

MANUEL VALVERDE VILLA



EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

HISTORIA DE SUS
OPERACIONES HIPOTECARIAS

JYB
BOSCH EDITOR

Después de 125 años de existencia, el BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, S.A., como única institución de crédito territorial en su origen, estuvo constantemente ligado a la Historia económica y financiera de España. Desde su fundación en el siglo XIX, en tiempos del rey Amadeo I, y, siguiendo los azarosos años posteriores, convivió primero con la I República española, estando casi al borde de su prematura extinción, después, siguió sus fines de financiación hipotecaria a la propiedad rústica y urbana con el período de la Restauración de la monarquía con Alfonso XII, el periplo de las crisis económicas y bursátiles de finales del siglo XIX y ya, entrados en el siglo XX, desarrolló sus operaciones hipotecarias con la Regencia de Alfonso XIII en 1902, la I Guerra Mundial, la dictadura de Primo de Rivera, la II República española, nuestra Guerra civil, la II Guerra Mundial, el régimen de Franco y, finalmente, en la Democracia desde 1978.

Con estas etapas históricas, el BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, S.A. ha ido evolucionando también, cambiando el rumbo según la rosa de los vientos, al socaire de los vaivenes de la política económica estatal y adaptándose en cada etapa a la normativa de las leyes financieras en vigor.



MANUEL VALVERDE VILLA

**EL BANCO
HIPOTECARIO DE ESPAÑA**
**Historia de sus
operaciones hipotecarias**

Barcelona 2023



BOSCH EDITOR

© ABRIL 2023 MANUEL VALVERDE VILLA

© ABRIL 2023



Librería Bosch, S.L.

<http://www.jmboscheditor.com>

<http://www.libreriabosch.com>

E-mail: editorial@jmboscheditor.com

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

ISBN papel: 978-84-19580-42-9

ISBN digital: 978-84-19580-43-6

D.L.: B 7061-2023

Fotografía de portada: Fotografía general del B.H.E. Antiguo Palacio del Marqués de Salamanca (Fuente: Folleto publicitario B.H.E. de 1975)

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

Printed in Spain – Impreso en España

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN.....	23
-------------------	----

TÍTULO PRIMERO

EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL SIGLO XIX

CAPÍTULO I

LAS OPERACIONES HIPOTECARIAS DEL BANCO HIPOTECARIO DESDE SU INICIO HASTA FINALES DEL SIGLO XIX (1872-1900)....	31
1. INTRODUCCIÓN	31
2. EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA: SU NACIMIENTO EN EL SIGLO XIX.....	35
3. LOS FINES INICIALES DE LA CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA	51
4. LA MOVILIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS	62
4.1. Emisión de Cédulas Hipotecarias y Obligaciones Especiales.....	67
4.2. Cédulas hipotecarias emitidas y en circulación, y Obligaciones especiales durante el siglo XIX.....	72
4.2.1. Cédulas hipotecarias emitidas y en circulación	73
4.2.2. Obligaciones Especiales	74
5. HIPOTECAS DE AMORTIZACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA	75
6. HEGEMONÍA EN EL SIGLO XIX DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS	83

7.	LAS ESCRITURAS NOTARIALES DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL BANCO.....	87
7.1.	Comentario al modelo del Banco en el siglo XIX.....	91
8.	PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ESPECIAL DEL BANCO	104
9.	ESTADÍSTICA DETALLADA DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO DURANTE EL SIGLO XIX	105
9.1.	Préstamos hipotecarios a «largo plazo»	106
9.2.	Préstamos hipotecarios a «corto plazo» para construcción de edificios.....	111
9.3.	Préstamos a Diputaciones y Ayuntamientos	113
9.4.	Anticipos con el Tesoro por vía de descuento de Pagarés de compradores de Bienes Nacionales y que gozaban de garantía hipotecaria	113
9.5.	Detalle de las operaciones de Activo del Banco en este período de 1873-1900: Desglose de préstamos ‘hipotecarios’ y otras operaciones de préstamos a corto plazo ‘no hipotecarias’.....	116
9.6.	Detalle de algunas cuentas de Pasivo: Cédulas, Obligaciones, Capital, Reservas y Beneficios del Banco en este período 1873-1900. (En millones de pesetas)	120
9.7.	Secuestro de Fincas hipotecadas	122
10.	OTROS ACONTECIMIENTOS JURÍDICOS-ECONÓMICOS EN EL PERÍODO	124
11.	GOBERNADORES Y SUBGOBERNADORES DEL BANCO EN ESTE PERÍODO.....	134
12.	CONCLUSIONES SOBRE LA ACTUACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL SIGLO XIX.....	136

