

La Reforma Agraria y el Crédito Hipotecario

La Ley de la Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 crea el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, con los fines siguientes: *a)* La transformación económica y social de las grandes zonas y de las comarcas que así lo precisen, en beneficio de la comunidad nacional y la mejora del medio rural, en orden a la elevación de las condiciones de vida de la población campesina. *b)* La creación, mejora y conservación de explotaciones agrarias de características socioeconómicas adecuadas. *c)* El mejor aprovechamiento y conservación de los recursos naturales en aguas y tierras.

Esta Ley mira principalmente a la transformación de las grandes zonas o comarcas, con planes de mejora para comarcas definidas y la concentración parcelaria; pero no aparecen en la Ley los medios prácticos y fáciles para que los labradores pequeños y medianos tengan a su alcance formas de crédito hipotecario para obtener dinero muy fácilmente para las explotaciones agrícolas corrientes y anuales.

No nos referimos a la hipoteca corriente, empleada para obtener un préstamo corriente, por razón de una deuda cualquiera, sino a otras hipotecas mucho más prácticas para el labrador pequeño y mediano, que son, a mi juicio, los productores más dignos, en estos tiempos, de la atención de todos, porque a su cargo está la principal y básica fuente de todas las riquezas, que es la agricultura, donde radica y se vive la sencillez del campo y la base de la nobleza, por ser gente sincera, con la faz del alma hacia la luz espléndida, nobleza que tanto escasea en otras partes.

MEDIOS DE CREDITO PARA EL LABRADOR

La necesidad del crédito en la agricultura aumenta de día en día, porque el labrador precisa fondos no sólo para la compra de ganados en el tiempo más oportuno, sino para soportar las pérdidas ocasionadas por un pedrisco, de una sequía, de plagas agrícolas y para el cultivo, comprando abonos y aperos de labranza modernos, y también para poder vender en el tiempo más oportuno y conseguir los precios más remuneradores de sus cosechas. Y por el contrario, a medida que aumenta la necesidad del crédito en la agricultura, se observa una corriente en sentido contrario, que viene a complicar el problema; o sea, que el dinero de los pueblos y aldeas emigra a las ciudades. Vemos los labradores ricos en las ventanillas de los Bancos de las ciudades, cobrando sus cupones, ingresando su dinero en las Cajas de Ahorro, en las cuentas corriente de depósito; y luego, si van los pequeños o medianos labradores a pedirles dinero prestado a dichos acomodados productores, les dirán seguramente que no tiene dinero disponible, aunque reconozcan como suficiente su crédito personal y se verán obligados a solicitar créditos de los Bancos, que no se concederán fácilmente a los pequeños y medianos labradores, porque éstos son desconocidos en las ciudades donde no se cotiza su laboriosidad, su honradez y su crédito personal, y por tanto, como estos labradores no ofrezcan garantías muy aceptables, los Bancos les cierran las ventanillas. Es decir, que el dinero de los pueblos y de las aldeas viene a los Bancos de las ciudades, pero el dinero de éstos no vuelve a la agricultura.

Hay que orientar a dichos labradores y proporcionarles medios fáciles y aceptables de crédito, a fin de que tengan dinero prestado disponible cuando lo precisen y no se vean obligados a vender sus productos a precios inferiores.

Crédito es confianza en el pago; seguridad de que las obligaciones serán cumplidas. El crédito a los labradores conviene que reúna las condiciones siguientes: 1.º Que el crédito sea fácil de conseguir, por su garantía aceptable. 2.º Que el interés no resulte elevado. 3.º Que el crédito se otorgue con pocos y fáciles trámites. 4.º Que el plazo de devolución pueda ser largo, a fin de que el pago se pueda efectuar con holgura y no se vea el labrador apremiado a vender sus cosechas por precios bajos; y 5.º Que el préstamo pueda satisfacerse mediante pagos parciales.

El labrador es individualista; la tierra le imprime este carácter; el

labrador espera poco de los demás hombres, y así se resiste a la solidaridad de los demás productores. Sólo espera de la tierra y del cielo a que le mande lluvias y sol a su tiempo y le preserve de pedriscos y plagas agrícolas. Por esto el labrador es sociable con sus tierras y con Dios. Por esto el labrador es individualista y religioso.

