par; una vez rescatadas, realmente liquida un beneficio.

Ahora bien, es indiscutible la acción beneficiosa de la nombrada Sociedad, en procura de una adecuada estabilidad a la par en el mercado de las Cédulas, como lo ha hecho hasta ahora. Sin embargo, su función estabilizadora no requiere que sea de esta manera, sino que podría regularse de acuerdo con la oferta y la demanda para garantizar a los inversionistas un mínimo de liquidez, en concordancia con las situaciones económicas frecuentemente variables, puede decirse, interpretando estrictamente el verdadero sentido del Artículo 2º, transcrito al comienzo, que el precio de las Cédulas podría fijarlo el movimiento de operaciones sobre valores en la plaza, libre de interferencias, pues de esta forma surgiría la verdadera estimación o precio de la Cédula.

De la existencia de esa Sociedad Financiera, ha dependido en buena parte, el auge de los Bancos Hipotecarios en el país y ha conducido a la ampliación del mercado para la compra y venta de Cédulas Hipotecarias, que gozan de la confianza del público. Dicha financiera ha mantenido a su valor nominal la estabilización de tales valores, con el fin muy plausible y práctico de sostener un clima de seguridad, consiguiendo así cada vez más una mayor expansión de la Banca Hipotecaria.

En la medida lograda hasta el momento por la Central Hipotecaria, reconocemos una verdadera eficacia en su política. Pero sirva lo expuesto para aclarar un punto

2. García-Velutini, *op. cit.* pp. 47 y 48.

tan importante, como es el de la estabilización a la par, lo cual ha hecho de la Cédula Hipotecaria una inversión sólida y atractiva.

Por otra parte, de acuerdo con la Ley del Banco Central de Venezuela, éste puede comprar Cédulas Hipotecarias en mercado abierto y el nombrado instituto, sin duda, deberá dar apoyo efectivo a las Cédulas Hipotecarias, dentro de sus previsiones legales y financieras.

CAPITULO V

PROYECCION SOCIAL

El incremento ascendente de la población contribuye a un desajuste estructural de nuestros pueblos en proceso de desarrollo, según he manifestado en otra oportunidad; y hace más difícil un adecuado mejoramiento al complejo y a su vez detonante problema de la vivienda.

En nuestra nación hay un consciente deseo de favorecer la solución del problema, a niveles oficial y privado, en el sentido de buscar medios adecuados para su satisfacción. Confirma lo expresado los Decretos Ejecutivos números 611 y 733, de 11 de agosto de 1961 y de 17 de enero de 1967, respectivamente, por medio de los cuales, tanto el Gobierno Nacional como un grupo de particulares, formado en el caso del Decreto 611, por empresas concesionarias de hidrocarburos y Bancos Hipotecarios, de incuestionable beneficio social; y en lo concerniente al Decreto 733, por el Gobierno Nacional y los Bancos Hipotecarios, de escasos resultados prácticos.

Recientemente han sido dictados varios Decretos y Resoluciones Ejecutivos, para contribuir a la "satisfacción de la urgente demanda de viviendas de los sectores de escasos recursos económicos" y para estímulo de la industria de la construcción, por medio de los cuales se dan facilidades y se crean incentivos para obtener la colaboración del sector privado y atender la edificación de viviendas populares. Por otra parte, se exonera del Impuesto sobre la Renta los intereses de capitales destinados al financiamiento y adquisición de viviendas declaradas de utilidad pública. Los decretos dictados por el Presidente de la República en referencia, son: el N° 332,

del 1º de julio; el N° 345, del 8 de julio; el N° 366, de 12 de agosto y la Resolución N° 1.465 del Ministerio de Hacienda, del 13 de agosto, todos de 1970.

Los Bancos Hipotecarios existentes en el país suscribieron posteriormente, el 14 de agosto del mismo año, un acuerdo que establece condiciones especiales para "favorecer la solución del problema habitacional", y a manera de complemento de la política de vivienda¹.

Entre otros alicientes, también, podría procurarse un subsidio al interés, por parte del Estado. Lo cual redundaría en provecho de las personas carentes de habitación.