TÍTULO SEGUNDO

EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL SIGLO XX: OPERACIONES HIPOTECARIAS ENTRE LOS AÑOS 1901-1941

CAPÍTULO I

	DESPEGUE Y CRECIMIENTO (1901-1922)	143
1.	INTRODUCCIÓN	143
2.	ETAPA DE CONSOLIDACIÓN DEL LIBERALISMO MODERADO. DESPEGUE Y CRECIMIENTO DEL BANCO HIPOTECARIO 1901-1922.....	145
2.1.	Consolidación del sistema liberal moderado en este período	145

2.2.	Operaciones de Préstamos. Despegue y Crecimiento del Banco Hipotecario de España (1901-1922)	147
2.2.1.	Préstamos Hipotecarios.....	148
2.2.2.	Préstamos no hipotecarios.....	165
3.	EL BANCO Y LA PRIMERA 'POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDAS DE 1911' CON EL RÉGIMEN DE FOMENTO Y MEJORA DE CASAS BARATAS.....	169
4.	LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA DE 1909	172
5.	ESCRITURA NOTARIAL DE UNOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.....	177
5.1.	Préstamo hipotecario otorgado el 1/2/1907.....	177
5.2.	Clausulado de este préstamo del Banco Hipotecario	179
5.3.	Problemática de su inscripción registral.....	185
6.	EL SECTOR FINANCIERO. LA LEY CAMBÓ DE ORDENACIÓN BANCARIA DE 29/12/1921	186
7.	ESTADÍSTICA DETALLADA DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO 1901-1922	189
7.1.	Detalle de las operaciones de Activo del Banco en este período de 1901-1922: Desglose de préstamos 'hipotecarios' y otras operaciones de préstamos 'no hipotecarias'.....	189
7.2.	Detalle de algunas cuentas de Pasivo: Cédulas, Obligaciones, Capital, Reservas y Beneficios del Banco en este período (1901-1922).....	191
8.	EJECUCIÓN HIPOTECARIA ESPECIAL Y SECUESTRO DE FINCAS HIPOTECADAS AL BANCO	193
9.	OTROS ACONTECIMIENTOS JURÍDICOS-ECONÓMICOS EN EL PERÍODO	196
10.	GOBERNADORES Y SUBGOBERNADORES DEL BANCO EN ESTE PERÍODO.....	211
11.	CONCLUSIONES SOBRE LA ACTUACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN ESTE PERÍODO 1901-1922	212
 CAPÍTULO II		
	LA DICTADURA NACIONALISTA DE PRIMO DE RIVERA (1923-1930).....	215
1.	INTRODUCCIÓN	215
2.	LEY DE 24 DE ENERO 1927, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ORDENACIÓN BANCARIA DE 1921 DE CAMBÓ	217

3.	NACIMIENTO DE LOS 'BANCOS OFICIALES' EN ESPAÑA	219
3.1.	Formación, constitución y reorganización de estos Bancos Oficiales durante la Dictadura.....	220
4.	NUEVOS ESTATUTOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA Y CREACIÓN DE LA CAJA PARA EL FOMENTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD ..	231
4.1.	Estatutos del Banco Hipotecario (Real Decreto de 3 de noviembre de 1928)	231
4.2.	La Caja para el Fomento de la Pequeña Propiedad.....	236
4.3.	Extinción de la Caja para el Fomento de la Pequeña Propiedad	239
5.	EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA Y POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDAS DE CASAS BARATAS	239
6.	EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA Y SUS OPERACIONES HIPOTECARIAS Y NO HIPOTECARIAS	242
6.1.	Tipos de operaciones de préstamos.....	243
6.1.1.	Operaciones Hipotecarias. Préstamos hipotecarios a largo plazo	243
6.1.2.	Préstamos hipotecarios a 'corto plazo' para construcción de edificios (art. 8 de los Estatutos)	249
6.1.3.	Préstamos hipotecarios a corto plazo a Ayuntamientos y Corporaciones Públicas.....	250
6.1.4.	Préstamos hipotecarios a 'corto plazo' para compra de abonos y aperos de labranza.....	250
6.2.	Préstamos 'no hipotecarios' sobre valores	250
7.	ESTADÍSTICA DETALLADA DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO 1923-1930	251
7.1.	Detalle de las operaciones de Activo del Banco en este período de 1923-1930: Desglose de préstamos 'hipotecarios' y otras operaciones de préstamos 'no hipotecarias'.....	251
7.2.	Detalle de algunas cuentas de Pasivo: Cédulas, Obligaciones, Capital, Reservas y Beneficios del Banco en este período (1923-1930).....	252
8.	SITUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL PERÍODO.....	254
9.	MOROSIDAD	254
10.	GOBERNADORES Y SUBGOBERNADORES DEL BANCO EN ESTE PERÍODO 1923-1930	255

11.	OTROS ACONTECIMIENTOS JURÍDICO-ECONÓMICOS EN EL PERÍODO .	256
12.	CONCLUSIONES SOBRE LA ACTUACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN ESTE PERÍODO 1923-1930	263