CREDITO INMOBILIARIO O HIPOTECARIO

Este crédito se funda en el valor permanente de las fincas hipotecadas; valor desligado del deudor y capaz para responder de la obligación, a despecho de toda eventualidad; es decir, que el acreedor fija su confianza en el valor de las fincas afectadas a la garantía, sin que tenga que preocuparse de la situación económica del deudor. Es el crédito objetivo por excelencia. Al labrador le resulta más útil que ningún otro crédito la cooperación de la propiedad de sus fincas como garantía sólida en los préstamos; y esta garantía actúa en nuestro régimen inmobiliario, en forma de hipoteca, que es, como se sabe, un derecho real de garantía, constituido generalmente sobre bienes inmuebles determinados y que faculta al titular de este derecho a hacer efectiva la obligación asegurada con el valor de dichos inmuebles.

Hay varias modalidades de hipotecas voluntarias; pero en la práctica apenas se hace uso más que de la hipoteca clásica; esa hipoteca que se llama corriente, ordinaria, normal, de tráfico; esa hipoteca que se constituye para asegurar obligaciones predeterminadas; esa hipoteca que va siempre atada a la obligación que garantiza; esa hipoteca que muere cuando la obligación se extingue. Esta forma de hipoteca vulgar es buena para asegurar deudas consuntivas, que sean por largo plazo; pero para el crédito agrícola no resulta práctica esta hipoteca, si bien se usa mucho o se usaba en las provincias del Sur de España, principalmente en Almería y Málaga; en estas provincias, cuando viene un año malo de la cosecha de uva, se recurre al préstamo hipotecario y luego, merced a la buena cosecha de otro año, se paga la cantidad prestada y se cancela la hipoteca, y así hay fincas inscritas que tienen veinte o más inscripciones de constitución de hipoteca y de cancelación de la misma. Lo mismo sucede en Canarias (yo lo he visto); allí, cuando falla la cosecha de cebolla, de la uva o del plátano, se va, se iba la gente a Cuba a ganar el dinero de la deuda asegurada con la hipoteca; volvían, pagaban y se cancelaba la inscripción de la hipoteca. He visto fincas en el Registro de Lanzarote, que tenían muchas inscripciones de hipoteca.

Esta hipoteca ordinaria no resulta, como hemos dicho, práctica para el labrador, porque tiene que pedir la total cantidad que necesita y pagar luego intereses por esta totalidad, aunque de momento no utilice más que una parte.

HIPOTECAS DE MAXIMO

Hay otras formas de hipoteca mucho más prácticas que la hipoteca ordinaria y que cada una servirá para asegurar repetidas veces préstamos que no excedan de la cantidad máxima de que responde la hipoteca. Estas hipotecas resultarán sencillas y muy asequibles a los labradores que tengan fincas inscritas. Se trata de las hipotecas en garantía de cuenta corriente de crédito; las hipotecas de crédito simple y las hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso y al portador. Estas hipotecas, aun siendo tan prácticas y beneficiosas como luego veremos, no han entrado suficientemente en la corriente del crédito y es preciso que las divulguen los Notarios y los Registradores de la Propiedad, ahora que tanto se habla del desarrollo de la agricultura. Son hipotecas para abrir crédito; son hipotecas que se constituyen para asegurar obligaciones no nacidas porque se constituyen antes de contraerse las obligaciones que aseguran, y se constituyen antes para estimular el nacimiento de las obligaciones. Se constituyen antes porque pueden existir con independencia de las obligaciones que aseguran, y pueden subsistir, aunque se extingan las obligaciones, esperando a que vuelvan a contraerse nuevamente. Son hipotecas de garantía actual, para asegurar créditos probables.

