

El crédito territorial en Cuba en la segunda mitad del siglo XIX (1)

1. OBJETO DE ESTUDIO Y SITUACION EN LA GRAN ANTILLA

El objeto de estudio del presente trabajo es el análisis de la legislación relacionada con el crédito territorial en Cuba (2) en la segunda mitad del siglo XIX, en un momento en que la isla se consideraba «territorio de ultramar de España» y en el que se aplicaba el derecho promulgado en la Península (3).

Pensamos que es importante el estudio de la normativa del crédito que admitía a la propiedad inmueble como garantía, y el capital obtenido con estas operaciones crediticias se reinvertía en la tierra para que ésta diese rendimiento suficiente con el fin de hacer frente a la devolución del préstamo. El crédito territorial es, por lo tanto, el motor del desarrollo de la agricultura (4).

La agricultura era, en la Cuba de la época, un factor esencial en la economía y desarrollo de la isla (5). El suelo apropiable estaba «roturado

(1) La redacción del presente artículo ha sido posible gracias a la concesión de una Beca CIRIT de Investigación de la Generalitat de Cataluña, de la que el autor es titular desde 1997.

(2) Para el estudio de la misma cuestión pero relacionado con Puerto Rico y Filipinas, ver NASARRE AZNAR, SERGIO, «El desarrollo del crédito territorial en Puerto Rico y Filipinas en la segunda mitad del siglo XIX», en *Los significados del 98. La sociedad española en la génesis del siglo XX*, Madrid, 1999, Ed. Biblioteca Nueva y Universidad Complutense de Madrid, págs. 333 a 347.

(3) Recordemos que CARMELO DELGADO CINTRÓN decía en «Derecho y colonialismo», en *Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico*, Vol. XLIX, núms. 2-3, 1980, pág. 137, refiriéndose a Puerto Rico: «El Derecho ultramarino será preparado en España siguiendo de cerca la trayectoria del Derecho español. El procedimiento que se sigue es el de atemperar la legislación española a las particularidades necesidades de Puerto Rico, de esta manera va surgiendo un ordenamiento especial basado en las leyes y códigos de España». La misma estructura del ordenamiento jurídico se establece para Cuba y Filipinas.

(4) Aunque no sólo de la agricultura. También se denomina crédito territorial al préstamo sobre fincas urbanas.

(5) Y no únicamente a partir de la segunda mitad del siglo XIX, sino que ya desde 1796 la producción y exportación del azúcar, originario de la caña de azúcar cubana, se

o reducido a cultivo» (6). OLIVER Y ESTELLER (7) también recuerda que en 1877 existían, no obstante, 800.000 hectáreas de superficie de terreno inculto (bosque y sabanas), que pertenecían al Estado y a los pueblos, y que por Real Decreto 27-10-1877, se dictaban normas de repartimiento de los terrenos en pequeños lotes con la condición de que se dedicasen al cultivo. Sin duda, la extensión de terreno dedicado a la explotación agrícola en Cuba, en el último cuarto del siglo pasado, era importante, sobre todo la dedicada a la plantación de la caña de azúcar (8). La extensión de terreno dedicado a este cultivo aumentó considerablemente a partir de la década de los setenta (9), aunque también aumentó la concentración de la propiedad en manos de grandes compañías del ramo y disminuyó el número de trapiches (10). Tras la independencia de España, las inversiones estadounidenses en 1906 alcanzaban a controlar la producción del 15 por 100 del azúcar cubano, y en 1928 ya alcanzaba el 75 por 100, por imposibilidad de los cubanos de devolver los préstamos (11), y poderse quedar los americanos con la garantía de los mismos, seguramente sus cosechas (si era garantía pignoraticia) o las tierras (si era garantía hipotecaria). El tabaco era también un cultivo importante, pero no decisivo para la economía de la isla (12).

había acrecentado de manera espectacular, adjudicando a los hacendados terratenientes dedicados a la plantación y producción de la caña de azúcar el calificativo de *sacarócratas* (así lo recoge NAVARRO GARCÍA, LUIS, *La independencia de Cuba*, Madrid, 1992, Ed. Mapire, págs. 33 y 34).

(6) OLIVER Y ESTELLER, BIENVENIDO, *Exposición fundamental y sistemática de la Ley Hipotecaria*, Tomo I, Madrid, 1892, pág. 805.

(7) OLIVER Y ESTELLER, *Exposición...*, pág. 805. También dice el autor que las fincas rústicas eran de gran extensión y se hallaban «en su mayor parte explotadas para usos agrícolas o industriales» (pág. 805).

(8) Sobre la producción de caña de azúcar, ver cuadro recogido de varias fuentes en SKIDMORE, THOMAS E., y SMITH, PETER H., *Historia contemporánea de América Latina*, Barcelona, 1996, Ed. Crítica, pág. 284. Ver también el comentario que realiza THOMAS, HUGH, «Cuba from the middle of the eighteenth century to c. 1870», en *The Cambridge history of Latin America*, Vol. III, 1985, Cambridge University Press, pág. 296: «Sugar was very definitely the dominant industry by the 1860s, producing substantial quantities for an ever more voracious world market». Sobre la extensión de los terrenos cultivados sólo en caña de azúcar, el autor habla de un «increase in the acreage planted with cane», que se vio favorecido por la llegada del ferrocarril (pág. 296).

(9) Sobre todo tras la «Guerra de los diez años», cuando muchos hacendados cubanos, sobre todo en el este del país, habían quedado arruinados. Así lo entiende BETHELL, LESLIE, *Historia de América Latina*, Vol. 9, Barcelona, 1992, Ed. Crítica, pág. 215; ver también NAVARRO GARCÍA, *La independencia...*, pág. 328.

(10) Ver SKIDMORE y SMITH, *Historia contemporánea...*, pág. 283.

(11) SKIDMORE y SMITH, *Historia contemporánea...*, pág. 283.

(12) MORENO FRAGINALS, MANUEL, *Cuba/España. España/Cuba. Historia común*, Barcelona, 1995, Ed. Crítica, pág. 268.

2. QUE ENTENDEMOS POR CREDITO TERRITORIAL

El crédito territorial consiste en la realización de préstamos por parte de las compañías y bancos de crédito territorial, aceptando como garantía un bien inmueble (13); mediante la aceptación de los préstamos por parte de los agricultores terratenientes, éstos obtienen un capital que puede redundar en beneficio de la producción de sus predios, pudiendo hacer frente, de este modo, a la devolución del préstamo. Pero no todos los bienes inmuebles de entre los recogidos en la Partida V, Título V (hasta 1889) (14) y en el artículo 334 del Código Civil (a partir de 1889) son aptos para servir de garantía al crédito territorial y aceptaremos únicamente un tipo de garantía lo suficientemente sólida para que ofrezca la confianza suficiente a los inversores en calidad de acreedores. De esta forma entendemos:

* que el crédito territorial, objeto de nuestro estudio, sólo puede aceptar en garantía los bienes inmuebles que se encuentren recogidos en la legislación sectorial y general en cada momento, y con distinta eficacia. De este modo, las Partidas diferenciaban ya entre cosas muebles y cosas inmuebles o raíces. Entre estas últimas encontramos cosas inmuebles de tan distinta naturaleza como las fincas rústicas, las minas, los edificios de toda clase y parte de ellos, las cosas que por sí no son inmuebles pero que se encuentran adheridas permanentemente a una cosa inmueble como las tinajas (Partida V, Título V, Ley 29), las llaves y brocales de los pozos, etc. (15). La Ley Hipotecaria (LH) peninsular de 1861, en sus artículos 4 y 108, dispuso ya los bienes inmuebles (o que hasta el momento eran susceptibles de ser hipotecados) que no podrán ser objeto de hipoteca, quedando separados de la normativa propia del crédito territorial. La Ley Hipotecaria cubana de 1879 hizo lo propio en sus artículos 4 y 122.

Tras la publicación del Código Civil (CC) de 1889 (extensivo a Cuba por Real Decreto de 31-7-1889), se sistematizan en el artículo 334 del Código

(13) Así lo entiende, entre otros, AGULLÓ, «Sistemas hipotecarios», en *Gaceta de Registradores y Notarios*, Segundo semestre de 1883, Tomo XXXI, pág. 750. Sobre qué se considera bien inmueble, ver artículo 334 del Código Civil, ALBALADEJO, MANUEL, *Derecho Civil*, Tomo I, Vol. II, 10.^a Edición, Barcelona, 1989, Librería Bosch, pág. 102, y Díez-PICAZO, LUIS, y GULLÓN, ANTONIO, *Instituciones de Derecho Civil*, Vol. I, Madrid, 1995, Ed. Tecnos, pág. 271. El bien inmueble es el único que por su seguridad, permanencia e inalterabilidad es apto para ser objeto de garantía hipotecaria; también serán aptos, por extensión, los derechos reales que recaigan sobre estos inmuebles (art. 106 LH de 1861 peninsular).

(14) Hasta entonces no estará vigente en la isla otro Derecho común distinto al de la Península (Exposición de Motivos del Real Decreto 31-7-1889), es decir, estarán vigentes las Partidas.

(15) Podemos ver enumeradas las cosas inmuebles de las Partidas en GÓMEZ DE LA SERNA, PEDRO, y MONTALBÁN, JUAN MANUEL, *Elementos del Derecho Civil y Penal de España*, Tomo I, 8.^a Edición, Madrid, 1868, pág. 510.

Civil los tipos de bienes inmuebles entre los que podemos hallar algunos que serían de dudosa aceptación para favorecer el crédito territorial; así tenemos, los bienes inmuebles que lo son por accesión como las estatuas, relieves o pinturas (art. 334.4 del Código Civil) o las máquinas, vasos o utensilios destinados a satisfacer la explotación de la finca (art. 334.5 del Código Civil). Cuando hablamos del objeto de la garantía propia del crédito territorial estamos hablando, sobre todo, de tierras, edificios, caminos y construcciones adheridas al suelo (art. 334.1 del Código Civil) (16) y de todos aquellos que la Ley Hipotecaria permita que sean hipotecados (17).