CAPÍTULO III

	LA II REPÚBLICA (1931-1936), LA GUERRA CIVIL (1936-1939) Y EL BANCO HIPOTECARIO DESPUÉS DE LA GUERRA (1939-1941).....	265
A)	LA II REPÚBLICA (1931-1936)	265
1.	INTRODUCCIÓN A LA II REPÚBLICA (1931-1936)	265
2.	EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA ANTE LA II REPÚBLICA.....	267
2.1.	Actuación normativa de la República y su relación con el Banco.....	267
2.2.	Operaciones de préstamos a largo plazo	274
2.3.	Operaciones hipotecarias a corto plazo (5 años) para construcción de edificios (art. 8 de los nuevos Estatutos). La nueva política de viviendas.....	278
B)	LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	280
1.	EL BANCO HIPOTECARIO Y LA GUERRA CIVIL (1936-1939). INTRODUCCIÓN	280
2.	EL BANCO EN LA ZONA REPUBLICANA	282
2.1.	El Banco en Madrid hasta el 18 de julio de 1936	282
2.2.	El Banco en Madrid durante el resto del año 1936.....	282
2.3.	Año 1937	285
2.4.	Año 1938	286
2.5.	Año 1939	287
3.	EL BANCO EN LA ZONA NACIONAL	287
3.1.	Año 1937. El Banco en Burgos.....	287
3.2.	Año 1938 en zona Nacional.....	289
3.3.	Año 1939 en zona Nacional: Fin de la Guerra	290
C)	EL BANCO DESPUÉS DE LA GUERRA (AÑOS 1939-1941)	292
1.	EL BANCO RESTABLECE SUS PRÉSTAMOS	292
2.	LA LEY SOBRE RECONSTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA..	293
3.	EL BANCO ENTRÓ A FINANCIAR DOS NUEVOS TIPOS DE PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO.....	295

4.	OTRA LEGISLACIÓN PUBLICADA IMPORTANTE PARA EL BANCO	297
5.	LA LEY REGULADORA DEL DESBLOQUEO	298
6.	LA LEY DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1940 SOBRE CONTRATACIÓN EN ZONA REPUBLICANA	299
7.	EL ESTADO AYUDA AL BANCO HIPOTECARIO POR LA LEY DE 2 DE AGOSTO DE 1941 SOBRE REGULARIZACIÓN DE OPERACIONES DEL BANCO HIPOTECARIO.....	301
8.	GOBERNADOR Y SUBGOBERNADORES DEL BANCO EN EL PERÍODO 1931-1941	303
9.	ESTADÍSTICA DETALLADA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL BANCO 1936-1941.....	305
10.	OTROS ACONTECIMIENTOS JURÍDICO-ECONÓMICOS EN EL PERÍODO 1931-1941	308
11.	CONCLUSIONES SOBRE LA ACTUACIÓN DEL BANCO EN ESTE PERÍODO DE 1931-1941	313

TÍTULO TERCERO

EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL SIGLO XX: OPERACIONES HIPOTECARIAS ENTRE LOS AÑOS 1942-1970

CAPÍTULO I

	DICTADURA DE FRANCO: ETAPA DE RECONSTRUCCIÓN DEL PAÍS, INTERVENCIONISMO Y AUTARQUÍA (1942-1958)	319
1.	INTRODUCCIÓN.....	319
2.	NORMATIVA BANCARIA DE ESTE PERÍODO.....	320
3.	EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA Y SU INCLUSIÓN COMO 'BANCO OFICIAL' EN LA NUEVA LEY DE ORDENACIÓN BANCARIA DE 31 DE DICIEMBRE DE 1946.....	322
4.	MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA POR DECRETO 6/6/1947	325
5.	EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN ESTA PRIMERA ETAPA DE LA DICTADURA FRANQUISTA (1942-1958).....	327
5.1.	Consecuencias para el Banco	327
5.1.1.	Afectó a las Cédulas Hipotecarias.....	327
5.1.2.	Afectó a los Préstamos hipotecarios.....	331