HIPOTECAS EN GARANTIA DE CUENTAS CORRIENTES DE CREDITO

Estas hipotecas no se refieren a los contratos de cuentas corrientes, en los que dos personas se abren recíprocamente crédito o cuentas corrientes de entregas o remesas mutuas; ni tampoco a las cuentas corrientes de depósitos; esas cuentas corrientes tan frecuentes en que una persona pone una suma de dinero en un Banco, reservándose la facultad de poder luego disponer del todo o de parte de la suma. Nos referimos a las hipotecas que se constituyen para la apertura de crédito en cuenta corriente.

Esta apertura de crédito hipotecario en general es un contrato mediante el cual una persona se obliga a conceder a otra un determinado crédito del que puede disponer en un plazo dado, conforme a las condiciones previamente establecidas.

Hay apertura de crédito simple o en descubierto, basada en la confianza que se tiene en la persona acreditada, y hay apertura de crédito con garantía. Esta garantía puede ser prenda y puede ser inmobiliaria por medio de la hipoteca.

La apertura de crédito en cuenta corriente es aquella en que el acreedor promete prestar al acreditado hasta cierta cantidad, quedando éste facultado para hacer pagos parciales y nueva petición de préstamo, hasta la cantidad MAXIMA fijada, teniendo en cuenta aquellos parciales reembolsos; y la hipoteca que garantiza este crédito en cuenta corriente viene a ser una hipoteca de máximo, llamada así porque responde de las diversas partidas que recibe el deudor hasta el límite fijado y porque la inscripción de esta hipoteca expresa sólo cuál es la máxima responsabilidad posible de la hipoteca, sin que concrete, como lo hace la inscripción de la hipoteca ordinaria, a cuánto asciende la cantidad debida por el propietario. Es una hipoteca de seguridad.

El labrador que tenga abierta esta cuenta corriente de crédito, tendrá disponible la suma necesaria, sin que sea preciso que esté en su poder, pudiendo utilizarla a medida que la vaya necesitando, y así tendrá que pagar tan sólo el interés correspondiente a la cantidad que utilice y mientras no la reintegre a la cuenta cuando pueda.

El labrador que tenga fincas hipotecadas buscará la persona o entidad que le abra este crédito en cuenta corriente, por ejemplo: el Banco de Crédito Agrícola a que se refiere el artículo 280 y siguientes de la Ley citada de 12 de enero último; el labrador verá la cantidad máxima que le conviene tener disponible y procederán a otorgar la escritura de hipoteca sobre las fincas precisas, para responder, con su valor, de la cantidad fijada como máxima de principal, la máxima de intereses y la máxima para costas y gastos, haciendo constar por cuánto tiempo queda abierto el crédito y qué podrá propagarse el plazo, sin que sea preciso otorgar escritura pública para llevar el saldo de la cuenta corriente de crédito a cuenta nueva, si en la escritura de la hipoteca y en la inscripción de la misma se expresa que el plazo del crédito es prorrogable, haciéndose constar también los plazos de liquidación de la cuenta corriente, determinándose la forma en que debe ser acreditada al vencimiento de cada plazo, la cantidad líquida exigible, o sea el saldo a favor del acreedor. Si no se acordó otra forma especial para acreditar el estado de la cuenta corriente, se hará uso de la forma supletoria que tiene establecida la legislación hipotecaria, o sea que el acreedor y el deudor se

proveerán de dos libretas iguales, cuyas hojas rubricará y sellará el Notario que autorice la escritura de hipoteca, certificando en la primera hoja de las libretas las hojas que contengan, dándoles así autenticidad a las libretas, y luego en ambos ejemplares, al tiempo de toda entrega al deudor y de todo cobro por el acreedor, con la firma de ambos interesados, se irá haciendo cada uno de los asientos de la cuenta corriente, asientos que, si están iguales en ambas libretas, harán prueba plena al efecto de que el acreedor pueda reclamar el saldo a su favor.

Y en estas mismas libretas el acreedor y el deudor podrán, de común acuerdo, llevar el saldo a cuenta nueva, y esto equivaldrá a la prórroga del plazo de crédito.