* Tampoco podrá admitirse cualquier derecho real que funcione como garantía del crédito. Si bien algunos derechos reales de garantía estaban extendidos por los territorios de ultramar, como los censos o la carta de gracia, ninguno de ellos reunía los requisitos necesarios para poder asegurar la propiedad suficientemente, ni tenían medios para dar certeza al dominio. La *hipoteca* es la única institución, que una vez convenientemente regulada, podía reunir estos requisitos. El requisito de inscripción constitutiva de la hipoteca, de origen germánico, resultó ser una innovación decisiva en el ordenamiento jurídico español a partir de la Ley Hipotecaria de 1861.

El crédito con garantía hipotecaria —el crédito hipotecario—, propio del crédito territorial, debe tener también unas características determinadas: debe realizarse a un bajo interés y debe tener una amortización dilatada en el tiempo; es decir, para que se obliguen el mayor número de agricultores y se establezca de este modo una «generalización» del crédito territorial, aumentando el rendimiento de los inmuebles rurales (y urbanos) de manera general y considerablemente, las condiciones del préstamo deben ser ajustadas a las posibilidades y necesidades de los terratenientes. Así, respecto a la amortiza-

(16) Aunque sin duda también podrían caber las concesiones administrativas, los derechos reales sobre inmuebles, las minas, los diques, etc. (apartados 8, 9 y 10 del art. 334 del Código Civil).

(17) En el ámbito peninsular los bienes susceptibles de ser objetos de la hipoteca, propia del crédito territorial, se delimita con más rigor a partir de la creación del Banco Hipotecario en 1872. OLIVER, JOAQUÍN, en *El crédito territorial en España*, Madrid, 1874, págs. 152 y sigs., hace una descripción de los bienes inmuebles que no son aceptados por dicho Banco para ser garantía de los préstamos, y divide sistemáticamente entre prohibiciones absolutas y las relativas. Entre las primeras encontramos a las propiedades cuyos productos no sean ciertos y duraderos, puesto que se piensa que el rendimiento de la finca no es suficiente para hacer frente al pago de los intereses que se deben al Banco, sobre las que no pueda realizarse ejecución y las fincas urbanas que no radiquen en poblaciones capital de provincia o con más de 20.000 habitantes. Las prohibiciones relativas serían aquéllas que cuando cesa la coyuntura que las hace inhábiles, pueden ser hipotecadas en favor del Banco Hipotecario; son: bienes proindiviso y la nuda propiedad, fincas gravadas con hipotecas tácitas y legales subsistentes tras la Ley Hipotecaria, los bienes provinientes de herencia o legado, etc.

ción dilatada en el tiempo es algo consustancial al crédito territorial: la devolución del préstamo tomado por un agricultor depende directamente del rendimiento de sus tierras; el rendimiento de las mismas es lento y dilatado temporalmente; el terrateniente no tiene otra solución que reinvertir la cantidad obtenida con el crédito en su bien inmueble (hipotecado) para que aumente la producción y poder hacer frente al pago del préstamo, y no se le ejecute la garantía. Es por eso que el crédito territorial que no sea a un bajo interés y dilatado en el tiempo de su amortización no podrá generalizarse y por lo tanto no podrá generalizar el aumento de rendimiento de la propiedad inmueble.

No obstante, si bien sí resultan suficientes para asentar el crédito territorial, tanto la seguridad y certeza del dominio como la existencia de una garantía sólida, no son suficientes para dinamizarlo. La dinamización del crédito territorial es una necesidad que se crea una vez está asentado: la hipoteca no es, tal y como está configurada en la Ley Hipotecaria de 1861 y en la propia Ley Hipotecaria cubana, dinámica; no es fácilmente transmisible y no puede crearse un mercado de hipotecas por el rigor y el coste de la transmisión. Esta *movilización* de la hipoteca es beneficiosa para los acreedores, puesto que supone una rápida recuperación del capital desembolsado en el préstamo, evitando así la descapitalización y además la capacidad de ingresar líquido sin necesidad de ejecución de la hipoteca. También resulta beneficiosa la *movilización*, es decir, la transformación de la hipoteca en un «bien mueble» (18), facilitando de este modo, la transmisión de la misma. Ambas tareas las desempeñarán las cédulas hipotecarias, títulos-valores incorporados tardíamente a nuestro ordenamiento (19). Las cédulas hipotecarias deben ser emitidas por sociedades, generalmente las sociedades de crédito territorial o los Bancos dedicados a estas actividades de préstamo sobre inmuebles (los denominados genéricamente «bancos hipotecarios»). Por lo tanto en la evolución del estudio del crédito territorial en Cuba, deberemos atender tanto al aseguramiento del crédito territorial como a su dinamización, haciendo referencia al sistema de sociedades de crédito territorial y bancario existente en la isla hasta 1898.

De este modo, cuando en el presente estudio hagamos referencia en general al crédito territorial, nos estaremos refiriendo al *sistema de crédito territorial*, es decir, al préstamo sobre inmuebles debidamente garantizado, junto a las estructuras bancarias que posibiliten su generalización y la emisión de

(18) La hipoteca, como derecho real sobre inmueble, es un bien inmueble (art. 334.10, art. 107.8 LH 1861, y art. 121.8 LH de Cuba).

(19) Puesto que ya eran conocidas en algunos Estados alemanes, sobre todo en Prusia, desde el siglo XVIII. Ver NUSSBAUM, ARTHUR, trad. W. ROCES, *Tratado de Derecho Hipotecario alemán*, Madrid, 1929.

títulos dinamizadores del crédito, y no a uno y único gravamen de un bien inmueble con hipoteca (20).

3. LAS SOCIEDADES ANONIMAS EN CUBA: LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES ANONIMAS DE 1853, EL *BANCO ESPAÑOL* SOBRE LIBERALIZACION DE SOCIEDADES HASTA LOS REALES DECRETOS DE 1878

La primera Ley General de Sociedades Anónimas realizada para toda ultramar se instauró en la Gran Antilla por Real Decreto 19-10-1853 (21).

La normativa sobre sociedades recogida en este Real Decreto no tenía un carácter retroactivo (art. 61), es decir, no se aplicaba a las sociedades creadas con anterioridad a esta norma sino únicamente a las sociedades que se crean a partir de entonces. La aprobación de las compañías que tengan por objeto constituir Bancos de emisión o Cajas subalternas de éstos deberá ser concedida por el Rey (art. 17 y 20), disposición que se desmarca de la recogida en el Código de Comercio de 1829 y que se entiende restrictiva, no solamente para los Bancos y Cajas, sino también para la creación de sociedades que tengan por objeto la construcción de carreteras generales, caminos de hierro y las que pidan privilegio exclusivo (22).

Así, y en base a esta normativa, por Real Decreto 6-2-1855 (23) se establecen algunas bases para la creación del *Banco Español de La Habana* (24),

(20) Esto sería objeto del estudio del derecho real de hipoteca, y no del estudio del crédito territorial como dinamizador y potenciador de la propiedad territorial.

(21) Colección Legislativa, Tomo LX, Madrid, 1854, pág. 273. Efectivamente, parece ser que este Real Decreto se hizo extensivo a Puerto Rico y Filipinas, puesto que en 1869 se deroga en todos estos territorios (ver art. 1, Decreto 17-9-1869). Por eso hemos afirmado que es la primera Ley General de Sociedades Anónimas para ultramar.

(22) De hecho esta norma se enmarca dentro de una corriente restrictiva a la creación de sociedades de todo el reino, puesto que cinco años antes por Ley 28-1-1848, se deroga parcialmente al Código de Comercio en la Península y se preceptúan controles y autorizaciones administrativas para la creación de determinadas sociedades (art. 2), casualmente las del mismo tipo que recoge el Real Decreto de 1853 para ultramar. Según la Ley peninsular de 5-2-1869, que deroga aquella Ley de 1848, la situación de restricción de creación de sociedades se justificaba «por la errada creencia de que el Estado tiene el derecho y el deber de intervenir en las funciones del crédito y de la industria, bajo pretexto de la necesidad de una vigilancia imposible para el Gobierno, y que sólo el interés individual, según lo ha demostrado la experiencia, puede ejercer eficazmente» (Exposición de Motivos).

(23) Colección Legislativa, Tomo LXIV, Madrid, 1855, pág. 470.

(24) Un total de veinticinco entre las que cabe destacar, para nuestro interés, la cuarta, quinta y sexta. En la primera prohíbe al Banco prestar sobre sus propias acciones; el interés de tales préstamos no será mayor al 8 por 100 ni por plazo superior a 90 días, con posibilidad de prorrogarlo por otros tantos días una vez más. La base sexta propone

que luego se verán reflejadas en el Real Decreto de 7 de enero de 1856, por el que se aprueban los Estatutos y el Reglamento de dicho Banco (25) que lo configuran con las siguientes características:

- Es una Sociedad Anónima (art. 1.1 Estatutos) creada sobre la base del Real Decreto de 19-10-1853.
- Se le concede la «facultad exclusiva» (art. 8 Estatutos) (26) de emitir billetes pagaderos a la vista y al portador, hasta la cantidad del total del capital realizado por sus acciones, emisión que podrá aumentarse por el oro y la plata depositados en su caja provenientes de los préstamos o anticipos (27).
- El artículo 9 de los Estatutos también prevé la división del Banco en dos departamentos: uno de préstamos y giros, y otro de emisión. Esto es, que no será un banco de emisión y descuento en sentido «puro» sino que tendrá una naturaleza mixta: por un lado emitirá billetes a la vista y por otro podrá realizar préstamos (art. 5.2 de los Estatutos), aunque no sobre sus propias acciones. Estos préstamos se realizarán sobre géneros de comercio, frutos del país, metales preciosos, acciones de empresas y otros documentos «de fácil realización», el plazo de los cuales será de noventa días (28). Por un «Reglamento especial para las operaciones del Banco Español de La Habana» de

la creación de dos departamentos dentro del Banco, uno de los cuales es el de «préstamos y giros».

