

delo de las sociedades intermediarias de capitalistas, pueden constituirse libremente en el número que hace indispensable las necesidades de un país, su extension y el progreso de sus elementos agrícolas y territoriales.

## II

### Objeto y utilidad de los bancos hipotecarios.

Despues de haber hecho conocer las formas que los bancos hipotecarios han adoptado para su organizacion á fin de satisfacer el objeto de su institucion, es preciso hacer ver cuál es en realidad ese objeto y cuál la utilidad que las Naciones pueden obtener por medio de su establecimiento y desarrollo.

En todos los países la industria y el comercio han sido objeto de una evidente proteccion; la legislacion les ha otorgado todo género de ventajas y de facilidades, ya sea en la forma dada á sus obligaciones, ya en la trasmisibilidad de éstas, ya en la rapidez concedida para hacerlas efectivas. La legislacion ha completado la obra de la naturaleza; porque allí donde el capital fijo ha concurrido en menor escala á la produccion de la riqueza y en consecuencia los capitales se han encontrado reproducidos casi íntegramente y en el menor tiempo posible, las reglas y principios del derecho han contribuido á hacer ménos onerosa todavía la produccion y á darle un mayor desarrollo.

Todo lo contrario ha sucedido con la agricultura. La naturaleza ha hecho de la produccion agrícola una produccion excepcional; en ella interviene un mayor capital fijo que en otra cualquiera produccion y éste no puede encontrarse reproducido fácilmente; los perfeccionamientos constantes que el suelo exige obligan á sus propietarios á invertir una ma-



por suma de capitales que quedan á su vez inmovilizados é incorporados en él, y si bien es verdad que el acrecentamiento de valor que sufre, compensa esos capitales invertidos, tambien es cierto que el propietario no lo vuelve á ver reconstituido sino por medio de la renta acrecentada que percibe.

A estas dificultades opuestas por la naturaleza, han venido á unirse las creadas por la legislacion; porque ésta, en vez de contribuir á remover, siquiera en parte, las malas condiciones que la colocaron en un estado de notoria inferioridad respecto de la industria y del comercio, no ha hecho sino entorpecer su desarrollo por medio de formalidades externas estorbosas para sus obligaciones y por medio de procedimientos lentos y tardios para la exigibilidad de ellas.

Dadas estas condiciones, el crédito no podia beneficiar por igual á ambos géneros de produccion. Cautoso y receloso, necesitando para nacer, la confianza apoyada en la posibilidad y facilidad del cumplimiento de las obligaciones contraídas, podia más confiadamente auxiliar al comercio y á la industria, porque las garantías ofrecidas por ellos, si no eran más sólidas, sí de más pronta ejecucion. La agricultura tenia que ser desdenada; los capitales habrian de recelar este género de inversion; la extension del plazo para el reembolso; la mayor prima por los riesgos corridos; la menor seguridad de pago dentro de esos plazos y con aquellos recargos, harian difícil que el crédito se consagrara á convertir en circulantes los capitales fijos incorporados al suelo.

¿Por qué la agricultura, preguntaba el Congreso agrícola de 1878, no goza de un crédito igual al que tan fácilmente obtienen el industrial y el comerciante? ¿Por qué, con un valor personal y un material agrícola que parece ofrecer seguridad, la primera industria encuentra tan difícilmente los capitales que le son necesarios?

Estas preguntas abrazan por completo y en toda su extension el problema del crédito agrícola.

Cuando el industrial y el comerciante, para dar un mayor y más rápido desarrollo á su trabajo, recurren al crédito á fin

de obtener de él capitales ajenos que como una corriente benéfica lo fecunden, bástales ofrecer su garantía personal, es decir, la confianza que pueden merecer, para que sus promesas de pago á plazo entren á la circulacion en sustitucion de los capitales presentes y éstos acudan á la obra de produccion para que son llamados.