Como se ve, esta modalidad hipotecaria resulta sencilla y en ella podrá tener el labrador abierto un crédito por muchos años, sin tener que otorgar más escrituras que la primera de apertura de crédito, y el acreedor tendrá asegurado en todo tiempo, con garantía sólida, el saldo a su favor y los intereses correspondientes. Esta forma de crédito es útil para el labrador en las eventualidades de su explotación agrícola.

HIPOTECAS DE CREDITO SIMPLE

Estas hipotecas de crédito simple también son de máximo y nos ofrecen en su actuación dos partes distintas de su contenido; una parte es la hipoteca, como derecho de garantía, que se reviste de la autenticidad que exige la Ley Hipotecaria para tomar en el Registro el puesto de preferencia desde la fecha de la inscripción, en cuanto a la cantidad máxima de que responde, y otra parte, la obligación que se asegura, que podrá ser de cualquier clase, con tal que sea lícita. Podrá ser pura o condicional, pero que será futura en el sentido de que puede no existir en el momento de la constitución de la hipoteca; es decir, que podrá nacer después. Implica, pues, dos partes distintas: una, el elemento garantía o la hipoteca, que existe realmente desde la inscripción y que desde entonces perjudicará a tercero que adquiere derechos sobre la finca o fincas hipotecadas; y otra parte es el elemento obligación o crédito, que nacerá o podrá nacer después, cuyo nacimiento o existencia, cuyo importe y vencimiento no podrán probarse con la escritura de constitución de la hipoteca, como sucede en la hipoteca corriente, sino que se determinarán o probarán mediante manifestaciones posteriores de los interesados, ajenas al Registro y sujetas a formas más o menos sencillas que permiten el Derecho civil y el Derecho mercantil; formas éstas que

conviene lleven aparejada ejecución. Es decir, que en estas hipotecas de crédito simple se halla distanciado e independiente el título de la hipoteca del título ejecutivo que probará la obligación. El título de constitución será siempre público y el ejecutivo podrá ser un documento privado fehaciente, un pagaré, una letra de cambio y que tenga eficacia bastante para producir la acción hipotecaria. Estas hipotecas de crédito simple se distinguen de las hipotecas en garantía de cuentas de crédito en que en estas hipotecas de crédito simple no es preciso señalar por cuánto tiempo queda abierto el crédito; puede quedar por tiempo indefinido, y se distinguen también en que en las de crédito simple no es preciso fijar la forma de acreditar el importe líquido de la deuda, toda vez que cada hipoteca de crédito simple va asegurando individual y separadamente toda entrega, toda partida, todo préstamo que recibe el deudor, surgiendo el débito en el momento de la entrega, no siendo, por tanto, precisa la liquidación, no bastando el documento del que surja la obligación.

Estas obligaciones de crédito simple se han ido introduciendo en el tráfico comercial, abriéndoles cauce la Dirección General de los Registros y del Notariado, al amparo de los amplios términos del artículo 1.861 del Código civil, que establece que la hipoteca puede asegurar toda clase de obligaciones, y del artículo 142 de la Ley Hipotecaria constituida para seguridad de una obligación futura o sujeta a condición suspensiva inscrita, surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Así, pues, un labrador puede constituir una hipoteca de crédito simple a favor de un Banco para asegurar préstamos hasta cierta cantidad que se consignen en letras de cambio, por ejemplo: que, de no ser pagadas a su vencimiento, con el simple protesto de las mismas, surgirá la acción hipotecaria. Así el labrador con estas hipotecas de crédito simple podrá tener abierto un crédito por mucho tiempo y con una sola de estas hipotecas podrá garantizar repetidos préstamos que le haga su acreedor, dentro del máximo fijado, mediante documentos de la sencillez que quieran, con tal que sean aptos para el juicio ejecutivo, teniendo asegurada el acreedor la preferencia hipotecaria, aun sin haber pedido la nota marginal a que se refiere el artículo 143 de la Ley Hipotecaria, constativa de haberse contraído la obligación futura, toda vez que estas hipotecas de crédito simple son desde su inscripción más que garantía en potencia, una garantía real actual como lo es la hipoteca ordinaria, menos para probar la existencia y cuantía de la deuda. Es decir, que esta hipoteca de crédito simple, probada que sea la deuda asegurada con documento apto, podrá originar un procedimiento ejecutivo, aun antes de poner la nota

marginal a la inscripción, que no tendrá en este caso otro efecto que acreditar la existencia de la deuda para convertir, si se quiere, la hipoteca de crédito simple, en hipoteca ordinaria, al objeto de poder negociar o ceder el crédito que expresa aquella nota marginal, según la doctrina de la Dirección de los Registros y del Notariado.