(25) El texto de las bases y del Real Decreto 7-1-1856 está extraído de RODRÍGUEZ SAN PEDRO, JOAQUÍN, *Legislación ultramarina. Concordada y anotada*, Tomo V, Madrid, 1866, págs. 449 y 451, respectivamente.

(26) El privilegio de emisión de billetes pagaderos a la vista no se concederá en la Península al Banco de España hasta 1874, aunque ya había habido un intento con el Banco de San Fernando en 1849; efectivamente, según el artículo 6 de la Ley 4-5-1849, el Banco de San Fernando será el único Banco de emisión, y se le instaba a llegar a un acuerdo con el Banco de Cádiz y Barcelona; si tal acuerdo no se alcanzaba, se mantendrá a estos Bancos en su derecho. Volviendo a la situación en Cuba, debemos tener en cuenta que según la Exposición de Motivos del Real Decreto de 16-8-1878 estaba reconocida la circulación fiduciaria única desde 1856, únicamente de hecho (porque no había otras entidades competidoras dedicadas a esta actividad) y no será hasta el Real Decreto de 1878 cuando se reconozca de derecho.

(27) Interesante es ver la importancia que tienen los préstamos realizados por el Banco garantizados con oro y plata, los cuales pueden servir de garantía para la emisión de billetes al portador. Sin embargo, la poca duración de los préstamos (rebajada a 90 días por los Estatutos) hace insegura la emisión de billetes, más si tenemos en cuenta lo que determina el artículo 10.2 de los Estatutos: los depósitos de oro y plata recibidos en garantía de los préstamos podrán servir únicamente para amortizar los billetes al portador en circulación que sobrepasen las reservas del Banco establecidas en el 10.1. Supone esto la pérdida de la garantía de devolución del préstamo en manos de los billetes sobrantes.

(28) La Base Quinta del Real Decreto 6-2-1855 preveía una única prórroga por 90 días más, hecho que no aparece en los Estatutos del Banco.

1856 (29), en su Capítulo II se establecen los requisitos concretos para la concesión de los préstamos con esas garantías. Prevé en su artículo 1 que los documentos de fácil realización, a que se refería el artículo 5.2 de los Estatutos, son pagarés a la orden con dos firmas y moneda extranjera (art. 7). También dispone que no se aprobará ningún préstamo menor a 500 pesos. Se concederán préstamos por las cuatro quintas partes del valor de los frutos (art. 4), por el 90 por 100 de la moneda extranjera (art. 7) y por el 80 por 100 de las acciones de empresas legalmente constituidas (art. 8). El Reglamento, asimismo, establece otras consideraciones:

- Los gastos de almacenaje, conservación y traslado de las cosas, dadas en garantía, los costeará el dueño (art. 6); de esta manera el Banco no asume los riesgos de su depreciación o de su destrucción.
- El Banco no aceptará la devolución anticipada del préstamo, salvo que el deudor lo pague íntegro contando los intereses que debería haber pagado hasta cuando se había fijado la devolución (art. 15).
- En caso de incumplimiento de la obligación de devolución del préstamo por parte del deudor, el Banco procederá a la venta de la garantía (venta o negociación si la garantía son acciones y pagarés). Sin embargo podrá dirigirse contra el deudor por la diferencia, si resulta esta venta insuficiente para cubrir el crédito; por otra parte, el deudor será el beneficiario si se ha vendido con exceso (art. 9). También será el deudor quien corra con los gastos de la venta.

La articulación jurídica prevista para estas garantías recuerda en gran medida a la figura jurídica de la prenda (*peño*), ya que se dan los requisitos para su constitución:

- Su objeto son bienes muebles; no hay ningún inmueble entre los objetos dados en garantía. Según lo que dispone la Partida 5,13,1 (30), se considerará peño aquella cosa que un hombre empeña a otro, apoderándose de ella y mayoritariamente cuando es mueble. A pesar de entender este precepto que el objeto de la prenda es un bien mueble, más adelante no descarta que pueda ser un bien «rayz». La doctrina del siglo XIX, no obstante, ya asume la distinción entre prenda e hipo-

(29) Recogido en RODRÍGUEZ SAN PEDRO, *Legislación ultramarina...*, pág. 466, pero que no establece la fecha de su aprobación. Por su colocación sistemática en la obra, deducimos que pudo emitirse entre abril de 1856 y agosto del mismo año; este dato no consideramos que sea de vital importancia para el desarrollo del presente trabajo y por tanto nos conformamos con la información facilitada por este autor.

(30) *Las siete partidas*, glosadas por el Licenciado Gregorio López, Salamanca 1555, facsímil, Madrid, 1985, pág. 83.

teca, según si es mueble o inmueble, y si hay o no desplazamiento posesorio (31). Por tanto, según el objeto y el desplazamiento de la garantía, el *Banco Español de La Habana* prestará con prenda.

- Incumplida la obligación principal (restitución del capital y los intereses del préstamo por parte del deudor) se procede a la enajenación de los bienes. La venta de las cosas pignoradas viene regulada en diversas Leyes del Título XIII de la 5.^a Partida, entre las que destacamos la Ley XXXVIII sobre la obligación del peño, la XLI sobre la venta, y la XLIII donde se prohíbe que el vendedor de la prenda (acreedor) pueda comprarla (cierta interdicción del Pacto Comisorio). Además el Banco queda habilitado para la posterior continuación de la acción sobre el resto de bienes del deudor con el fin de cobrarse el crédito.

El Banco deberá convivir con «establecimientos de crédito» ya existentes en la isla, así que contribuirá, según lo que dispone la Real Orden de 6-2-1855, al desenvolvimiento del «crédito general en la isla» (32). De manera que puede entenderse que la facultad de prestar del Banco no tiene un carácter residual (33) sino que está llamado a desempeñar un papel importante en el desarrollo del crédito en Cuba (34), aun contando con las dificultades que se encuentra el deudor crediticio, esto es, hacer frente a todos los gastos de

(31) Así, mientras que en las Partidas (P 5,13,1) se habla de: toda cosa que sea mueble, o raíz, que sea empeñada a otro, puede ser llamada peño aunque no fuese entregada, en SALA, JUAN, *Ilustración del Derecho real de España*, Tomo I, Madrid, 1820, pág. 374, se habla ya en estos términos: «Segun el modo regular de hablar, que también adoptan los autores, quando la cosa empeñada no se entrega al acreedor, se llama *hipoteca*, y suele ser raíz, y quando se entrega, y suele ser mueble, *prenda*».

(32) Tenemos constancia, por ejemplo, por el Real Decreto de 12 de marzo de 1885 (*Gaceta de Madrid*, de 14 de marzo de 1885, núm. 73, pág. 780) de la existencia de la compañía «Crédito Territorial hipotecario de la isla de Cuba», dedicada al crédito territorial y «en justa compensación de los beneficios que diariamente dispensa á la hoy agobiada agricultura de la gran Antilla á consecuencia de los estragos producidos por la guerra civil felizmente terminada» y de otras dedicadas al préstamo hipotecario (art. 1 del Real Decreto 12-3-1885).

(33) Como lo podrían tener las facultades de préstamo del Banco de San Fernando contempladas en los artículos 32 y 33 de la Real Cédula de 9 de julio de 1829 [como ejemplo de un gran Banco de emisión y descuento (art. 5). La garantía del préstamo la constituyen «las alhajas de oro y plata justipreciadas», sin exceder de las tres cuartas partes de su valor, con plazo no superior a seis meses y sin prestar sobre sus propias acciones (art. 14, Ley 4-5-1849, confirmada por la de 15-12-1851)]. De manera que no puede hablarse de un verdadero Banco de crédito (ni de crédito territorial) sino únicamente de emisión y descuento; incluso en la Ley de 1849 se llegó a plantear la división del Banco en dos secciones: la de emisión y la de descuento (nunca la de préstamos como el de La Habana), división que sería suprimida por la Ley de 1851.

(34) Real Orden 6-2-1855: «Cuando desarrollado el crédito general en esa isla, y firme el Banco sobre este cimiento, pueda pensarse en dar mas ensanche á sus operaciones, se estará en el caso de dar mayor amplitud á las bases».

conservación, almacenaje, traslación y posterior venta en caso de incumpliente, a parte de estar sujeto a la acción del Banco en caso de que lo obtenido por la venta de la garantía no hubiese sido suficiente. Y todo ello a pesar de que por RO 6-2-1855 se insta al Gobernador Capitán General de la isla de Cuba a proceder a la redacción de los Estatutos y reglamentos del Banco en base a los Estatutos del Banco de San Fernando, antecesor del Banco de España (35), que se le remiten «porque con ellos a la vista, y penetrándose de su espíritu, será más fácil y se acertará mejor a desenvolverlas en los estatutos y reglamentos, salvo en aquellos puntos en que las necesidades locales de ese comercio lo exijan». Ciertamente los redactores de los Estatutos del Banco de La Habana y los que concebieron su función, consideraron esencial prescindir de la división de las Secciones del Banco de San Fernando (art. 16, Ley 4-5-1849) en una de emisión y otra de descuentos —que desapareció más tarde por Ley 15-12-1851 (36) (art. 2)—, y dividirlo también en dos Secciones, pero una de emisión y otra de préstamos, puesto que de lo contrario su dedicación a los préstamos no podría ser de tal embergadura como para poder cumplir el mandato de desarrollar el crédito general en Cuba que le hacía la RO de 6-2-1855.