Por otra parte, continúa tramitándose, por los canales ordinarios, la financiación de casas unifamiliares o multifamiliares por intermedio de conocidos institutos oficiales y particulares.

Con gran acierto ha escrito una socióloga venezolana: "De esta forma, el problema de la vivienda no puede ser considerado aisladamente, sino que es necesario enfocarlo dentro de la situación nacional y ligarlo al proceso de desarrollo integral del país. Por esta razón, una adecuada política habitacional implica la participación de todos los sectores interesados, tanto en la ejecución de planes y programas de vivienda, como en las tomas de decisión, de modo que la política de ejecución en esta materia responda a las aspiraciones generales"².

Además, debe considerarse la importancia de los mecanismos hipotecarios dentro de la economía general del país, como expresa el Informe Anual correspondiente al año 1969, del Banco Interamericano de Desarrollo,

1. Plan de Crédito Preferencial de los Bancos Hipotecarios. *El Universal*, 28 de agosto de 1970.
2. Fleury, María García-Velutini de. *El Financiamiento a la Vivienda y la Estratificación Social*. Caracas 1970, p. 13.

sobre el Progreso Socio-Económico en América Latina, el cual asienta: "Es interesante señalar la existencia en Venezuela de un vigoroso y creciente mercado hipotecario en contraposición con lo que ocurre en otros países latinoamericanos. El desarrollo de este medio financiero tiene una relación directa con la estabilidad monetaria característica de Venezuela, donde durante muchos años el préstamo hipotecario probablemente ha sido una de las formas preferidas de inversión del sector privado"¹.

Es innegable, pues, la verdadera y fundamental labor de la Banca Hipotecaria, al dar cabida legítima a los préstamos a largo plazo "para la obtención de viviendas por muy diferentes clases de personas", procurando los recursos dinerarios a través de la colocación de Cédulas Hipotecarias².

Al tratar del largo plazo, debo indicar de nuevo su importancia en conexión con los ingresos familiares, pues ese lapso, hace que sea más fácil y menos pesado al presupuesto de la familia la obligación de pagar la respectiva cuota, compuesta de los intereses y de la amortización del capital, ya sea el préstamo para la cancelación de una hipoteca pre-existente sobre la vivienda, o a fin de construir una futura.

Se debe pues, cuidar con inquietud responsable el deseo de realizar una obra conveniente para asistir, proteger y dar una adecuada respuesta, en la medida de lo posible, a las dificultades, en la consecución de casas propias, para personas que las precisan.

En conclusión, las empresas bancarias vierten una indudable proyección social hacia la comunidad, al hacer productivo y dinámico un capital generador de una serie

1. Banco Interamericano de Desarrollo, *op. cit.* p. 106.

2. García-Velutini, Dr. Oscar. Declaraciones para una revista extranjera, 1970.

de actividades dirigidas al incremento de las viviendas, de las industrias, del comercio y al aumento de las operaciones tendientes al mejoramiento de las medidas requeridas con miras a lograr el adelanto de los pueblos.

Dr. Oscar García-Velutini

EVOLUCION DE LA BANCA HIPOTECARIA
 (En millones de bolívares)
 1959-1970

Año	Número de Bancos	Capital Pagado y Reservas	Préstamos Hipotecarios	Cédulas en Circulación	Relación de Cédulas a Préstamo	Relación de Cédulas a Capital
1959	1	20,2	59,3	45,0	76%	2,2
1960	1	20,5	64,1	50,0	78%	2,4
1961	3	43,4	73,3	44,5	61%	1,0
1962	4	57,9	157,7	108,6	69%	1,9
1963	5	70,4	255,9	214,5	83%	3,0
1964	5	74,0	397,0	327,5	83%	4,4
1965	5	79,1	554,9	508,9	91%	6,4
1966	5	87,9	649,5	596,7	92%	6,8
1967	5	99,8	731,0	723,3	99%	7,2
1968	5	104,8	969,5	950,5	98%	9,1
1969	6	129,2	1.204,9	1.175,1	98%	9,1
1970	8	169,1	1.590,6	1.562,9	98%	9,2

Informe Semestral: Julio-Diciembre 1970.

