

# El crédito agrícola en España

A mi padre, con todo cariño.

## S U M A R I O

### I.—PARTE DOGMÁTICA.

- 1.—*El crédito, subjetiva y objetivamente considerado.*
- 2.—*Concepto del crédito agrícola.*
- 3.—*Crédito agrícola y crédito territorial.*

4.— <i>Condiciones del crédito agrícola .....</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Garantía personal.</li><li>b) Localización</li><li>c) Tasa baja del interés.</li><li>d) Plazo suficiente.</li><li>e) Buena armonía entre propietarios y arrendatarios.</li><li>f) Procedimiento ejecutivo rápido y eficaz.</li></ul>
5.— <i>Factores que intervienen en la relación crediticia.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Prestamista.</li><li>b) Prestatario.</li><li>c) Garantía.</li><li>d) Fin u objeto remoto.</li></ul>

## INTRODUCCION

Hoy—como a principios de siglo—vuelve a estar sobre el tapete de la actualidad jurídica el crédito agrícola.

Tan necesitado anda el agro español de riegos que conviertan en terrenos productivos sus áridos páramos y tan necesitado está en la actualidad de vivificadora lluvia como de raudales de dinero.

La agricultura española tiene hambre y sed de crédito fácil y asequible. El crédito agrícola contribuye directamente a la prosperidad de la producción agrícola, y por ende, de la Economía nacional; siendo esto así, no es de extrañar el interés puesto por nuestras Cortes en la elaboración de la Ley de 17 de julio del pasado año, verdadero y gigantesco avance en la regulación del crédito agrícola.

Esta Ley—si de ella hace uso el agricultor en vez de confiar en

las leyes meteorológicas, siempre contingentes—pudiera ser la verdadera solución de los males que aquejan a la agricultura y a la Economía españolas.

Considerando, pues, de plena actualidad el asunto, vamos a hablar en este artículo del crédito agrícola en nuestro país; tratando, en su primera parte, de las nociones y supuestos generales del crédito agrícola, y en la segunda, de su desarrollo histórico y organización.

## I.—PARTE TEORICA

### 1.—EL CRÉDITO SUBJETIVA Y OBJETIVAMENTE CONSIDERADO.

Dentro del crédito se pueden distinguir dos aspectos: subjetivo y objetivo. El crédito subjetivo se apoya en las cualidades morales del prestatario en la confianza que pone el acreedor de no ser defraudado; se basa, pues, en una garantía puramente personal, en la solvencia del prestatario, solvencia que aunque no exista de momento, pueda llegar a existir en base a la buena fe y a la moralidad del prestatario.

Resulta, pues, que el crédito económico, en su aspecto subjetivo, consiste en la confianza que se apoya en garantía (1).

Desde el punto de vista objetivo, podemos definir el crédito como «la relación económica que se encuentra perfecta mediante la correspondencia de un bien futuro por un bien presente».

Este momento de perfección es lo que caracteriza al crédito objetivo, como es la garantía lo que determina al subjetivo. Si hubiera que esperar para el perfeccionamiento de la relación a que el bien futuro se convirtiese en presente, ya no existiría crédito: existe, por el contrario, aunque a la postre resulte fallida la esperanza de convertir la promesa en realidad.

### 2.—CONCEPTO DEL CRÉDITO AGRÍCOLA.

De la unión de las palabras «crédito» (del latín *credere*: creer, confiar) y «agrícola» (de *ager*, *agri*: campo, y *colere*: cultivar), podemos formar esta sencilla definición, en la que quedan englobados los dos aspectos, subjetivo y objetivo, del crédito:

(1) L. Redonet: *Crédito agrícola: historia, bases y organización*. Madrid, 1924.

«Crédito agrícola es la relación jurídica basada en la confianza puesta en el agricultor y en la garantía del producto de la tierra.»

También es buena la definición de Redonet (1) : «La forma del crédito que se consagra al mejoramiento de la agricultura, basado en el cultivo y producto de la tierra.»

S. Moret, en la ponencia que presentó en 30-III-1897 a la Comisión para el establecimiento en España del crédito agrícola, lo define como «El anticipo hecho al labrador prestatario, terrateniente o ganadero, para continuar, desarrollar o mejorar sus explotaciones agrícolas y para cuya seguridad se dan garantías que no tienen carácter hipotecario.»