Estas hipotecas de crédito simple resultarán muy prácticas en la realidad porque, ofreciendo al acreedor una garantía sólida de formas solemnes, permiten luego formas sencillas y económicas en el desenvolvimiento de las obligaciones o de los préstamos que aseguran estas hipotecas; es decir, que permiten prestar dinero hasta en documento privado con garantía hipotecaria.

HIPOTECAS EN GARANTIA DE TITULOS TRANSFERIBLES POR ENDOSO Y AL PORTADOR

Estas hipotecas son todavía más progresivas que las hipotecas de crédito que expusimos antes. La hipoteca en garantía de títulos endosables y al portador se parece mucho a la hipoteca de propietario, o sea la hipoteca que deviene a favor del mismo dueño de las fincas hipotecadas, y se parece porque las hipotecas en garantía de títulos endosables y al portador se inscriben a favor de los tenedores de tales obligaciones, y cuando estas obligaciones están en poder del dueño de las fincas hipotecadas, la hipoteca que las garantiza viene a estar a favor del dueño de éstas. Algunos tratadistas españoles no se atreven a creer que estas hipotecas de títulos endosables y al portador se parezcan a la hipoteca de propietario, fundados en que en nuestro derecho no caben en una misma persona la calidad de deudor y de acreedor al mismo tiempo, y lo dicen con el pensamiento puesto en las hipotecas ordinarias, que van siempre unidas a la obligación que aseguran y que mueren cuando ésta se extingue; pero las hipotecas de títulos endosables y al portador pueden existir con independencia de las obligaciones que aseguran cómo sucederá cuando el emisor no ponga en circulación los títulos o cuando, una vez circulados, los reintegra a su poder.

¿Cómo actúan estas hipotecas en garantía de títulos endosables y al portador? Un propietario que tenga fincas inscritas podrá emitir, con determinadas formalidades, títulos representativos de obligaciones endosables y al portador asegurándolas con el valor de sus fincas, o sea, con garantía hipotecaria, y luego podrá negociar estas obligaciones, sin que sea preciso escritura de cesión. Así el propietario podrá llevar en el bolsillo el valor de sus fincas y convertirlo en dinero cuando le fuere preciso.

El labrador se proveerá de estos títulos de conformidad con el ar-

título 154 de la Ley Hipotecaria y con el artículo 247 del Reglamento. A este objeto, la Dirección General de los Registros y del Notariado debe establecer un modelo único para toda España, a fin de que haya más garantía de autenticidad. Con estos títulos se va el labrador a una Notaría a otorgar la escritura de hipoteca, en la que, además de las circunstancias de toda hipoteca se harán constar las de los títulos que se emitan. En éstos se expresará la fecha y Notario autorizante de la escritura y el número, folio, libro y fecha de su inscripción. El labrador no tiene obligación de anotar en el Registro mercantil su emisión.

Ya tenemos después de todo esto al labrador con sus obligaciones hipotecarias en condiciones de ser lanzadas a la circulación; ya tiene capital circulante. Puede transmitir las o ponerlas en garantía de préstamo. Al labrador le será más práctico entregar sus obligaciones hipotecarias a un Banco, a un Banco Agrícola o a una entidad creada ahora por la Ley del Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario para que sobre estos valores le haga anticipos. Este anticipo se le podrá hacer generalmente en dos formas: en forma corriente de préstamo a vencimiento fijo, entregándole toda la suma en el momento del contrato, o en forma de promesa de préstamo o subvención, mediante cuenta corriente, con facultad de retirar dinero cuando quiera hasta el límite estipulado y de hacer reembolsos parciales, anotando cada entrega o reembolso en un cuaderno o al dorso de la misma póliza.