Central Hipotecaria Sociedad Financiera, Caracas. 1970.

B I B L I O G R A F I A

- ACEDO MENDOZA, Carlos: Una Solución Efectiva al Problema de Vivienda. Boletín de la Bolsa de Comercio, Caracas, 1963.
- La Vivienda en el Area Metropolitana de Caracas, Caracas, 1968.
- ACEVEDO AMAYA, Valmore: Los Depósitos Bancarios. Caracas, 1955
- BANCO CENTRAL DE VENEZUELA: Departamento de Cuentas Nacionales. El Fluir de Fondos de Capital, Caracas, 1964.
- Comentarios del Banco Central de Venezuela sobre los aspectos más importantes contenidos en el Proyecto de Reforma Parcial de la Ley General de Bancos y Otros Institutos de Crédito. (Mimeografiado).
- BANCO HIPOTECARIO DE CREDITO URBANO C.A.: Departamento de Estudios Económicos. Mercado de Valores 1969 (Mimeografiado).
- Informe Semestral Enero-Junio. Plan de Recuperación Hipotecaria Familiar. Caracas 1968.
- Informe Semestral Julio-Diciembre. Nuevas Normas para Otorgamiento de Préstamos. Caracas, 1969.
- BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO: El Proceso de Industrialización en América Latina. Mesa Redonda, Guatemala 1969.
- Progreso Socio-Económico en América Latina. Informe Anual 1969. Washington, 1970.
- BAUDER, Federico: Estudio sobre el establecimiento de un Banco Nacional Hipotecario de Fincas Urbanas, Caracas 1899.
- BECKHART, B. H.: Sistemas Bancarios, Madrid, 1958.
- BELTRAN, Lucas: Diccionario de Banca y Bolsa, Barcelona 1969.
- BENEGAS LYNCH, Dr. Alberto: Citado en la Revista Bolsa de Comercio de Caracas, Año 22, N° 274, Abril 1970.
- BOLETIN DEL ARCHIVO HISTORICO DE MIRAFLORES: Año VII, Caracas 1965.
- BRANGER, Jacques: Traité D'Economie Bancaire. Paris 1968.
- BRUGGER, Walter, Diccionario de Filosofía. Barcelona 1969.
- CALDERA, Dr. Rafael: Metas de Venezuela. Selección de Discursos del Presidente de la República. Segundo Congreso Interamericano de Vivienda. Febrero 1969. Oficina Central de Información (OCI). Caracas 1970.
- Intervención del Presidente de la República en acto celebrado en Maracaibo, Estado Zulia, el 23 de agosto de 1970. El Universal, 24 de agosto de 1970.

- CAMPRUBI ALCAZAR, Carlos: Historia de los Bancos en el Perú.
Lima 1957.
- CARRILLO BATALLA, Tomás Enrique: Historia de las Finanzas
Públicas en Venezuela, Caracas 1969.
—Moneda, Crédito y Banca en Venezuela, Caracas 1964.
- CENTRAL HIPOTECARIA, SOCIEDAD ANONIMA FINANCIERA:
Documento Constitutivo y Estatutos Sociales. *Gaceta Municipal
del Distrito Federal*, N° 12.311, de 22 de septiembre de 1967.
—Informe Semestral Julio-Diciembre 1970, Caracas.
- CODIGO CIVIL: 1942.
- CODIGO DE COMERCIO: 1955.
- COLIN, Ambrose y Capitant H.: Cours Elementaire de Droit Civil
Français. Paris 1931.
- CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA: 1961.
- CHANDLER, Lester V.: The Economics of Money and Banking New
York, 1969, Fifth Edition.
- DECRETO EJECUTIVO: N° 611 del 11 de agosto de 1961. *Gaceta
Oficial de la República de Venezuela*, N° 26.629, de 16 de agosto
de 1961.
- DECRETO EJECUTIVO: N° 733 del 17 de enero de 1967. *Gaceta
Oficial de la República de Venezuela*, N° 28.237 del 17 de enero
de 1967.
- DECRETO EJECUTIVO: N° 332 del 1° de julio de 1970. *Gaceta
Oficial de la República de Venezuela*, N° 29.256 de 2 de julio
de 1970.
- DECRETO EJECUTIVO: N° 345 del 8 de julio de 1970. *Gaceta
Oficial de la República de Venezuela*, N° 29.262 de 9 de julio
de 1970.
- DECRETO EJECUTIVO: N° 366 del 12 de agosto de 1970. *Gaceta
Oficial de la República de Venezuela*, N° 29.291 de 13 de agosto
de 1970.
- EL LIBERTADOR Y LA CONSTITUCION DE ANGOSTURA DE
1819: Transcripción, notas y advertencias Editorial por Pedro
Grases. Prólogo por Tomás Polanco A. Publicaciones del Banco
Hipotecario de Crédito Urbano. Caracas 1970.
- EL NACIONAL: Caracas, domingo 12 de julio de 1970.
- ENCICLOPEDIA JURIDICA ESPAÑOLA: Barcelona, Tomos IV, V
y IX. Publicación autorizada por R. O. de 4 de junio de 1910.
- ESPINOSA, Dr. Alfonso: Discurso de Incorporación como Individuo
de Número de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales.
Boletín de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Enero-
Febrero-Marzo de 1961, N° 19, Caracas.
—El Problema Monetario en Venezuela, 1940-1945, Caracas 1946.
—El Proceso Monetario, Caracas 1963.