Algunas reformas posteriores acontecieron a la regulación de los préstamos por el *Banco Español de La Habana*. Así, por Real Orden de 28-8-1856 (37) no se admitían como garantía de los préstamos los pagarés de una sola firma por la inseguridad de realizar su valor, y la toma de conciencia del Real Decreto de 29 de julio de 1859 (38), de que los préstamos en Cuba deben tener mayores plazos que los Bancos europeos (Exposición de Motivos); de esta forma, en operaciones a plazos del artículo 5 de este Real Decreto se admite una ampliación de noventa días a tres y a seis meses, siempre que se cumplan algunas condiciones para la garantía de emisión de billetes al portador; esta ampliación de plazos de los préstamos consolida ciertamente la realización de los mismos, puesto que da mayor facilidad en la restitución a sus tomadores.

Esta concepción de «Banco mixto» (dedicado tanto a la emisión como al préstamo) es novedosa respecto a lo que acontecía en la Península donde en 1856 se regulan las Sociedades Anónimas de Crédito (39) (Ley 28-1-1856)

(35) Ver Ley 28-1-1856.

(36) Colección Legislativa, Tomo LIV, Madrid, 1852, pág. 537.

(37) RODRÍGUEZ SAN PEDRO, *Legislación ultramarina...*, Tomo V, Madrid, 1866, pág. 469.

(38) RODRÍGUEZ SAN PEDRO, *Legislación ultramarina...*, Tomo V, Madrid, 1866, pág. 470.

(39) Normativa no aplicable a los territorios de ultramar, puesto que las sociedades anónimas de crédito debían fijar su domicilio en la península e islas adyacentes, aunque pudiesen tener sucursales «en cualquier punto de las posesiones españolas» (art. 3, Ley 28-1-1856).

como sociedades dedicadas con preferencia a prestar al Gobierno, a otras sociedades y a los particulares, separando estas operaciones de préstamo con las operaciones que realizaban los Bancos de emisión, cuyos máximos representantes eran, por entonces, el Banco de San Fernando (único Banco de emisión por el art. 6, Ley 4-5-1849) más el de Barcelona y el de Cádiz (art. 6.2 *in fine* y art. 2, Ley 28-1-1856).

Es decir, que si bien no se puede hablar todavía propiamente de *crédito territorial* en ultramar, sí que podemos adivinar una cierta dinamización del crédito pignoraticio, cuyo principal exponente será el *Banco Español de La Habana*, que representará una novedad respecto de la legislación peninsular, tanto en lo referente a la organización bancaria y de préstamos establecida en Cuba como en lo avanzado en el tiempo de estas estructuras, ya que se avanza en tres años a la Ley para la Península de 28-1-1856 sobre Sociedades Anónimas de Crédito.

El Real Decreto de 1853 queda derogado por el Decreto de 17-9-1869 (40), el cual se enmarca dentro de la corriente de liberalización de la constitución de sociedades de crédito territorial (art. 2, Decreto 5-2-1869) y Bancos territoriales, agrícolas, de emisión y descuento en la Península (art. 1, Ley 19-10-1869). Según su Exposición de Motivos, el Decreto de 1869 debe promover «el fecundo principio de la libertad de asociación», el cual se ha visto perturbado por la legislación restrictiva (a la creación de sociedades anónimas), la cual se considera «antijurídica» por atentar contra un derecho inherente a la naturaleza humana: el de libre asociación, al que el derecho simplemente le debe dar los aspectos formales que le darán una dimensión jurídica (41); estos mínimos que debe regular el Derecho los aportará el Código de Comercio de 1829, el cual había quedado parcialmente derogado —en lo referente a las Sociedades Anónimas— por la legislación de 1853 (42). Por el artículo 3 del Decreto se concede a las sociedades anónimas de Cuba, Puerto Rico y Filipinas la posibilidad de «hacer en su organi-

(40) Colección Legislativa, Tomo CII, Madrid, 1869, pág. 528.

(41) Así, el artículo 17 de la Constitución Española de 1869 preveía el «derecho a asociarse para todos los fines de la vida humana que no sean contrarios a la moral pública» y se establecen motivos tasados de disolución de las asociaciones, entre los que no se encuentra —como ocurría en la legislación de sociedades vigente hasta el momento (ver RO 19-6-1848 peninsular y Real Decreto 19-10-1853 en ultramar)— la falta de autorización administrativa ni su aprobación expresa por la autorización real o, en su caso, competente. Estos motivos son, según el artículo 19 CE 1869: cuando sus miembros delincan aprovechando la infraestructura de la asociación, cuando sea la propia asociación quien delinca y cuando el objeto o los medios de la asociación comprometan la seguridad del Estado; en este último caso será disuelta por ley.

(42) El artículo 2 del Decreto de 1869 establece lo siguiente: «Queda restablecido el Código de Comercio en todo lo relativo á la constitucion y organizacion de las sociedades anónimas.»

zación, estatutos y reglamentos, las reformas que estime convenientes la junta general de sus accionistas».

Podemos concluir de todo lo expuesto que hasta 1878 no puede hablarse de la existencia de crédito territorial en Cuba, sino que únicamente existía la concesión de préstamos con garantía pignoratícia sobre determinadas cosas muebles. También se desconocían las cédulas hipotecarias como títulos-valores movilizados de la propiedad inmobiliaria.

4. LEGISLACION BANCARIA: LOS REALES DECRETOS DE 16 DE AGOSTO DE 1878

4.1. REAL DECRETO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS EN ULTRAMAR (43)

La Exposición de Motivos de este Real Decreto justifica la redacción del mismo por el fracaso que ha supuesto la aplicación del Decreto de 17-9-1869 (de restablecimiento del Código de Comercio en ultramar y derogando el Reglamento restrictivo de 1853), porque «en tanto que en la Península la experiencia ha ido suavizando las asperezas de ciertos principios (44), han conservado estos toda su inflexibilidad en la legislación de las provincias ultramarinas»; el Decreto de 1869 había fracasado, y con él, el primer intento de liberalización de creación de sociedades anónimas bancarias y de infraestructuras.

Por eso queda derogado dicho Decreto de 1869 y en su lugar se dispone la aplicación del propio Reglamento de 16 de agosto de 1878 (art. 1 Real Decreto). Con relación a nuestro tema, la novedad más importante del Reglamento es la que aporta su artículo 4: permite a las Sociedades Anónimas la concesión de préstamos a comerciantes y a entidades mercantiles, pero no a los particulares o terratenientes, sino que deberá hacerse entre comerciantes; de manera que no se les está concediendo la potestad de realizar préstamos de carácter a los no comerciantes, sino préstamos mercantiles entre la Sociedad y un comerciante o la Sociedad y otra entidad mercantil; para poder llevar a cabo estos préstamos, la Sociedad podrá emitir obligaciones nominativas o al portador (45). Sin embargo, en la Exposición de Motivos del Real Decreto que da pie a este Reglamento, el Ministro considera a la Ley de 19 de octubre de 1869, como origen de esta novedad en ultramar, y esta ley no hace referencia exactamente al mismo supuesto: su artículo 8 únicamente da la potes-

(43) Colección Legislativa, Tomo CXXI, Madrid, 1879, pág. 266.

(44) Refiriéndose a la legislación restrictiva para la constitución de Sociedades Anónimas anterior a 1869, que se vio superada por el Decreto 5-2-1869 y la Ley 19-10-1869.

(45) Las obligaciones representan un endeudamiento de la sociedad y un crédito a favor de los tenedores de estos títulos.

tad de emitir obligaciones a los «Bancos territoriales, agrícolas, las Sociedades de crédito, las de préstamos hipotecarios, las concesionarias de obras públicas (46) y las industriales» y solamente al portador. El artículo 9 de la ley hace referencia a los créditos que podrán ser concedidos. De modo que existen algunas diferencias entre la concesión del Reglamento de 1878 y la Ley de 1869:

- a) El Reglamento no determina qué tipo de compañías podrán emitir obligaciones, sino que generaliza en «las Compañías mercantiles», que deberán cumplir dos requisitos: constituidas conforme al Reglamento y que hayan desembolsado el capital efectivo. En cambio la Ley habla de unas determinadas sociedades que coinciden, en su mayoría con las relacionadas con el crédito territorial (bancos territoriales, sociedades de crédito, sociedades de préstamos hipotecarios).
- b) La Ley de 1869 no determina a quién deben ir dirigidos los préstamos (art. 9); en cambio el Reglamento los limita a comerciantes y a otras sociedades, no a los particulares.
- c) Además, el artículo 4 del Reglamento considera que podrán contratar empréstitos «en la forma que autoriza el Código», en referencia al Código de Comercio de 1829 (47), mientras que la Ley deja libertad a cada sociedad (según lo determinen sus Estatutos).

De todo ello concluimos que mientras que la Ley de 19 de octubre de 1869 prevé la estructura legal para poder dinamizar el crédito territorial, el Reglamento de 1878 no está pensando en eso, sino en otro tipo de préstamos, alejados de toda función dinamizadora territorial (48).

4.2. REAL DECRETO DE LOS BANCOS DE EMISIÓN Y DESCUENTO EN ULTRAMAR (49)

Hasta la fecha no se había redactado ninguna ley bancaria general en ultramar, funcionando los bancos, como hemos visto, sobre la base de la regulación de las Sociedades Anónimas.

(46) Estas compañías tienen algunas restricciones al determinar la garantía hipotecaria de la que gozarán las obligaciones.

(47) El cual no preveía figuras específicas para la potenciación del crédito territorial.

(48) Cuestionando también la referencia del Ministro a la Ley de 1869 como antecesora de la emisión de obligaciones por parte de determinadas compañías.

(49) MARTÍNEZ ALCUBILLA, *Boletín jurídico-administrativo, apéndice al diccionario de la Administración española peninsular y ultramarina*, Madrid, 1878, pág. 519.