Cuando el agricultor reciente la misma necesidad, no le basta el crédito personal de que puede disfrutar, le es menester ó dar en hipoteca su propiedad inmueble, ó dar en prenda sus instrumentos de trabajo: y para llevar á cabo una ú otra operacion, tiene que sujetarse á todas las formalidades onerosas de la legislacion civil y á las demoras y lentitudes que ella exige, y despues de satisfechas estas condiciones, los capitales que recibe quedan definitivamente separados de la circulacion y las garantías que otorga, seguras y estables, y libres, en cuanto cabe, de reduccion ó quebranto, no pueden reemplazar á los capitales disponibles que le han sido ministrados.

Esto es fácilmente explicable: la hipoteca y la prenda, por su manera de constituirse, por las formalidades mismas á que están sujetas, es imposible que obren como el pagaré ó la letra de cambio, instrumentos movibles y ligeros que por su sistema de trasmision penetran por todos los canales de la circulacion. Los unos, los contratos civiles de prenda é hipoteca, son sedentarios por su naturaleza, están llamados á la inmovilidad por las circunstancias que les dan nacimiento, y la legislacion para perfeccionarlos y garantizarlos los rodea de formalidades tales que impiden todavía más que puedan asemejarse á los otros.

Para poder poner á la agricultura en las mismas condiciones en que el comercio y la industria se hallan; para levantar á ésta del crédito civil á las alturas del crédito comercial y hacer que por igual disfrute de sus beneficios; para que la confianza que el industrial merece se haga extensiva al agricultor, y queden zanjadas las grandes diferencias que separan al uno del otro, es necesario, sin modificar la naturaleza de



las obligaciones de los propietarios, darles la movilidad de las obligaciones mercantiles y todas las facilidades de que gozan en su otorgamiento y trasmision.

Movilizar el suelo, como decia Mr. Wolowski, en la acepcion comun que se da á esta palabra, es perseguir una vana y peligrosa utopia; es querer engendrar un movimiento estéril de rotacion, en lugar de producir un movimiento fecundo de produccion. Los valores *pasivos* pueden muy bien cambiar de lugar, circular de mano en mano sin ningun peligro, pero no sucede lo mismo con los valores *activos* que exigen una aplicacion constante del trabajo y de la inteligencia humana. Movilizar el crédito del suelo es obrar en los límites de lo posible y de lo justo; es dotar de un recurso inmenso los inteligentes esfuerzos del trabajo agrícola<sup>1</sup>

Tenia razon el ilustre economista frances; no es lo mismo pretender movilizar el suelo, que el crédito del suelo; la una es la obra quimérica de los soñadores como Law y sus imitadores, y la otra es el trabajo concienzudo y esforzado de aquellos que sin dejarse extraviar por mirajes engañosos procuran el bien y el progreso de las fuerzas productoras de las Naciones.

Realizar este propósito, levantar el crédito del suelo productor, hacerlo de fácil trasmision como el crédito comercial, permitirle que circule y que reintegre á la circulacion los capitales que de ella separa para inmovilizarlos, tal es el objeto de los bancos hipotecarios, tal es la obra que en su mediacion la ciencia económica se propone llevar á término.

La agricultura necesita dos clases de capitales para su explotacion: capitales fijos y circulantes, ó por mejor decir, capitales circulantes para inmovilizarlos en las mejoras del suelo, y capitales circulantes para facilitar su explotacion; unos que no pueden reintegrarse sino por medio de una renta, y otros que se encuentran reproducidos anualmente al término de las cosechas.

1 M. L. Wolowski. Revue de Legislation citada, tomo 10, página 244.

El logro de la primera clase de capitales es el problema de los bancos hipotecarios, la consecucion de los segundos es la obra del crédito agrícola. Nosotros por ahora no nos ocuparemos sino del primero.

“Hasta aquí los empréstitos hipotecarios, dice Mr. Wolowski en su estudio ya citado, hablando del logro de esta primera clase de capitales, han sido heridos de disfavor, porque se les ha querido modelar sobre los empréstitos comerciales. Para llegar á darles todo el crédito que merecen, importa desde luego colocarlos en sus condiciones naturales. La industria agrícola absorbe irrevocablemente los capitales que se emplean en ella y sólo por medio de una renta lenta y poco considerable, pero regular y por decir así eterna puede reintegrar sus anticipos. Así, imponed al propietario la dura necesidad del reembolso de todo el importe del empréstito á plazo fijo y de corta duracion, y tendrá razon de renunciar á toda tentativa de mejora, pues esas empresas necesitan un crédito á largo plazo y facilidades para el pago.