6.	EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA PASA A SER UNA ENTIDAD OFICIAL DE CRÉDITO, REGULADA POR LA LEY 26 DE DICIEMBRE DE 1958.	334
7.	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS TOTALES FORMALIZADOS POR EL BANCO EN EL PERÍODO 1942-1958	337
7.1.	Clasificación de los diferentes tipos existentes en el período.....	337
7.2.	Estadística de la formalización de préstamos hipotecarios a largo plazo en el período 1942-1958.....	340
7.3.	Tipos de interés aplicados.....	344
7.4.	Cédulas hipotecarias	345
8.	POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL PERÍODO FRANQUISTA 1942-1958	346
8.1.	Introducción	346
8.2.	Apoyo financiando el Banco a los Regímenes de Viviendas en el período 1942-1958.....	347
8.2.1.	Régimen de Viviendas Protegidas.....	348
8.2.2.	Régimen de Viviendas para la Clase Media, y de Viviendas Bonificables	348
8.2.3.	Cambio de rumbo de la política estatal de vivienda.....	349
8.2.4.	Régimen de Viviendas de Tipo Social	350
8.2.5.	Régimen de Viviendas de Renta Limitada.....	350
8.2.6.	Régimen de Viviendas Subvencionadas	352
8.2.7.	Préstamos a inquilinos	354
8.2.8.	Otros Organismos del Estado apoyaron la vivienda.....	356
9.	GOBERNADOR/COMISARIO DE LA BANCA OFICIAL Y SUBGOBERNADORES DEL BANCO EN EL PERÍODO 1942-1958	359
10.	SITUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL DECENIO 1943-1953	360
11.	OTROS ACONTECIMIENTOS JURÍDICO-ECONÓMICOS EN EL PERÍODO 1942-1958	362
12.	CONCLUSIONES SOBRE LA ACTUACIÓN DEL BANCO EN ESTE PERÍODO DE 1942-1958	366

CAPÍTULO II

	EXPANSIÓN Y CRECIMIENTO ECONÓMICO EN ESTA ETAPA DEL FRANQUISMO Y NACIONALIZACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO (1959-1970)	369
1.	INTRODUCCIÓN	369

2.	LA LEY 2/1962 DE 14 DE ABRIL DE ORDENACIÓN DEL CRÉDITO Y DE LA BANCA -L.O.C.B.-: LA NACIONALIZACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA Y REESTRUCTURACIÓN DEL BANCO DE CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN	371
2.1.	Ley de Ordenación del Crédito y la Banca	371
2.2.	Nacionalización del Banco Hipotecario de España	380
2.3.	Reorganización del Banco de Crédito a la Construcción.....	384
2.4.	Operaciones de Financiación del Banco de Crédito a la Construcción.....	386
2.5.	Condiciones específicas de las líneas de crédito del Banco de Crédito a la Construcción, a fecha 31 de diciembre de 1969	393
3.	EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN ESTA SEGUNDA ETAPA DE LA DICTADURA FRANQUISTA (1959-1970).....	395
3.1.	Financiación de préstamos.....	395
3.2.	Cédulas en Circulación, Anticipos del Tesoro y Dotaciones del I.C.M.L.P.	402
3.3.	Tramitación de los préstamos	403
3.4.	Líneas de Crédito vigentes a 31/12/1970: Diferenciales aplicados	404
4.	NATURALEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA	424
4.1.	Sometimiento al Derecho público	424
4.2.	Sometimiento al Derecho privado	426
4.3.	Son también Contratos de Adhesión.....	428
5.	FINANCIACIÓN POR EL BANCO DE LOS REGÍMENES DE VIVIENDAS EN EL PERÍODO 1959-1970	433
5.1.	Viviendas de Protección Oficial -V.P.O.-.....	434
5.2.	Préstamos concedidos por el Banco de Crédito a la Construcción	440
5.3.	Financiación por los dos Bancos Oficiales a la vivienda en el período 1962-1970	440
6.	ESTADÍSTICAS DEL B.H.E.	441
6.1.	Clasificación de los créditos del B.H.E.....	441
6.2.	Viviendas construidas de regímenes protegidos	442
6.3.	Viviendas construidas, protegidas y libres	444
6.4.	Financiación por el B.H.E.....	444

7.	GOBERNADORES, SUBGOBERNADORES Y PRESIDENTES DEL BANCO EN LA ETAPA 1959-1970.....	446
8.	CONCLUSIONES DE ESTE PERÍODO 1959-1970.....	448

TÍTULO CUARTO

EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL SIGLO XX: LEY DE CRÉDITO OFICIAL Y MERCADO HIPOTECARIO 1971-1998. EXTINCIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, S.A.