- EXPOSICION DE MOTIVOS Y PROYECTOS DE LEY DE REFORMA PARCIAL DE LA LEY GENERAL DE BANCOS Y OTROS INSTITUTOS DE CREDITO: Presentado por los ciudadanos diputados: Jaime Lusinchi, Luis La Corte, Armando Sánchez Bueno, Arturo Hernández Grisanti, Germán Pacheco, Juan M. Sucre Trias, Roberto Padilla Fernández, Edmundo Yibirín y J. M. Pérez Hernández, en Caracas el 15 de mayo de 1970, a la Cámara de Diputados.
- FERNANDEZ DE LEON, Gonzalo: Diccionario Jurídico. Tomo II, 2ª edición. Editorial Abece, Buenos Aires, 1961.
- FLEURY, María García-Velutini de: El Financiamiento a la Vivienda y la Estratificación Social, Caracas 1970.
- FUENTE LOJO, Juan V.: Suma de la Propiedad por Apartamentos. Barcelona 1964.
- GACETA OFICIAL DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA 30 de junio de 1958, N° 25.696.
- GARCIA-VELUTINI, Dr. Oscar: Notas sobre la Banca Hipotecaria Urbana, Caracas 1967.
- GARRIGUES, Joaquín: Curso de Derecho Mercantil, Madrid 1962. —Contratos Bancarios, Madrid 1958.
- GONZALEZ GORRONDONA, J. J.: Algunas Ideas sobre la Reforma Bancaria. Revista del Colegio de Economistas, Caracas 1959.
- GUSHEE, Charles H.: Financial Compound Interest and Annuity Tables, computed by Financial Publishing Company, under Editorial Supervisión of Charles H. Gushee. Fourth Edition, Boston, U.S.A. 1968.
- HALM, Georges: Economía del Dinero y de la Banca, Barcelona 1969.
- HELLER, W.: Diccionario de Economía Política, Barcelona 1969.
- HEREDERO, José Luis: Los Delitos Financieros en la Jurisprudencia Española, Barcelona 1969.
- HERNANDEZ, Octavio A.: Derecho Bancario Mexicano, México 1956.
- INDICE DE LEGISLACION VIGENTE: (hasta el 31-12-1968). Universidad Central de Venezuela, Facultad de Derecho, Ministerio de Justicia. Publicación Conjunta.
- KEYNES, John Maynard: Teoría General de la Ocupación, el Interés y el Dinero. Versión Española de Eduardo Hornedo, México 1956.
- KLEINWACHTER, Dr. Federico Von: Economía Política, Barcelona 1929.
- LAZO, Oscar: Código de Comercio de Venezuela. Concordado y anotado de acuerdo con la Legislación Nacional y la Jurisprudencia de Casación y de Instancia, Caracas 1963.
- LARICHE M. y BONJEAN, Georges: Explication Méthodique des Institutes de Justinien, París 1878.
- LEMEUNIER, Francis: Dictionnaire Juridique Economique et Financier, París 1969.