Danvila, en el proyecto del Código rural presentado al Congreso en abril de 1876, dice : «Crédito agrícola se llama al procedimiento que procura fondos al agricultor, colono a aparcerio, y al ganadero, para el desarrollo de sus negocios, con su garantía personal o la de sus bienes muebles.»

### 3.—CRÉDITO AGRÍCOLA Y CRÉDITO TERRITORIAL.

Dentro del crédito destinado a la agricultura, cabe distinguir el crédito agrícola propiamente dicho del crédito territorial ; el primero se basa en el valor del cultivo y producto de la tierra (por eso se le denomina también crédito agrícola cultural) ; el segundo, en el valor de la tierra (2).

El crédito agrícola viene respaldado por garantía personal o pignoraticia ; el territorial, por garantía hipotecaria.

Esta distinción queda claramente señalada en este párrafo de la exposición de motivos del Real decreto de 17 de enero de 1881 : «... el crédito agrícola es, por su naturaleza, diferente del crédito territorial.

»Este significa la emancipación de la propiedad inmueble por

(1) *Ibid.*, pág. 16.

(2) Roca Sastre, en *Instituciones de Derecho Hipotecario*, III, 562, define el crédito territorial como la confianza de reintegro de un capital prestado, basada en la seguridad que proporciona la afección de valor en cambio de una cosa inmueble a la efectividad de aquel reintegro. Es la tierra, principalmente en su valor en venta, la que inspira aquella confianza o seguridad, constituyendo el crédito territorial la base de operaciones prestáticas.

medio de su movilización, realizada gracias al enlace del suelo y del dinero, cuya base es la garantía hipotecaria; mientras el crédito agrícola, cuya base es la garantía personal o la mobiliaria del cultivador debiera ser el complemento del crédito territorial, pues tiene por objeto procurar al pequeño propietario, al arrendatario o enfiteuta, y aun al mero jornalero, que ofrecen pocas más garantías que su moralidad, los auxilios que no pueden proporcionarles las instituciones fundadas sobre el crédito hipotecario.»

Y en la exposición del Real decreto de 19 de octubre de 1923 se nos dice: «El objeto del crédito agrícola no debe ser otro que prestar auxilio al pequeño y mediano labrador, con el fin principal de que puedan progresar sus explotaciones agrícolas, poniéndose a la altura que exigen los modernos adelantos en el cultivo y atender a la contingencia de malas cosechas, finalidad que resultaría desvirtuada si el auxilio se destinase, como en el proyecto se propone, a servicios más propios del crédito territorial, industrial o mercantil.» ¿Cómo deslindar los campos propios de uno y otro crédito? Por el sujeto, por el objeto y por las modalidades del crédito.

a) El sujeto pasivo del crédito territorial es generalmente propietario de la finca hipotecada en garantía; el del crédito agrícola suele ser el modesto agricultor, el arrendatario o enfiteuta y aun el simple jornalero.

b) El objeto o causa por el cual se constituye la garantía territorial suele ser de mayor valor y duración que el objeto determinante de la garantía agrícola; así se da garantía territorial para los préstamos destinados a mejoras permanentes, obras de riego, roturaciones, parcelaciones, construcción de edificios, etc.; y garantía agrícola para los préstamos destinados a cultivo, recolección, talas en el arbolado, adquisición de semillas, máquinas y aperos de labor.

c) El crédito territorial se distingue también del agrícola por las modalidades de la relación crediticia; en aquél, los préstamos se hacen a largo plazo y a interés bajo; en éste, el plazo de vencimiento es corto (generalmente, de un año o año y medio), y de ahí resulta que el interés tiene que ser más elevado.

También se pueden diferenciar por las formas de garantía; del crédito agrícola son peculiares la personal y la prendaria, en tanto que del crédito territorial lo es la garantía hipotecaria.