CAPÍTULO I

	PERÍODO 1971-1981: NUEVA LIBERALIZACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO: LEY 13/1971, DE 19 DE JUNIO, SOBRE ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN DEL CRÉDITO OFICIAL.....	453
1.	INTRODUCCIÓN.....	453
2.	LA LEY 13/1971 DE 19 DE JUNIO SOBRE ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN DEL CRÉDITO OFICIAL: PRIVATIZACIÓN DE LAS ENTIDADES OFICIALES DE CRÉDITO.....	454
2.1.	Los principios operativos.....	456
2.2.	Competencias del Ministerio de Hacienda.....	457
2.3.	El Instituto de Crédito Oficial.....	458
2.4.	Privatización de las Entidades Oficiales de Crédito-E.O.C.....	460
3.	PRIVATIZACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.....	461
3.1.	Su Naturaleza Jurídica como Sociedad Anónima: Estatuto jurídico vigente y autonomía económica.....	461
3.2.	Los Órganos de Gobierno del B.H.E.....	462
3.3.	Medios financieros de los que dispone el Banco.....	463
3.4.	Beneficios.....	464
3.5.	Operaciones encomendadas al B.H.E.....	464
3.6.	Unidades que conforman el B.H.E.....	465
3.7.	Operaciones activas y pasivas.....	466
3.7.1.	Operaciones Activas: Préstamos formalizados en el período 1971-1981.....	467
3.7.2.	Operaciones pasivas: Refinanciación del Banco.....	471
3.8.	Principales líneas de crédito referidas al año 1981 y legislación por la que se rigen.....	475
4.	FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA: REGÍMENES DE VIVIENDAS FINANCIADOS POR EL B.H.E. EN EL PERÍODO 1971-1981.....	482

5.	ESTADÍSTICAS DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL PERÍODO 1971-1981	506
6.	PRESIDENTES, VICEPRESIDENTES Y DIRECTORES DEL BANCO EN LA ETAPA 1971-1981	513
7.	CONCLUSIONES DE ESTE PERÍODO 1971-1981.....	515

CAPÍTULO II

	PERÍODO 1982-1991. FUSIÓN EN EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA POR ABSORCIÓN DEL BANCO DE CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN. EL MERCADO HIPOTECARIO	517
1.	INTRODUCCIÓN	517
2.	FUSIÓN POR ABSORCIÓN DEL BANCO DE CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN (1982)	519
2.1.	Importancia del Banco de Crédito a la Construcción, S.A. y sus características financieras	519
2.2.	Antecedentes de la fusión por absorción del Banco de Crédito a la Construcción	523
2.3.	Fusión por absorción del B.C.C. en el Banco Hipotecario de España	524
2.4.	El Banco Hipotecario de España resultante de la fusión	526
2.5.	Concesiones y formalizaciones del Banco Hipotecario de España, antes y después de la fusión	530
3.	EL I.C.O.: CAMBIO DE LA TITULARIDAD DE LAS ACCIONES DEL B.H.E. Y DEL RESTO DE BANCOS OFICIALES	532
4.	EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA. FUNCIONAMIENTO DESPUÉS DE LA FUSIÓN COMO BANCO ÚNICO EN ESTE PERÍODO 1982-1991	533
5.	LEY 2/1981, DE 25 DE MARZO, DE REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO. NECESIDAD DE POTENCIAR UN MERCADO HIPOTECARIO.....	542
5.1.	Antecedentes	542
5.2.	Normativa de creación del Mercado Hipotecario	544
5.3.	Funcionamiento del Mercado Hipotecario	545
5.4.	Entidades participantes.....	547
5.5.	Operaciones Activas	548
5.6.	Operaciones pasivas	551
5.7.	Mercado secundario de títulos	554
5.8.	Importante papel del Banco Hipotecario de España en el desarrollo del mercado hipotecario	555

6.	DECLARACIÓN DE CONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.....	557
7.	LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA EN ESTE PERÍODO. EL INTERÉS VARIABLE	558
7.1.	Vivienda libre: el interés variable en los préstamos hipotecarios	558
7.1.1.	Introducción y regulación legal.....	558
7.1.2.	El Banco Hipotecario de España y el tipo de interés variable	561
7.1.3.	La elección del tipo de referencia. El interés preferencial del Banco	563
7.1.4.	Normativa posterior al año 1988 sobre el interés variable..	567
7.1.5.	Financiación del Banco a la vivienda libre o de mercado. Condiciones de financiación a 31/12/1991.....	576
7.2.	Vivienda protegida. Su financiación por el banco	577
7.2.1.	El Plan Trienal 1981-1983.....	578
7.2.2.	El Plan Cuatrienal 1984-1987	585
7.3.	Planes años 1988-1989 y 1990: aparece una nueva estrategia estatal: Los Reales Decretos 1494/1987 de 4 de diciembre y 224/1989, de 3 de marzo	596
8.	LOS PRESIDENTES Y DIRECTORES GENERALES EN LA ETAPA DE 1982-1991	604
8.1.	Organigrama del Banco Hipotecario de España del año 1989 .	605
8.2.	Presidentes y Directores Generales del B.H.E. 1982-1991.....	607
9.	CONCLUSIONES DE ESTE PERÍODO 1982-1991.....	608

CAPÍTULO III

	PERÍODO 1991-1998. NACIMIENTO DE ARGENTARIA EN 1991. PRIVATIZACIÓN DE ARGENTARIA ENTRE 1993-1998 Y EXTINCIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN 1998	613
1.	INTRODUCCIÓN	613
2.	CONSTITUCIÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD CORPORACIÓN BANCARIA DE ESPAÑA, S.A. -ARGENTARIA-. NUEVOS ESTATUTOS DEL BANCO HIPOTECARIO: SUS PRIMEROS AÑOS 1991-1994	614