Este Real Decreto pretende llenar este vacío y regular cuáles serían las actividades de los Bancos en los territorios españoles en ultramar. Sin embargo, la situación histórica de creación de este Decreto es diferente de la que regía hasta entonces en la Península: el Banco Hipotecario se había convertido en único en su clase (1875) con el monopolio de emisión de cédulas hipotecarias, y se convirtió en la sociedad de crédito territorial por excelencia; el Banco de España tenía el monopolio de emisión de moneda (1874), desterrando del panorama bancario peninsular a otros establecimientos bancarios y sociedades de emisión. Se había entrado en un formal y real dualismo de clases de Bancos: los de emisión y descuento y los hipotecarios y de préstamo.

No ocurrió lo mismo en ultramar. El Real Decreto de 1878 faculta a los Bancos de emisión y descuento a dedicar parte de su capital a las operaciones propias de los Bancos Hipotecarios (50); ello no resultaba ser por completo una novedad por un doble motivo:

- a) Por un lado, y es recogido por la propia Exposición de Motivos del Real Decreto, el *Banco Español Filipino* está desde 1855 autorizado por sus estatutos a hacer préstamos hipotecarios sobre inmuebles (51).
- b) Por otro, ya hemos visto como el *Banco Español de La Habana* también tenía la posibilidad de realizar préstamos, sin ser de carácter territorial, siempre que no fuese el capital de sus acciones, pero que estaba dotado de una estructura interna en dos Departamentos, uno de los cuales era de Préstamos, resaltando la importancia que dichos préstamos debían de tener en su actividad.

El artículo 2 del Real Decreto da nombre a los tres grandes bancos de emisión y descuento que se crearán en ultramar, y que tendrán el privilegio de la circulación fiduciaria única (52): *Banco Español de Cuba*, *Banco Es-*

(50) Uno de los motivos que se esgrimen en la Exposición de Motivos es que no hay la posibilidad de encontrar en ultramar suficientes capitales para que se dediquen a la concesión de préstamos hipotecarios.

(51) Aunque no sea objeto del presente estudio, debemos completar la precocidad con la que el *Banco Español Filipino de Isabel II* estaba habilitado para realizar actividades propias del crédito territorial. Efectivamente, aun con la ausencia de Ley Hipotecaria, las Islas Filipinas se colocaron a la vanguardia del crédito territorial, puesto que las actividades que realizaba dicho Banco no podría hacerlas ningún otro en ultramar hasta veintidós años más tarde, y en la Península no se asentará hasta la creación del Banco Hipotecario en 1872. No obstante, el Banco Español Filipino se encontró con grandes dificultades: incertidumbre del dominio, inexistencia de Registros de la Propiedad hasta mucho después que Cuba y Puerto Rico, y la imposibilidad de emitir cédulas hipotecarias hasta 1896.

(52) La circulación fiduciaria única se refiere al monopolio que se concede a estos establecimientos para emitir billetes de banco, de manera que estos billetes serán los únicos aceptados por el Estado y los únicos que tendrán pleno poder liberatorio.

pañol de Filipinas y Banco Español de Puerto Rico, que son protagonistas del articulado del Real Decreto (53). Dejando a parte el monopolio de emisión de billetes, el artículo 15 del Real Decreto establece como operación ordinaria del Banco, prestar.

La naturaleza primaria de los tres bancos es de ser «de emisión y descuento», y por el artículo 16, podrán obtener la concesión del Gobierno para realizar «operaciones especiales», que son:

- Las que son propias de los Bancos hipotecarios (54).
- Conceder empréstitos a las provincias y municipios de su territorio, y a las compañías y sociedades establecidas en el mismo.
- Comerciar en metales de oro y plata.

Si bien el Real Decreto deja la regulación a los respectivos estatutos, debemos centrarnos a qué se refiere el artículo cuando habla de «operaciones propias de los Bancos hipotecarios» (55).

La última ley general de libre creación de Bancos en la península fue la de 19 de octubre de 1869, la cual únicamente hablaba de «bancos territoriales, agrícolas y de emisión y descuento, y de Sociedades de crédito, de préstamos hipotecarios, concesionarias de obras públicas», entre otras, pero ninguna aludiendo expresamente al término «banco hipotecario». Ahora bien, en 1872 se crea el *Banco Hipotecario de España*, que no es más que un Banco de crédito territorial privilegiado nacido al amparo de la ley de 1869, pero no un «banco hipotecario»; el artículo adicional de la Ley (56) considera aplicables las disposiciones de carácter general a los «Establecimientos de crédito territorial que se formen», y no, *a los demás Bancos hipotecarios que se formen*. Esto nos lleva a concluir que el término de «bancos hipotecarios» empleado

(53) Ello se deduce de los artículos 7, 9 y 11 y, sobre todo, al no propugnar la libre creación de Bancos de estas características y limitarlo a tres. También debe tenerse en cuenta lo que dispone el artículo 28 sobre los bancos existentes en Cuba y Filipinas: se seguirán rigiendo por los Reales Decretos de su creación, y por los estatutos y reglamentos aprobados. Podrán acogerse a la regulación del nuevo Real Decreto, siempre que se lo conceda el Gobierno, previa reorganización de los mismos adecuándose a él, además de cumplir con los trámites previstos para su constitución.

(54) Se establece un límite para el caso en que los Bancos obtengan la concesión: el capital para poder realizar las actividades de banco hipotecario no podrá ser superior al del fondo de reserva. La duración de la sociedad para este supuesto será de 99 años y no de 25 años (art. 7), aunque sólo para la realización de estas actividades propias de los Bancos Hipotecarios (debido, seguramente, a la dilatada amortización de los préstamos territoriales y a su larga duración, superior a los 25 años).

(55) La referencia la debemos tomar directamente de las leyes de ámbito peninsular, puesto que no existen antecedentes de Bancos hipotecarios en los territorios de ultramar.

(56) Derogado en 1875 al declarar al Banco Hipotecario de España como único en su clase y no permitiendo la creación de bancos de crédito territorial con capacidad para emitir cédulas hipotecarias.

por el artículo 16 del Real Decreto 16-8-1878, es un término impreciso, y que no pueden haber características de los Bancos hipotecarios cuando no existía ese tipo de bancos en la legislación española de la época. No obstante, creemos que debe entenderse como un apócope de «los bancos que realizan préstamos hipotecarios» (clase incluida en la Ley de 1869) y que se ajustaría a lo que se pretende con el Real Decreto de 1878 (desarrollar el crédito territorial mediante el préstamo con hipoteca en Cuba, Filipinas y Puerto Rico) y a lo que señala su Exposición de Motivos en lo referente al antiguo *Banco Español Filipino*, es decir, que podía realizar préstamos hipotecarios ya desde 1855.

Por tanto, lo que está claro es que podrán realizar préstamos hipotecarios si reciben la concesión del Gobierno. Tampoco cabe duda que dichos Bancos podrán emitir obligaciones al portador (para financiar dichos préstamos), tal y como prevé el artículo 8.1 y 9 de la Ley de 19 de octubre de 1869. Sin embargo, debemos plantearnos si efectivamente podrían emitir cédulas hipotecarias, ya que no están recogidas en la legislación de 1869, pero sí en la Ley de 2-12-1872, de creación del Banco Hipotecario, aunque dichos títulos pasan a ser de emisión exclusiva para este Banco en 1875. Para solventar esta cuestión, deberemos atender a las normas que conceden la habilitación correspondiente para que los Bancos puedan realizar este tipo de operaciones, como veremos al concluir la presente exposición.

De este modo, el 7 de enero de 1881, el *Banco Español de La Habana* pasa a denominarse *Banco Español de la Isla de Cuba*, y se articula conforme al Real Decreto de 16 de agosto de 1878 (57), convirtiéndose en el establecimiento autorizado «para la circulación fiduciaria única en toda la isla» por el Real Decreto de 28 de enero de 1881 (58). En el artículo 5.10 del Real Decreto se prevé que el *Banco Español de la Isla de Cuba* pudiese realizar actividades propias de los bancos hipotecarios por una cantidad que no excediera de su fondo de reserva, tras haber formulado un reglamento y haber sido aprobado por el Gobierno.

5. LA LEY HIPOTECARIA DE CUBA

En la legislación de Indias no existía formalidad alguna para la transmisión y el gravamen de la propiedad inmueble, hasta que se hizo extensiva a las provincias de ultramar la Ley Orgánica de los Oficios de Hipotecas, por Real Cédula de 6 de mayo de 1778 (59). Las oficinas de Anotadurías de

(57) Posibilidad que prevé su artículo 28.

(58) Colección Legislativa, Tomo CXXVI, Madrid, 1881, pág. 149.

(59) OLIVER Y ESTELLER, *Exposición fundamental...*, pág. 801.

Hipotecas se fueron instalando a lo largo del territorio de la isla, principalmente a partir de 1845. Sin embargo, este sistema adolecía de graves deficiencias, y no ofrecía al acreedor suficientes garantías para el acreedor territorial; esto es, el acreedor que estaba dispuesto a invertir su capital en un crédito cuya garantía fuese un bien inmueble (un terreno, finca urbana o rústica), no tenía clara la naturaleza de la garantía del préstamo, es decir, el objeto de la hipoteca no era cierto ni determinado, y los gravámenes que recaían sobre la cosa podían no ser públicos. De manera que sobre una finca ofrecida por el terrateniente (agricultor que pretende mejorar el rendimiento de la finca con la cantidad obtenida del préstamo o propietario urbano) como objeto de la hipoteca en garantía del préstamo territorial que se pretende conceder no era un bien cuyo valor estuviese bien definido. O sea, podrían existir perfectamente gravámenes sobre la finca (hipotecas anteriores, servitudes, derechos de opción o retención, estar vendida a carta de gracia, etc.), completamente ignorados por el acreedor; y no únicamente ignorados, sino que no podía descubrir de otra manera que no fuese obteniendo la información de las partes que convinieron cada uno de esos negocios jurídicos, puesto que antes de la Ley Hipotecaria, lo pactado entre las partes, fuese o no público, afectaba a terceros. La propiedad, por lo tanto, no era segura, ni lo era tampoco en consecuencia, el crédito hipotecario. Difícilmente podía progresar el rendimiento del campo cubano mediante la obtención de capital invertido de origen crediticio si los prestamistas no estaban ni de lejos seguros de poder recuperar la cantidad invertida.