«Manifestación típica del crédito territorial es la hipoteca, o sea

el derecho de realización del valor en cambio de una cosa inmueble al servicio de la garantía del cumplimiento de una obligación. Hipoteca y crédito territorial son dos conceptos esencialmente unidos, de modo que siempre que se hable de fomentar y fortalecer el crédito territorial, se piensa en un perfeccionamiento de la figura jurídica hipoteca. Una buena organización del crédito territorial presupone la necesidad de un ordenamiento perfecto del instituto hipotecario, debido a que éste produce la seguridad más firme del reintegro de los capitales prestados.»

#### 4.—CONDICIONES DEL CRÉDITO AGRÍCOLA.

##### a) *Garantía personal.*

El crédito agrícola es esencialmente personal; los elementos de producción agrícola (tierra, semillas, abonos y útiles de labor) deben ser empleados por o al servicio del sujeto del crédito, y si éste se cruza de brazos o no trabaja debidamente, queda fallido el fundamento primario del crédito, pues siempre serán la buena fe, la probidad, la inteligencia, el espíritu de orden, la laboriosidad y la economía del labrador la verdadera base del crédito agrícola; nunca dejará de predominar en éste el elemento subjetivo o personal por la influencia decisiva que supone la personalidad sobre cuantos objetos materiales, y sea en la forma que sea (prenda, hipoteca, depósito, etc.) puedan adherirse a la garantía.

La luminosa exposición de motivos del Real decreto de 17 de enero de 1881 nos dice acerca de la garantía personal: «En todo tiempo ha preocupado a los Gobiernos y a los estadistas el problema de suministrar al agricultor el capital que necesita para la explotación de su finca, con las dos condiciones fundamentales de préstamo en el plazo y en el interés, tomando como base cosa tan contingente como es la garantía de las cosechas y tan pobre como el valor de los aperos en lo material; pero fundándose principalmente en la *garantía moral de la honradez del trabajador.*»

Y más adelante nos habla de las trabas que se presentan a esta clase de garantía: «Las dificultades que en casi todos los países ha ofrecido el establecimiento y desarrollo del crédito territorial crecen extraordinariamente cuando se trata del crédito agrícola y son casi insuperables cuando se aprecia el grado de cultura de la población

rural española. Buscar por principal garantía la moralidad del cultivador y la cosecha de la cual depende su subsistencia y la de su familia ; equiparar el crédito del labrador al del comerciante o del industrial, que pone de manifiesto en cada momento el capital que constituye su industria o su comercio ; difundir por el campo la noción del crédito, que es la confianza ; procurar que se acepten y coadyuvar a su perfecto desarrollo será siempre una verdadera dificultad, un problema que no aciertan a resolver hasta hoy los estadistas y escritores, por muy laudables que sean sus esfuerzos y por patrióticos que resulten sus consejos.»

#### b) *Localización.*

El crédito agrícola ha de ser asequible a los que de él intenten servirse. Dada la poca instrucción en materia de crédito, el labrador que lo necesite y no haya en su pueblo establecimiento bancario, no se preocupará de ir a buscarlo a la vecina capital, sino que acudirá por regla general al primer prestamista que se le presente, con lo cual ya le tenemos envuelto en las garras de la usura.

Esto se evita con la propagación de las entidades bancarias locales, cuantas más mejor ; si se pudiesen establecer en cada Ayuntamiento habrá más garantía y facilidad para el agricultor que si se establecen en cada cabeza de partido judicial.

«El crédito agrícola ha de presentarse en el mismo punto en que la necesidad se sienta ; alejarlo de este centro es tanto como suprimirlo, porque el que lo utiliza, el que recibe anticipado numerario o especie, siente resistencia casi invencible, en la mayor parte de los casos, a abandonar sus quehaceres y escasas haciendas, con pérdida de tiempo que le es menester para librarse su subsistencia y la de los suyos, yendo a demandar lo que le cuesta rubor y causa encogimiento el pedir» (1).

Otro motivo para la localización del crédito lo encontramos en la fácil inspección que se puede ejercer sobre el prestatario tomando cuenta de cómo emplea el capital o la especie prestada y de qué manera emplea sus horas libres, si es derrochón o pendenciero, etc.

Con los datos que recoja tendrá la entidad prestamista elementos

(1) Del artículo de D. Trifino Gamazo en el número 609 de *La Liga Agraria*.

de juicio suficientes para resolver las peticiones de ampliación del préstamo o prórroga del plazo de vencimiento y para otorgar o denegar ulteriores solicitudes de préstamo que pretenda el interesado.