3.	AÑOS 1994-1998: NUEVOS FACTORES FUERON CONDICIONANDO LA ACTUACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DENTRO DEL MERCADO HIPOTECARIO.....	629
4.	LA PRIVATIZACIÓN DE ARGENTARIA.....	637
5.	EXTINCIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, S.A.....	646
	CONCLUSIONES FINALES.....	651
	BIBLIOGRAFÍA.....	655

PRESENTACIÓN

Hace ahora un cuarto de siglo que se extinguió el BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, S.A. Si recordamos su andadura histórica, inició su vida social en un Madrid pequeño y tranquilo, siendo las once de la mañana del día 15 de abril de 1873, en la casa número 30 de la calle del Príncipe, desde donde después se trasladó a su nueva sede social en el Palacio de Salamanca, con la compra del mismo, el 16/2/1876, por 8.190.100 reales, levantado e inaugurado el 10 de diciembre de 1958 por el Marqués de Salamanca en los terrenos donde estuvo anteriormente el convento de los Agustinos Recoletos y la antigua huerta del conde de Oñate. El 13 de mayo de 1876 el Banco Hipotecario celebró en dicho Palacio su primera Junta General de accionistas, dotando a la nueva entidad de una sede social de primer orden en España.

Después de 125 años de existencia, como institución de crédito territorial, estuvo el Banco constantemente ligado a la historia económica y financiera de España. Desde su fundación en el siglo XIX, en tiempos del rey Amadeo I, y, siguiendo los azarosos años posteriores, convivió primero con la I República española, estando casi al borde de su prematura extinción, después, siguió la Restauración de la monarquía con Alfonso XII, el periplo de las crisis económicas y bursátiles de finales del siglo XIX y ya, entrados en el siglo XX, la Regencia de Alfonso XIII en 1902, la I Guerra Mundial, la Dictadura de Primo de Rivera, la II República española, nuestra Guerra civil, la II Guerra Mundial, la Dictadura de Franco y, finalmente, desde 1978, la Democracia.

En esas etapas, el Banco ha ido evolucionando ante las circunstancias en las que tuvo que desarrollar su función, recogiendo modificaciones y orientaciones, cambiando el rumbo y adaptándose en cada etapa a la normativa de las leyes financieras en vigor.

Como institución financiera, dentro de un contexto económico complejo, se tambaleó en muchas ocasiones, según la rosa de los vientos, al socaire de los vaivenes de la política española, si bien, siempre actuó confiada en el cumplimiento ordenado de sus tres objetivos fundacionales: combatir la usura, el apoyo a la agricultura y la financiación

a la propiedad de inmuebles, rústicos y urbanos, y la ayuda al Gobierno de turno en sus políticas económicas. Para el cumplimiento de esos fines, movilizó sus préstamos hipotecarios mediante la emisión de un nuevo título: la cédula hipotecaria.

La cédula hipotecaria fue el primer 'título hipotecario' aparecido en la Historia de España hasta la Ley 2/81 de Mercado hipotecario, donde, además de la cédula hipotecaria, se crearon también los bonos y las participaciones hipotecarias.

Eran las cédulas hipotecarias unos títulos-valores emitidos por el Banco Hipotecario, que movilizaba así sus créditos, representativos de una garantía sólida, eficaz y legítima, que tenían como contrapartida todas las hipotecas constituidas a favor del Banco, gozando de gran prestigio entre los compradores, tanto nacionales como europeos, ya que eran de fácil transmisión por los particulares y servían, a su vez, para refinanciar o capitalizar al Banco, que volvía con ese capital a conceder nuevos préstamos.

Simplemente era su función como Banco territorial, realizando préstamos hipotecarios a largo plazo, en exclusividad y siendo único en su especie, hasta que bien entrado el siglo XX, se extendió el préstamo hipotecario a medio y largo plazo, primero, a algunas pocas entidades oficiales, en tiempos de la dictadura de Primo de Rivera, que comenzaron también a emitir cédulas hipotecarias y, después, continuó durante más de 100 años desde su fundación, hasta que se habilitó, paulatinamente, el préstamo hipotecario a largo plazo para el resto de la Banca española, liberalizando finalmente su instrumentación con la ley 2/1981 de Mercado Hipotecario.

Estamos ante una obra eminentemente histórica del BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, S.A., especialmente examinada desde el punto de vista jurídico, sin olvidar el aspecto económico en el que se desarrolla. El libro está enfocado básicamente al estudio jurídico de sus operaciones hipotecarias, basadas en la hipoteca de amortización, que es un tipo de hipoteca de acusadas características y de régimen específico.