La Ley Hipotecaria de 1861 y la reforma de 1869 dieron certidumbre al dominio y a los derechos reales en la Península, de manera que la propiedad inmueble se convirtió en un valor seguro en el que invertir capital (60). La Ley Hipotecaria no llegó a Cuba hasta la publicación del Real Decreto de 16 de mayo de 1879 (aunque no entró en vigor hasta el 1 de enero de 1880, según el art. 2 del Real Decreto 16-5-1879) que incorporó muchas e indispensables disposiciones para asegurar la propiedad y el crédito territorial:

- a) La creación del Registro de la Propiedad (art. 1 LH). En él se inscribirán los títulos traslativos o declarativos de dominio y los títulos de los derechos reales, entre otros (art. 2 LH). De este modo el dominio y los derechos reales sobre inmuebles pasan a ser públicos y reflejan la realidad en cada momento de la situación del bien inmueble, y sobre esta realidad registral podrá prestar confiadamente el acreedor hipotecario. Y todo ello en virtud del principio de que lo no inscrito no perjudica a tercero (art. 31 LH).

(60) Es decir, un capitalista antes de la LH destinaba preferentemente el capital a la industria o al comercio por su rapidez y la fácil obtención de beneficios, mientras que la

- b) La aplicación de los principios de *especialidad y publicidad* de las hipotecas. El Registro de la Propiedad pasa a ser el foro de especialidad y publicidad de la constitución de las hipotecas (Dictamen de la Comisión sobre LH y art. 160). La existencia hasta el momento de las hipotecas generales y tácitas impedían dar certeza al dominio, así como las hipotecas legales (aquellas que existían porque así lo establecía la ley) que no requerían inscripción registral y por lo tanto afectaban a los hipotéticos acreedores hipotecarios sin que esta circunstancia les constase a ellos. Para evitar este último problema se redujeron los derechos que les correspondían a los titulares de las hipotecas legales: de disfrutar de los derechos que le reportaba la hipoteca, ahora únicamente tendrán el derecho a inscribirla y convertirla en especial (arts. 172 a 174 LH) y desde ese momento la hipoteca legal desplegará los mismos efectos y otorgará los mismos derechos que una voluntaria (art. 175 LH). Especial consideración en relación con estos principios se hace sobre los créditos refaccionarios, créditos muy utilizados en la Gran Antilla en las explotaciones azucareras y tabaqueras (61).
- c) Tal y como ya se dio en la LH de 1861 en la Península, el derecho de hipoteca comienza a negociarse mediante la incorporación de dos figuras: la *cesión de créditos* (art. 167 LH) y la *subhipoteca* (art. 121.8 LH). A pesar de este intento de movilizar a las hipotecas, no resultaba ser suficiente. Tanto la cesión de créditos como la subhipoteca son sistemas de transmisión y dinamización de créditos poco ágiles y costosos, puesto que se exige inscripción registral y comunicación al deudor (art. 167, 168 y 169 LH). A su vez, el artículo 167.4 LH prevé la figura de la hipoteca en garantía de obligaciones al portador, en las que no se necesitará ni inscripción ni comunicación al deudor de la traslación del crédito, sistema ágil y dinamizador del crédito territorial.

agricultura, por su débil garantía, sufría una grave recesión, sin posibilidad de desarrollarse convenientemente. La importancia del crédito territorial para la agricultura la recoge, en un trabajo realizado años antes de que la primera Ley Hipotecaria fuese una realidad. CÁRDENAS, FRANCISCO DE, «De la organización del crédito territorial en Francia», en *El Derecho Moderno*, Tomo XII, Madrid, 1852, pág. 51. Ver también ALONSO MARTÍNEZ, MANUEL, «Del establecimiento del crédito territorial en España», en ROGEL, CARLOS, y VATTIER, CARLOS (coord.), *Manuel Alonso Martínez. Vida y obra*, Madrid, 1991, Ed. Tecnos, pág. 661, cuando asegura «que ó somos una nacion agrícola ó no somos nada».

(61) El crédito refaccionario es aquél que se realiza únicamente con la finalidad de mejorar los cultivos y aumentar la productividad de la tierra. Los acreedores refaccionarios que prestaban a los agricultores eran, en Cuba, los comerciantes, que disfrutaban antes de la LH de hipotecas tácitas. Tras la LH se reconvierten las hipotecas tácitas en legales, asegurando a los acreedores refaccionarios el cobro de los créditos.

Estas grandes novedades que aporta la Ley Hipotecaria cubana, resultan ser imprescindibles para reportar beneficios a la propiedad inmueble y al crédito territorial y más concretamente «en la organización del trabajo y en el sistema de cultivo» (Dictamen de la comisión redactora de la Ley Hipotecaria de Cuba).

No obstante, todas las ventajas que aportan las disposiciones de la Ley Hipotecaria, favorables al crédito territorial únicamente podían aplicarse a la mitad del territorio insular. Y esto es así porque en el territorio comprendido entre Cárdenas a Baracoa, según lo que dispone el Dictamen de la Comisión, estaba sujeto a un tipo especial de régimen dominical, propio de la isla de Cuba: las haciendas *comuneras* (62). Esta organización territorial suponía una gran dificultad para la plena aplicación de la Ley Hipotecaria, sobre todo por la vaguedad de los derechos que recaen sobre la finca, los múltiples partícipes en el uso y aprovechamiento de las mismas y la dificultad de establecer el deslinde y amojonamiento de las fincas. Para proceder a la inscripción registral y, por lo tanto, dar certeza al dominio, hace falta delimitación de la finca y determinación de los derechos que sobre ella recaigan. OLIVER Y ESTELLER dio la solución para poder conjugar los intereses de los titulares y usufructuarios de estas tierras comuneras con los intereses de la Ley Hipotecaria y del desarrollo del crédito territorial. De este modo, según la Disposición Transitoria 1.^a LH de Cuba, la LH no será de aplicación sobre estas fincas hasta transcurridos cuatro años, período durante el cual las autoridades deben poner los medios normativos y efectivos para que se dé el deslinde de las fincas, se aclare la naturaleza de los derechos de los titulares y usufructuarios y la parte de las fincas que corresponde a cada condueño. En 1892, aún no se había dictado ninguna disposición al respecto, perjudicando gravemente a la clarificación del dominio y desarrollo del crédito y de la propiedad territorial (63). La problemática alrededor de las tierras comuneras no descendió, muy al contrario se acrecentó, en los años siguientes (64).

(62) OLIVER Y ESTELLER, *Exposición fundamental...*, pág. 828. El autor describe a lo largo del capítulo cómo eran estas haciendas comuneras. Eran tierras de crianza o ganado cuya propiedad era *casi colectiva* (pág. 806), es decir, que «lejos de reunir caracteres de la verdadera propiedad individual, presenta sólo el de una propiedad colectiva entre numerosos partícipes, que con frecuencia no pueden ostentar títulos legítimos de adquisición, ni determinar con exactitud la parte que les corresponde sobre la finca común, cuya verdadera situación topográfica y extensión superficial tampoco pueden señalar» (pág. 812).

(63) OLIVER Y ESTELLER, *Exposición fundamental...*, pág. 830.

(64) Ver en este sentido VERDAGUER Y KIERNAN, JOSÉ G., «LOS registros en Cuba», en *Gaceta de Registradores y Notarios*, Segundo semestre de 1883, Tomo XXXI, pág. 77; en el mismo lugar y el mismo autor, ver *Legislación hipotecaria de Cuba. Precepto deficiente*, pág. 204.

Esta Ley Hipotecaria estará vigente en Cuba hasta 1893, cuando por Ley 24-10-1893 se redacta la Ley Hipotecaria de Ultramar, unificando las leyes hipotecarias de Cuba, Puerto Rico y Filipinas.

6. TRAS LA LEY HIPOTECARIA DE 1879

Habiendo dado certeza a la propiedad y asegurado el crédito territorial tras la entrada en vigor, a partir de 1881, de la LH de Cuba, faltaban algunos elementos para que el crédito territorial fuese realmente efectivo. Los prestamistas, generalmente sociedades de crédito territorial o entidades bancarias, dado que el crédito territorial exige un gran desembolso de capital al que sólo pueden hacer frente las sociedades dedicadas a esta actividad (65), no veían satisfechas aún sus aspiraciones relativas a los créditos concedidos sobre la propiedad inmueble. Aguardaban a dos grandes reformas:

- a) Por un lado la concesión de la vía de apremio para exigir el pago de los créditos hipotecarios.
- b) La concesión a las sociedades de crédito territorial y bancos de préstamos hipotecarios de poder emitir títulos al portador con garantía hipotecaria (las cédulas hipotecarias del art. 23.6 de la Ley Peninsular 2-12-1872, de creación del Banco Hipotecario). Estos títulos favorecerán la *movilización* y *mobilización* de los créditos hipotecarios. Es decir, *movilizarán* los préstamos hipotecarios porque facilitarán la transmisión de los créditos en el mercado, huyendo de formalismos, haciéndolos más flexibles y atractivos al mercado (66); estos títulos favorecerán la obtención de líquido por parte de los prestamistas sin necesidad de esperar a la amortización total del crédito, puesto que podrán enajenarlos en el mercado e ingresar rápidamente su cuantía; este líquido podrá ser reinvertido en la concesión de nuevos créditos, dinamizando el mercado hipotecario, ya que dejará de sujetar capita-

(65) Observamos como la historia del préstamo, tanto mobiliario como inmobiliario en España, está principalmente protagonizado por las sociedades (sobre todo las anónimas). Tras la Ley de Sociedades de Crédito de 1856 peninsular, aparecieron numerosas sociedades, la mayoría de las cuales quebró sobre todo por operaciones relacionadas con el ferrocarril. Las sociedades creadas al amparo de la legislación liberal de constitución de sociedades de crédito territorial y de préstamos hipotecarios de 1869 tampoco tuvieron mucha suerte, no pudiendo conseguir los objetivos de dinamización del crédito territorial por el cual habían sido concebidas. En 1872, por Ley de 2 de diciembre, el Gobierno optó por la creación de un Banco, el Banco Hipotecario de España, que en 1875 obtendría el monopolio de emisión de cédulas hipotecarias, títulos-valores que movilizan y mobilizan los créditos.