La opinión general, tanto de los técnicos como de los prácticos, se presenta como favorable a la localización del crédito; así, en los dictámenes de contestación al cuestionario anexo al Real decreto de 17 de enero de 1881 (1), la mayoría de las provincias se muestran partidarias del establecimiento de «Bancos provinciales con sucursales en las cabezas de partido».

### c) *Tasa baja del interés.*

Por ser normalmente la agricultura menos remuneradora que la industria o el comercio, los capitales en ella empleados deberán producir intereses menos elevados que los que producen los colocados en otras ramas de la producción.

Un capital invertido en mejoras agrícolas produce normalmente el 5 por 100, luego no se deberá exigir un interés que rebase esta cifra; otra cosa sería colocarnos en el terreno del interés usurario.

La tasa del interés de los préstamos dedicados a la agricultura ha seguido una curva descendente. En la Edad Media era exorbitante, tanto en los préstamos a comerciantes como para los agricultores, lo que motivó el clamor unánime de economistas y moralistas; esto se fué mitigando conforme pasaban los tiempos y, sin embargo, en el siglo XIX, tanto en el extranjero como en España eran corrientes los préstamos con el 40 por 100 de interés anual, no bajando casi nunca del 10 por 100.

Las disposiciones legislativas corrieron en ayuda del prestatario, y así se han ido reduciendo los réditos al 6,5 y 4 por 100 anual, que es lo corriente en préstamos agrícolas en el siglo actual.

Veamos cómo explica Gide (2) el fenómeno del descenso del tanto por ciento del interés: «La baja del tanto por ciento del interés, ¿es probable? ¿Tiene un carácter permanente? ¿Hay que considerarla como una verdadera ley económica natural, semejante a la

(1) Cuya pregunta número 13 era: «Para establecer el crédito agrícola en España ¿será conveniente un Banco único? ¿Serán preferibles Bancos regionales o provinciales? ¿Será necesario establecer sucursales en las cabezas de los partidos judiciales y aun en otros pueblos?

(2) Charles Gide: *Curso de Economía Política*, 1912.

de la subida del valor de la tierra o de la baja de valor de la moneda a metálico? En realidad, la baja considerable del tanto del interés que desde hace treinta o cuarenta años lo ha hecho caer de 5 a 3 por 100, constituye uno de los fenómenos económicos más característicos de la segunda mitad del siglo xix.» Con Gide podemos considerar como causas determinantes de la baja:

1.<sup>º</sup> La cada vez mayor abundancia de capitales y de riqueza producida, lo que da por resultado que los deudores controlen el interés en su beneficio.

2.<sup>º</sup> La mayor seguridad en el reintegro de los préstamos, pues la civilización y el progreso de la sociedad implican, de parte de los individuos y de los Estados, más fidelidad a sus compromisos, o medios de apremio más eficaces por parte de los acreedores.

3.<sup>º</sup> Menor productividad de los capitales, ya que sus provechos disminuirán: en la agricultura, a causa de la ley de rendimiento decreciente, y en la industria o los transportes, porque en éstos las posibilidades de empleo son limitadas; por ejemplo, es incontestable que los ferrocarriles que aún puedan ser construidos en España, tendrán menor productividad que las grandes líneas por las cuales se ha empezado; y

4.<sup>º</sup> La justicia social y la solidaridad de los productores. Hoy en día, la mayoría de los Gobiernos se hacen eco del movimiento de justicia social que anima a la opinión pública; la sindicación y la mutualidad de los productores agrícolas es el mejor medio para combatir la elevación de réditos.

Gide se pregunta: ¿Hay límite assignable a ese descenso? ¿Cuál es la tasa por debajo de la cual el capitalista preferiría gastar su dinero o guardarlo, antes que prestarlo? ¿Será 1 por 100? ¿Será 1 por 1.000? Nadie podrá decirlo. Bastiat dice que el interés puede descender por debajo de toda cantidad assignable, sin, no obstante, llegar nunca hasta cero, como esas curvas, conocidas en Matemáticas con el nombre de asíntotas, que pueden acercarse indefinidamente a una línea recta, sin llegar nunca a tocarla.