De los dos tipos básicos de operaciones hipotecarias que desarrolló el Banco en sus comienzos, durante la etapa de implantación, a saber, préstamos generales hipotecarios a 'largo plazo' con garantía de hipoteca de bienes urbanos y rústicos, y préstamos hipotecarios a 'corto plazo' para la construcción de edificaciones, se pasó en etapas posteriores, durante el siglo XX, a garantizar con hipoteca a préstamos acogidos a diversas líneas de crédito, con distintas finalidades, algunas de ellas dentro de los fines específicos aprobados por cada Gobierno, en especial la vivienda protegida.

Con los años, el Banco Hipotecario de España se fue consolidando poco a poco, con unos resultados financieros rentables e importantes, y ha demostrado, con el paso de los años, que fue una verdadera institución de crédito territorial, con una existencia y regulación estable en el tiempo, y que se dedicó a cumplir sus fines, basándose fundamentalmente en la concesión de préstamos hipotecarios, que tenían

su contrapartida en el pasivo de su Balance, primeramente, con la emisión de sus cédulas, y después, con los cambios legislativos, surgieron, primero, las autorizaciones del Instituto de Crédito a Medio y Largo Plazo, y luego, las dotaciones del I.C.O., así como los conciertos económicos con entidades privadas y convenios económicos con entidades públicas.

En la segunda mitad del siglo XX el Banco alcanzó su hegemonía, dentro de la competencia bancaria existente, principalmente a partir del año 1982, con la fusión por absorción del Banco de Crédito a la Construcción, especializándose el BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA en la financiación a la vivienda. Desde entonces, quedó como Entidad especializada en la financiación del sector inmobiliario, con una cuota del 10, 20%, en 1994, y se convirtió en líder indiscutible de financiación de la vivienda protegida, con una cuota de mercado del 46% alcanzada en la década de los 90 en dicho subsector de la vivienda protegida. Igualmente, financió la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas libres, concediendo préstamos para financiar proyectos inmobiliarios y turísticos y, al mismo tiempo, mantuvo su papel predominante en materia de vivienda protegida, promoviendo Viviendas de Protección Oficial. En cuanto al pasivo, también, ha sido líder el BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, S.A. en el mercado de cédulas o títulos hipotecarios en circulación, con un saldo en la década de los 90, de 465.800 millones de pesetas en emisión de cédulas hipotecarias, a la luz de la normativa de Mercado Hipotecario.

En 1991 quedó el Banco integrado dentro de la Corporación Bancaria de España. S.A. –ARGENTARIA–, con el carácter de Entidad financiera especializada en el sector inmobiliario y su *status* preferente en el mercado hipotecario, pero, los Gobiernos del Partido Socialista y del Partido Popular, durante los años 1993-1998, privatizaron ARGENTARIA.

En 1998, mediante escritura formalizada ante el notario de Madrid, D. José Luis Martínez Gil, el día 30 de septiembre de 1998, nº. 3.363 de orden de su protocolo, tuvo lugar la fusión por absorción de las entidades Banco Exterior de España, S.A., Banco Hipotecario de España, S.A. y Caja Postal. S.A., que hasta ahora formaban parte de Corporación Bancaria de España, S.A., y fueron absorbidas en la nueva sociedad, denominada ARGENTARIA, CAJA POSTAL Y BANCO HIPOTECARIO, S.A., con la transmisión en bloque a favor de ésta de los patrimonios respectivos de las sociedades absorbidas, de tal modo que la sociedad ARGENTARIA, CAJA POSTAL Y BANCO HIPOTECARIO, S.A ostentaría ahora la titularidad de todos los bienes de aquellos Bancos.

Con esta fusión, tras 125 años de historia, el BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, S.A., quedó extinguido de hecho y de derecho el día 20 de octubre de 1998, al quedar inscrita en el Registro Mercantil la escritura de fusión por absorción indicada.

He dividido el libro en dos grandes apartados: uno, las operaciones hipotecarias en el siglo XIX y, el otro, las operaciones hipotecarias en el siglo XX, dividido el libro, a su vez, en 4 Títulos y 9 Capítulos, abarcando toda la historia del Banco desde su fundación hasta su extinción.

Me han sido de especial apoyo para la elaboración del libro las fuentes documentales, en absoluto las únicas, de la colección de Memorias anuales del Banco y de las Órdenes de Servicio, que suponen la información, día a día, de la intrahistoria de las operaciones del Banco, a partir de la primera Orden, la número 1, de 5 de julio del año 1939, hasta las últimas del año 1998, como fondo fiel y permanente de la historia real del Banco, tan cambiante y visible.