(66) Es decir, rehúyen el sistema de cesión de créditos y de subhipoteca previstos en la Ley Hipotecaria para la transmisión de los créditos.

les a la tierra por largo tiempo (hasta el momento inmovilizados). También *mobilizarán* a las hipotecas, puesto que pasarán de ser bienes inmuebles a ser muebles; no es que la hipoteca, como derecho real, pierda su naturaleza inmobiliaria (art. 2.2 LH de Cuba), sino que al incorporarla a un título-valor (bien mueble), pierde la rigidez propia de los bienes inmuebles y adquiere la flexibilidad de los muebles, haciéndolas fácilmente transmisibles junto al crédito del que son accesorias. El adquirente de la cédula hipotecaria, que puede ser el deudor hipotecario —si el préstamo se ha hecho en cédulas hipotecarias— o un tercero, será acreedor de la entidad emisora de la cual devengará intereses por la compra de estos títulos. Sin embargo, el acreedor hipotecario del préstamo concedido seguirá siéndolo la entidad prestamista, que se convierte, en definitiva, en un intermediario entre los capitalistas (adquirientes de cédulas hipotecarias) y los necesitados de capital (agricultores terratenientes) (67), tal y como las considera la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15-1-1898, puesto que los tenedores de las cédulas no tienen ninguna acción contra los deudores hipotecarios, sino únicamente contra la entidad. La transmisibilidad de las cédulas estaba del todo garantizada por la existencia de una Bolsa de Comercio en La Habana desde 1859 (Real Decreto 5-7-1859) (68).

a) La reforma procesal: por Real Decreto de 12 de marzo de 1885, se concede a las sociedades y bancos dedicados a prestar con hipoteca en Cuba la posibilidad de reivindicar en vía de apremio el pago de los créditos hipotecarios concedidos según lo que dispone la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) de 3-2-1881 vigente en la Península. Resultó ser ésta una medida extraordinaria puesto que se estaba preparando para la Gran Antilla una LEC especial, diferente de la peninsular; pero la urgencia de invertir capitales para el desarrollo de la agricultura (tal y como reza la Exposición de Motivos del Real Decreto) transformaba en urgente que los capitalistas acreedores se vie-

(67) Ver Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15-1-1898, sobre una emisión de cédulas hipotecarias en Puerto Rico. Esta misma Resolución define a las cédulas hipotecarias como «hipotecas movilizadas y convertidas en prenda para los efectos de la circulación y del cambio».

(68) No obstante el artículo 4 del Real Decreto 5-7-1859, no prevé la posibilidad de contratar en la Bolsa cédulas hipotecarias, por no existir aún en la legislación de la época. Sin embargo, debemos suponer, a falta de un estudio más pormenorizado, que si las cédulas hipotecarias son títulos-valores que tienen como finalidad movilizar fácilmente a las hipotecas en el mercado y agilizar su transmisibilidad, este artículo debió sufrir modificaciones, sobre todo a partir de la entrada en vigor del Código de Comercio en Cuba, que eliminó cualquier monopolio en la emisión de cédulas, creando *de facto* un mercado de estos valores.

sen lo suficientemente seguros para proceder a invertir en agricultura, en grave crisis tras la Guerra de los Diez Años (1868-1878) y la denominada Guerra Chiquita (69). La nueva LEC para Cuba y Puerto Rico, en lugar de la de 1865, no tardó en llegar, puesto que se aprobaba el nuevo texto por Real Orden de 25-9-1885, y entró en vigor el 1 de enero de 1886, dedicando los artículos 1.427 y siguientes al Procedimiento Ejecutivo (70).

b) El Código de Comercio de 1886: respecto a la incorporación al ordenamiento jurídico cubano de títulos-valores capaces de movilizar las hipotecas, debemos centrarnos en la aplicación del Código de Comercio en la Gran Antilla en 1886. Si bien únicamente fueron diez los artículos reformados del Código de Comercio Peninsular de 1885 (71) por Real Decreto de 28-1-1886, uno de ellos resultará de vital importancia para cómo será la estructura de la regulación jurídica del crédito territorial en ultramar.

Estamos hablando del artículo 201, que consagraba en su versión peninsular el privilegio de emisión de las cédulas hipotecarias para el Banco Hipotecario de España. Ha sido considerado tradicionalmente por la doctrina como el artículo que reafirmó dicho privilegio instituido por el Real Decreto de 1875, puesto de no existir, el artículo 199 del Código instituía un derecho en favor de las compañías o Bancos de crédito territorial a emitir tanto obligaciones como cédulas hipotecarias; esta concesión hubiese sustituido al privilegio del Real Decreto de 1875, y en la práctica hubiese desaparecido la derogación de la Disposición Final de la Ley de 2 de diciembre de 1872, que generalizaba la aplicación de los artículos que en ella se recogían a todas las sociedades de crédito territorial y bancos con operaciones de préstamo hipotecario (72).

Pues bien, el artículo 201 peninsular dispone lo siguiente: «Estas compañías [en referencia a las compañías y bancos de crédito territorial] no podrán emitir obligaciones ni cédulas al portador mientras subsista el privilegio de que actualmente disfruta por Leyes especiales el Banco Hipotecario de España». De manera que tanto la emisión de cédulas como de obligaciones estaba únicamente reservada al Banco Hipotecario, y no se permitía a las demás compañías y bancos de crédito territorial. Esto suponía

(69) MORENO, *Cuba/España...*, págs. 254 y 255; sobre la crisis y la reforma agraria, ver págs. 265, 268 y 269.

(70) Ver especialmente los artículos 1.445 y 1.451, sobre ejecución preferente de bienes sujetos a hipoteca y prenda y sobre su constancia registral. A falta de un estudio mayor sobre esta norma, debemos entender que el derecho de los acreedores hipotecarios lleva aparejada ejecución y por lo tanto cabe en el artículo 1.427.1 LEC, pudiendo llevarse por el procedimiento ejecutivo.

(71) Código de Comercio vigente en la Península desde el 22 de agosto de 1885.

(72) En general a todas las sociedades a las que hacía referencia la Ley liberal de 1869.

un gran impacto en la concesión de préstamos hipotecarios por parte de instituciones diferentes al Banco Hipotecario porque ambos títulos eran esenciales para la obtención de recursos necesarios para poder realizar lo que también preveía el apartado primero del artículo 199 del Código de Comercio: prestar a plazos sobre inmuebles. Los préstamos concedidos por las compañías y bancos de crédito territorial quedaban atacados desde el origen, desde su fuente de subvención, al no permitir a dichas entidades la emisión de los títulos, quedando sin eficacia real todo el artículo 199 del Código, puesto que legalmente no podían emitir ni cédulas ni obligaciones y realmente tampoco podían conseguir una concesión regular de préstamos hipotecarios, por lo menos a largo plazo, puesto que para préstamos por un período inferior a cinco años, sí que lo permite el artículo 209 (73). Parece ser, por tanto, que «las operaciones a las que principalmente deberán dedicarse las compañías o bancos de crédito territorial», que son la concesión de préstamos y la emisión de cédulas y obligaciones hipotecarias, no podrán ser realizadas (art. 201 del Código de Comercio), pudiendo únicamente prestar por períodos inferiores a cinco años (art. 209 del Código de Comercio), perdiendo estas entidades su individualidad y convirtiéndose en compañías y bancos con una actividad excesivamente limitada, dando al Banco Hipotecario una importante prevalencia para la concesión de préstamos hipotecarios reembolsables a largo plazo (74).

Así, como hemos dicho, el artículo 201 del Código de Comercio fue reformado para su aplicación a las provincias de ultramar con el siguiente redactado: «La facultad de emitir obligaciones y cédulas al portador a que se refiere el párrafo segundo del artículo 199, no modificará las concesiones hechas por el Gobierno a favor de otras Sociedades o Bancos, conforme al Real Decreto de 16 de agosto de 1878». Los cambios en el redactado del artículo conllevan:

- a) La no aplicación en ultramar de la versión peninsular del artículo 201, de manera que el privilegio que gozaba en la Península el Banco Hipotecario por el Real Decreto de 1875 en la emisión de cédulas hipotecarias y ratificado por el Código de Comercio, no estará vigente ni en Cuba ni en Puerto Rico, puesto que el Código de

(73) El artículo 209 del Código de Comercio prevé, pues, la posibilidad de realizar préstamos con hipoteca, reembolsables en un período menor de cinco años. Los recursos de estos préstamos no salían directamente de los que podrían obtener mediante la emisión de cédulas u obligaciones hipotecarias sino que deberán basarse en los capitales procedentes de la realización del fondo social y de sus beneficios.

(74) Esta situación se prolongará durante el tiempo que duró el privilegio del Banco Hipotecario, produciendo una parálisis en el mercado hipotecario, únicamente solventada *a posteriori* por la Ley del Mercado Hipotecario de 1981 (Ley 2/81, de 25 de marzo, BOE núm. 90, de 15 de abril de 1981).

Comercio para las Antillas establece, igual que el peninsular, en el artículo 199 como principales operaciones de las compañías y bancos de crédito territorial, operaciones que podrán seguir realizando sin la oposición del artículo 201.