Esta operación de cuenta corriente de crédito con garantía inmediata de valores, creo será muy útil y práctica para un labrador. Este le entrega al Banco las obligaciones hipotecarias y aquél le abre el crédito en cuenta corriente contra empeño de las obligaciones, estipulando en una póliza, que sea por duplicado, la cantidad máxima de que puede disponer, pactando los intereses y la comisión procedente. El Banco podrá apreciar con su general y especial criterio el valor de las fincas hipotecadas, viendo la escritura de hipoteca, y por los demás medios que crea oportunos, y aceptando el Banco o entidad tendrá el labrador abierto un crédito por muchos años y sin necesidad de otorgar más escrituras; sin perjuicio de que la cuenta corriente se salde en cuanto al capital y a los intereses por trimestres, semestres o por años, según convenga.

Estas obligaciones hipotecarias pueden servir de eficaz medio para evitar que el dinero de los Bancos huya de la Agricultura, y mucho más si el Estado declara exentas de los impuestos estas hipotecas de crédito, constituidas por los labradores como tales y las emisiones de obligaciones hipotecarias que hagan los mismos, ahora que el Gobierno se interesa por la Agricultura.

Con estas hipotecas de crédito los agricultores, dueños de fincas ins-

critas, deben abonarse al crédito para hacer uso de él cuando le sea preciso; pues, así como se igualan los labradores con el Médico y con el Veterinario, lo mismo podrán igualarse con un Banco o con un Sindicato para el crédito, constituyendo a su favor una hipoteca de crédito o entregándole obligaciones hipotecarias en garantía, con la diferencia de que la iguala del Médico y del Veterinario le cuesta lo mismo, haga o no uso de los servicios de dichos profesionales, y en cambio la iguala con el Banco no le costará nada o casi nada, si no hace el labrador uso del crédito, y así no verá el dueño de las fincas hipotecadas una carga en sus fincas, sino un derecho, una facultad más del dominio, un derecho al crédito, que tiene crédito en tal Banco.

No cabe pensar en que esta facilidad de crédito sea un peligro de que el labrador abuse del préstamo, porque sería desconocer la psicología del labriego, que concede gran valor al dinero, puesto que para él cada peseta resulta de la solidificación del sudor de sus fatigas, y posee el hábito de la exacta distribución del dinero que cada año rinden sus productos agrícolas, y está además acostumbrado a soportar las privaciones que le ocasionan los malos años. De modo que, si el labrador acude al préstamo, es seguro que tan pronto como venda el trigo o el producto agrícola que cultiva verificará el reembolso en su cuenta corriente de crédito.

Hace años se dudaba sobre si los particulares podían emitir títulos transmisibles por endoso y al portador y se creía que sólo el Banco Hipotecario podía hacerlo hasta que el Tribunal Supremo, en sentencia de 20 de noviembre de 1930, ha desvanecido las dudas que existían, liberando a los particulares de las ligaduras del privilegio del Banco Hipotecario, y creo que los profesionales en Derecho Inmobiliario están en el deber de aleccionar a los labradores en este extremo y hacerles presente que en todas estas hipotecas expuestas tendrán el crédito más fácil, más sencillo, más práctico y más sólido, y que también tendrá suficiente aliciente para el capital; o sea, que el prestamista debe ver con simpatía estas modalidades de crédito hipotecario que hemos expuesto. Ayudemos todos a que se levanten de su crisis los agricultores, que bien lo merecen, pues son millones de recios habitantes pacientes que tienen raíces en su tierras y que las estiman tanto que, por ello serán la principal fuerza enraizada que contendrá la avalancha que intente derribar los cimientos de la actual organización social española. Nuestra Revista *Crítica Inmobiliaria* debe ver con simpatía las expresadas modalidades de crédito hipotecario y procurar ponerse en relación con el Ministerio de Agricultura, para que se tenga en cuenta ahora en la implantación de la citada nueva Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

MANUEL VILLARES PICO