También, mi reconocimiento a quienes han abordado este tema con anterioridad a mi persona y que, no obstante, a pesar de la extraordinaria importancia de las operaciones hipotecarias y financieras realizadas por el Banco, desde su origen en el siglo XIX hasta su extinción en 1998, apenas habían sido tratadas por la doctrina jurídica; por tanto, mi reconocimiento expreso, aquí y ahora, al jurista Joaquín Oliver, que sólo dos años después de la fundación del Banco, hizo en 1874 un ensayo sobre el 'crédito territorial en España y las hipotecas del Banco Hipotecario'; al Registrador de la Propiedad, Diego Pazos García, que en el año 1891 hizo un estudio sobre el 'Registro de la Propiedad y el Banco Hipotecario, en la teoría y en la aplicación particularmente en España'; más recientemente a Félix Álvarez Cascos González, Registrador de la Propiedad, que en 1929 trató 'Acerca de las escrituras del Banco Hipotecario'; al libro del antiguo empleado del Banco, Manuel Ramírez Yáñez, que editó en 1949 una 'Sucinta Historia del Banco Hipotecario de España'; y, por último, a mi maestro, Luis Sancho Mendizábal, Jefe de los Servicios Jurídicos del Banco, por sus libros, sus profundos escritos en diversas revistas sobre el tema hipotecario, y el seguimiento personal de sus conferencias jurídicas sobre normativa de financiación a la vivienda, recogidos en este libro y, por último, en su aspecto económico, a Juan Antonio Lacomba y Gumersindo Ruíz, con su libro 'Una Historia del Banco Hipotecario de España (1872-1986)'.

No quisiera concluir sin dar las gracias a todas las personas que han colaborado para que este libro fuera una realidad: Así, hago constancia expresa aquí de mi agradecimiento especial a mi amigo Jesús Trello Espada, Director General de Riesgos, responsable en su día del Análisis y Decisión de Riesgos del Banco y que me ha proporcionado información de las Órdenes de Servicio antes citadas; a María José Ruiz-Moyano Pérez, Directora de la Biblioteca de Económicas de la Universidad Autónoma de Madrid; a Marta Tejedor Nieto, Directora del Archivo Histórico del BBVA; a Beatriz García Gómez, Directora del Archivo Histórico de Protocolos de Madrid y, también, a Ofelia, mi mujer, sin cuyo concurso no hubiera sido posible este libro.

Por último, como creo firmemente que todo libro de investigación histórica es una obra inacabada, tiene sentido en este caso el reconocimiento de aquel proverbio del jurista francés, Eugène Revillout, que decía: *‘Es propio del hombre no llegar nunca al ideal que se propone, pero no hace más que trabajar en pos de ese ideal’*.

Sin embargo, a pesar de todo, y en base a esa cualidad, innata en el hombre, del conocimiento, les invito a la lectura de este libro.

Madrid, febrero 2023



Manuel Valverde Villa

nació en Madrid el
22 de junio 1949.

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

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

Ingresó en el año 1978, por oposición,
en el cuerpo de Letrados del Banco
de Crédito a la Construcción.

Ha sido Letrado Asesor del
Banco Hipotecario de España
desde 1982 hasta el año 2000 y
Abogado Senior de la Asesoría
Jurídica del Banco Bilbao Vizcaya
Argentaria hasta el año 2010

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

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

En el año 2016 ha publicado el libro
*‘El Préstamo en el Antiguo Egipto, a la
luz de los ostracas y papiros’*, haciendo
un estudio pormenorizado de los
préstamos existentes en el antiguo
Egipto y las garantías reales e
hipotecas aplicadas en los mismos.

En 2020 publicó la *‘Historia de la
hipoteca en Grecia y Roma antiguas’*,
que se desarrollaron de forma
independiente, siendo distintas la
hipoteca griega y la hipoteca romana,
tanto por su origen en el tiempo de
nacimiento, como en su naturaleza y
rasgos específicos de cada una de ellas.

En 2021 publicó *‘El Origen del Crédito
Territorial en España en el siglo XIX’*,
que contempla el nacimiento en
España del crédito territorial por medio
del Banco Hipotecario de España, a
semejanza de las instituciones francesas
y alemanas existentes en Europa.

En 2022 publicó *‘La Hipoteca en España
y su Evolución Histórica’*, examinando
su evolución histórica con el paso de
los romanos y demás pueblos que la
conquistaron, hasta la codificación
civil e hipotecaria del siglo XIX

Ahora, con el presente libro se pretende
continuar la historia jurídica del
Banco Hipotecario de España con las
operaciones hipotecarias a largo plazo
que realizó, primero durante más de
50 años en exclusividad, a la luz de la
normativa existente desde 1873, año
de su nacimiento, y luego, compartida
estas operaciones a largo plazo por
muy pocas instituciones durante
la dictadura de Primo de Rivera,
quedando finalmente liberalizadas
y extendidas dicha operaciones al
resto de la Banca, con la normativa
del Mercado Hipotecario, hasta la
extinción del Banco en el año 1998.