“Las mejoras que se introducen en el cultivo, las tierras que para él se preparan, los pantanos que se desecan, los bosques que se plantan, las praderas que se riegan, se incorporan por decirlo así los capitales empleados en ayudar la actividad natural del suelo. Aquí no hay la rápida trasformacion del capital de movimiento *fond de roulement* que da tanta vivacidad á las operaciones comerciales; los beneficios más seguros y más constantes que los de las empresas industriales, no se elevan sino rara vez al tipo de estas últimas. En consecuencia el interes que el comercio podia pagar sin pena, agobiará á la propiedad territorial, el reembolso del capital, fácil para el comerciante y para el manufacturero, será á menudo causa de ruina para el propietario.”<sup>1</sup>

Las observaciones de Mr. Wollowski son de una perfecta exactitud; mientras que la propiedad no ha podido contar sino con el préstamo hipotecario á corto plazo, con la obliga-

1 M. L. Wollowski. Revue de Législation citada, tom. 10, pag. 245.



cion de reembolsarlo en dia fijo y en su totalidad, ha sido imposible su progreso, porque estaban en desacuerdo la naturaleza del anticipo, con la de los bienes en cuya explotacion se iba á invertir. Ha sido preciso poner ambas funciones en armonía; asemejar el reintegro de los capitales dados en hipoteca á la índole de la produccion agrícola, y hacer á aquellos pagaderos en un largo plazo y mediante el entero de una anualidad constante.

La utilidad de los bancos hipotecarios consiste, pues, en proporcionar á la agricultura todos los capitales de que ha menester, para mejorar sus cultivos y ejecutar obras que sólo puedan reintegrarlos en renta servida durante un período de años más ó ménos largo.

Vencidas las dificultades del reembolso de los capitales, dificultades incompatibles con la naturaleza de la produccion agrícola, no quedaba por hacer sino unificar los intereses de agricultores y capitalistas. Para esto nació el título de renta hipotecario, amortizable en un plazo tan largo como el del préstamo hecho al agricultor.

En efecto, para proporcionar á la agricultura la primera clase de los capitales de que tenia necesidad surgieron los bancos hipotecarios y las operaciones de préstamos reembolsables con el sistema de la amortizacion; pero para que estas instituciones á su vez pudieran disponer de capitales para facilitarlos en esas condiciones, fué indispensable la emision del bono hipotecario.

Este título, realizando la movilizacion del crédito hipotecario, dando á sus tenedores la facilidad de reembolzarse de sus capitales en cualquier momento por medio de su enajenacion pronta y económica y del pequeño valor que de ordinario representa, acrecentó la masa de capitales que pudieron ofrecerse á la agricultura y contribuyó poderosamente á ampliar el crédito de que podia disfrutar.

El objeto de los bancos hipotecarios ha sido, pues, la realizacion de un problema que afectaba la vitalidad de uno de los más importantes ramos de la riqueza pública de las Na-

ciones, y su utilidad ha consistido en haberlo resuelto de la mejor manera posible.

Mediante la existencia de estas instituciones, los países agrícolas ven acrecentarse su poder productor y abaratar su produccion, porque pueden los agricultores obtener sin quebrantos todos los capitales de que puedan haber necesidad para mejorar sus cultivos ó establecer otros nuevos, y porque el peso de sus deudas existentes se disminuye, tanto por la reduccion que puede sufrir el tipo del interes como por la conversion que de ellas puede hacerse en deudas á largo plazo.

Miéntas más perfecta sea la legislacion civil que proteja los derechos de los acreedores hipotecarios, miéntas mejor establecido esté el sistema en virtud del cual funcionen estas instituciones, miéntas más en armonía estén los intereses de los capitalistas y de los agricultores, los beneficios que están llamadas á producir serán más sensibles y de más brillantes resultados.

Despues de haber estudiado su objeto y utilidad es necesario conocer el íntimo mecanismo de sus operaciones.