- b) Que si bien la emisión de obligaciones y cédulas hipotecarias corresponde por el artículo 199 a las compañías y bancos de crédito territorial, no es de manera exclusiva, sino que también podrán emitirlas otras sociedades y bancos que conforme al Real Decreto de 16 de agosto de 1878 hubiesen recibido concesión del Gobierno para poder realizar operaciones propias de los Bancos Hipotecarios (art. 16), entre las que se encuentran la emisión de cédulas y obligaciones hipotecarias.

De manera que el Decreto de 28 de enero de 1886, no sólo retira el privilegio de emisión de cédulas al Banco Hipotecario —que recoge el Código de Comercio peninsular— sino que descarta el privilegio para las demás compañías y bancos de crédito territorial, haciendo extensiva esta capacidad de emisión también a los bancos que hayan recibido la concesión por el artículo 16 del Real Decreto de 1878. Los únicos bancos (75) que pueden recibir esta concesión son el *Banco Español de Cuba*, el *Banco Español de Filipinas* y el *Banco Español de Puerto Rico*. De esta forma quedan asentadas las bases para que en Cuba y Puerto Rico existiese una red amplia de instituciones de crédito que pueden emitir cédulas y obligaciones hipotecarias. Para Filipinas regirá otra versión del Código de Comercio.

Habida cuenta que en 1886 únicamente estaba en marcha el *Banco Español de Cuba* (76), éste verá ratificada su habilitación para proceder a la petición de concesión para realizar actividades propias de los bancos hipotecarios; y junto a él los demás bancos y compañías de crédito territorial establecidos en la isla. Por lo tanto, venimos a decir que para el Banco Español de Cuba no es suficiente que el artículo 201 del Código de Comercio haya posibilitado globalmente a los Bancos y sociedades de crédito territorial establecidas en Cuba, la emisión de cédulas para asegurar que el *Banco Español de Cuba* pudiese realizarlo de manera automática, sino que únicamente se reafirma la habilitación que el Real Decreto de 1878 le otorgó para realizar la petición para poder realizar actividades propias de los bancos hipotecarios, entre las que se encuentran, y más a partir de ahora, la

(75) Ya que el artículo 2 del Real Decreto de 16 de agosto de 1878 establece un verdadero *numerus clausus* para poder aplicar el articulado del mismo, entre ellos el propio artículo 16.

(76) El de Puerto Rico no se crea hasta el Decreto de 23 de marzo de 1887, y mientras tanto únicamente las compañías y bancos de crédito territorial establecidos ya en la isla podrán emitir cédulas y obligaciones hipotecarias.

emisión de cédulas hipotecarias. Entendido, pues, que esta concesión no es automática tras la entrada en vigor del Código de Comercio, debemos ver si debe hacerse por ley especial o si sería suficiente una declaración administrativa concediendo el privilegio exclusivo de emisión. Esta cuestión se planteó al Consejo de Estado, pero en relación con el *Banco Español de Puerto Rico*. Su informe se hizo público por Real Decreto de 13 de julio de 1895 (77) y ponderó, por un lado, la aplicabilidad directa del artículo 201 del Código de Comercio y, por otro, la del Real Decreto 16-8-1878, decantándose finalmente por este último e imponiendo la necesidad de redactar una Ley especial habilitando a los Bancos que aparecen en el Real Decreto 1878, entre ellos el *Español de Cuba*.

Habiendo quedado aclarada esta cuestión en torno a la necesidad de la existencia de una Ley especial para que el *Banco Español de Cuba* pudiese realizar las actividades propias de los Bancos hipotecarios, y atendiendo a la legislación posterior a la entrada en vigor del Código de Comercio, únicamente encontramos este tipo de normas en relación con el *Banco Español de Filipinas* (art. 5 del Real Decreto 7-2-1896) (78) y al *Banco Español de Puerto Rico* (Instrucción Provisional de 8-8-1896) (79), pero ninguna dirigida al *Banco Español de Cuba*. De manera que, *a priori*, la posibilidad que apuntaban los Estatutos del Banco de 28-1-1881, que estaba efectivamente habilitados por el Real Decreto de 1878 y el Código de Comercio, no se materializó. En 1893 encontramos una referencia que nos hace pensar en que esta habilitación aún no se había concretizado: «Se autoriza al Ministro de Ultramar para que concierte con el Banco Español de la isla de Cuba la ampliación del capital, los servicios y las operaciones del establecimiento, en la medida que corresponde a las necesidades económicas de la isla y a las condiciones de mercado para la circulación fiduciaria, después de recogidos los billetes de guerra» (art. 26 de la Ley de Presupuestos para Cuba para el ejercicio 1893-1894) (80). Por lo tanto, en 1893 se insistía al Ministro de Ultramar en que ampliase las operaciones del Banco; entre estas operaciones entendemos que deberían de encontrarse las propias del crédito territorial, es decir, prestar sobre inmuebles y emitir cédulas hipotecarias.

Así pues, redactada la legislación de asentamiento del crédito y de la propiedad territorial en Cuba, junto a los problemas que ya hemos expresado entorno a las haciendas comuneras, la dinamización del crédito quedó en manos de las sociedades de crédito territorial y entidades prestamistas sobre

(77) *Gaceta de Madrid* de 16 de julio de 1895, núm. 197, pág. 205.

(78) *Gaceta de Madrid* de 8 de febrero de 1896, núm. 39, pág. 505.

(79) *Gaceta de Madrid* de 11 de agosto de 1896, núm. 224, pág. 527.

(80) MARTÍNEZ ALCUBILLA, *Anuario de 1893*, pág. 440.

hipoteca presentes en la isla, y no del *Banco Español de Cuba* (81), puesto que no fue especialmente habilitado para ello, tal y como lo requería la normativa de 1878 y posterior.

BIBLIOGRAFIA

- AGULLÓ, «Sistemas hipotecarios», en *Gaceta de Registradores y Notarios*, Segundo Semestre de 1883, Tomo XXXI.
- ALBALADEJO, MANUEL, *Derecho Civil*, Tomo I, Vol. II, 10.^a Edición, Barcelona, 1989, Librería Bosch.
- ALONSO MARTÍNEZ, MANUEL, «Del establecimiento del crédito territorial en España», en ROGEL, CARLOS y VATTIER, CARLOS (coord.), *Manuel Alonso Martínez. Vida y obra*, Madrid, 1991, Ed. Tecnos.
- BETHELL, LESLIE, *Historia de América Latina*, Vol. 9, Barcelona, 1992, Ed. Crítica.
- CÁRDENAS, FRANCISCO DE, «De la organización del crédito territorial en Francia», en *El Derecho Moderno*, Tomo XII, Madrid, 1852.
- DELGADO CINTRÓN, CARMELO, «Derecho y colonialismo», en *Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico*, Vol. XLIX, núms. 2-3, 1980.
- DÍEZ-PICAZO, LUIS, y GULLÓN, ANTONIO, *Instituciones de Derecho Civil*, Vol. I, Madrid, 1995, Ed. Tecnos.
- GÓMEZ DE LA SERNA, PEDRO, y MONTALBÁN, JUAN MANUEL, *Elementos del Derecho Civil y Penal de España*, Tomo I, 8.^a Edición, Madrid, 1868.
- MARTÍNEZ ALCUBILLA, MARCELO, *Boletín jurídico-administrativo, apéndice al Diccionario de la Administración española peninsular y ultramarina*, Madrid, 1878.
- MORENO FRAGINALS, MANUEL, *Cuba/España. España/Cuba. Historia común*, Barcelona, 1995, Ed. Crítica.
- NASARRE AZNAR, SERGIO, «El desarrollo del crédito territorial en Puerto Rico y Filipinas en la segunda mitad del siglo XIX», en *Los significados del 98. La sociedad española en la génesis del siglo XX*, Madrid, 1999, Ed. Biblioteca Nueva y Universidad Complutense de Madrid.
- NAVARRO GARCÍA, LUIS, *La independencia de Cuba*, Madrid, 1992, Ed. Mapfre.
- NUSSBAUM, ARTHUR, trad. W. ROCES, *Tratado de Derecho Hipotecario alemán*, Madrid, 1929.
- OLIVER Y ESTELLER, BIENVENIDO, *Exposición fundamental y sistemática de la Ley Hipotecaria*, Tomo I, Madrid, 1892.
- OLIVER, JOAQUÍN, en *El crédito territorial en España*, Madrid, 1874.
- RODRÍGUEZ SAN PEDRO, JOAQUÍN, *Legislación ultramarina. Concordada y anotada*, Tomo V, Madrid, 1866.
- SALA, JUAN, *Ilustración del Derecho real de España*, Tomo I, Madrid, 1820.

(81) Todo ello sin perjuicio de que futuras investigaciones puedan modificar esta hipótesis, puesto que en el estado de la investigación y habiendo consultado todos los repertorios de legislación de la época no hemos hallado ninguna referencia directa a la habilitación especial al *Banco Español de Cuba* para poder emitir cédulas hipotecarias.

- *Las siete partidas*, Glosadas por el Licenciado Gregorio López, Salamanca, 1555, facsímil, Madrid, 1985.
- SKIDMORE, THOMAS E., y SMITH, PETER H., *Historia contemporánea de América Latina*, Barcelona, 1996, Ed. Crítica.
- THOMAS, HUGH, «Cuba from the middle of the eighteenth century to c. 1870», *The Cambridge history of Latin America*, Vol. III, 1985, Cambridge University Press.
- VERDAGUER Y KIERNAN, JOSÉ G., «LOS registros en Cuba», en *Gaceta de Registradores y Notarios*, Segundo semestre de 1883, Tomo XXXI.
- «Legislación hipotecaria de Cuba. Precepto deficiente», en *Gaceta de Registradores y Notarios*, Segundo semestre de 1883, Tomo XXXI.

SERGIO NASARRE AZNAR
Becario CIRIT de Derecho Civil
Universidad Rovira i Virgili