- LEON-DUFOUR, Xavier: Vocabulario de Teología Bíblica, Barcelona, España 1965.
- LEY DE FIDEICOMISO: 1956.
- LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 1958.
- LEY DE BANCOS HIPOTECARIOS URBANOS: 1958.
- LEY DE VENTA DE PARCELAS: 1960.
- LEY GENERAL DE BANCOS Y OTROS INSTITUTOS DE CREDITO: 1970.
- LEYES Y DECRETOS REGLAMENTARIOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE VENEZUELA: Ministerio de Relaciones Interiores, Caracas 1942.
- LEY SOBRE LA ACADEMIA DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES: 30 de junio de 1924. Tipografía La Nación, Caracas 1942.
- LOLLET, Carlos Miguel: Bonos y Obligaciones. Boletín de la Bolsa de Comercio, Caracas 1962.
- MANCERA GALLETTI, Angel: La Cédula Hipotecaria como Recurso Financiero. Boletín de la Bolsa de Comercio de Caracas, 1963.
- MAZA ZAVALA, D. F.: Hacia la Independencia Económica, Caracas 1960.
- MESSINEO, Francesco: Manual de Derecho Civil y Comercial. Traducción de Santiago Sentis Melendo, Buenos Aires 1954.
- MINISTERIO DE HACIENDA: Resolución N° 1.465 del 13 de agosto de 1970. Gaceta Oficial de la República de Venezuela, N° 29.292 del 14 de agosto de 1970.
- NUSSBAUM, Arthur: Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Madrid 1929.
- PARRA, Caracciolo: La Instrucción en Caracas 1567-1725. Caracas 1932.
- PEACE, Robert H. y KERWOOD, Lewis O.: Mortgage Banking 2D, New York, U.S.A. 1965.
- PERNAUT ARDANAZ, Manuel: Apuntes de Teoría Económica, Caracas 1957.
- PERROUX, F.: Leçons de Economie Politique. Ver Romeuf Jean, Barcelona 1966.
- PETIT-DUTAILLIS, George: Le Credit et les Banques, París 1964.
- PLAN DE CREDITO PREFERENCIAL DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS: El Universal, 28 de agosto de 1970.
- POLANCO A., Tomás: Derecho Administrativo Especial, Caracas 1959.
- Las Transformaciones de la Propiedad en Función del Desarrollo, Caracas 1968.
- La Empresa Bancaria y su Control, Caracas 1966.
- POLIER L.: Cours de Economie Politique. Ver Romeuf, Jean, Barcelona, 1966.

- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: Diccionario de la Lengua Española, Madrid 1970.
- ROCA SASTRE, Ramón María: Derecho Hipotecario, Barcelona 1954.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael: Derecho Hipotecario Mexicano, México, D. F. 1945.
- ROMEUF, Jean: Diccionario de Ciencias Económicas, Barcelona 1966.
- SANDING C.: Finanzierung mit Fremdkapital, Stuttgart 1930.
- Defosée, G. La Gestión Financiera des entreprises. Paris.
Ver Heller W., Barcelona 1969.
- SILLERY LOPEZ DE CEBALLOS, Ricardo: La Garantía de la Cédula Hipotecaria, Caracas 1967.
- El Carácter Accesorio del Derecho de Hipoteca, Caracas 1968.
- SUPERINTENDENCIA DE BANCOS: Boletín Mensual N° 126, República de Venezuela, Mayo 1970.
- THE AMERICAN HERITAGE DICTIONARY OF THE ENGLISH LANGUAGE, 1969, U.S.A.
- VEGAS ROLANDO, N.: La Propiedad por Departamentos (Propiedad Horizontal), Madrid 1967.
- VILA, Marco-Aurelio: Una Geografía Humana-Económica de la Venezuela de 1873, Caracas 1970.
- VOGTS, Alfred F.: How to buy a Condominium, Miami 1969.