Gide no cree que se mantenga la baja de la tasa del interés; considera que ahora estamos en un ciclo económico de baja, pero que puede llegar otro de elevación. «En realidad, lo repentino y lo considerable de la baja que en menos de una generación ha sufrido el interés del dinero, nos revela suficientemente que no se

trata aquí de esas curvas seculares que caracterizan los movimientos evolutivos, sino de una oscilación temporal y probablemente periódica. Hay un ritmo en la tasa del interés, como en otros fenómenos económicos» (1).

Disiento de esta opinión; la baja del interés del dinero es un fenómeno históricoeconómico paralelo a la evolución y progreso de la sociedad humana. Sin acudir a teorías extremistas, podemos afirmar que una nación informada de espíritu cristiano, un pueblo que tenga conciencia de caridad cristiana, no puede consentir jamás una elevación abusiva de los intereses crediticios (2).

#### d) *Plazo suficiente.*

Leone Wollemborg afirma que el crédito se debe sujetar a la dura necesidad de la reproducción del capital en su industria, y que la circulación del dinero empleado en la agricultura es demasiado lenta para que basten los términos ordinarios del crédito personal (3), pues «ocurre en el cultivo y operaciones en que se consagra el crédito agrícola, que son lentos por naturaleza. Si se contrae el crédito para la compra de abonos, que será lo más general, aun suponiendo que el fruto de dichos abonos, su resultado beneficioso traducido en el aumento de la cosecha, se recogiese íntegro en el primer año, cosa que no ocurre, evidente resulta que el capitalista acreedor tiene que esperar ese año para el reembolso de su adelanto. Si se trata ya de obtener capital para la compra de ganado de labor, o máquinas para la explotación agrícola, o para construir canalillos, ejecutar obras de desecación y edificar establecimientos y dependencias, claro es que el plazo del crédito ha de ser aún más largo, pues no es posible que los menesteres indicados

(1) Ob. cit., pág. 661.

(2) El mismo Gide lo admite al decir: «Lo que acaso pueda traernos la baja progresiva del tanto por ciento del interés y acercarnos al crédito gratuito soñado por Proudhon—y que, en efecto, sería la forma más práctica del colectivismo, pues poco importa que el capital quede individualmente apropiado si cada cual pudiera usar de él casi gratuitamente—no será el juego de una ley natural, sino la acción razonada y perseverante de los hombres, ejerciéndose probablemente por la vía de las asociaciones de crédito mutuo.

(3) Leone Wollemborg: *L'ordinamento delle casse di prestiti.* Verona, 1884.

llenen su misión y amorticen y beneficien el capital de coste en un solo año» (1).

Los plazos de vencimiento suelen ser de dieciocho meses para los préstamos con garantía personal; de tres años, para los de garantía pignoraticia, y de veinte años en adelante, para los hipotecarios (2).

e) *Buena armonía entre propietarios y arrendatarios.*

Se acusa a nuestro crédito agrícola de romper la armonía de relaciones necesaria entre propietarios y colonos o arrendatarios; cierto es que los arrendamientos a corto plazo se oponen al desarrollo y normal funcionamiento del crédito agrícola, pero—como apunta L. Redonet—¿llegaría al extremo que se teme la tiranía de relaciones entre el dueño y el arrendatario? ¿Tanto se oponen los intereses de unos y otros en materia de crédito agrícola? No los creo irreconciliables; porque si bien el derecho del acreedor en el crédito agrícola limitaría el exageradísimo del propietario, todo lo exagerado sale fuera de las fronteras de la justicia, y en lo justo está la verdadera armonía; por lo que la reducción del privilegio dominical a sus verdaderos límites no produciría sino muy pasajero y superficial trastorno en las relaciones jurídicas de unos y otros interesados. Y no me parece atrevido afirmar que, en definitiva, son comunes los intereses que parecían encontrados. Al propietario poco puede lastimarle que se le prive de lo que en realidad no necesita para afianzamiento de su derecho, y, en cambio,

(1) Luis Redonet: ob. cit., pág. 48.

(2) La exposición de motivos de la ley Hipotecaria del 61 explica magistralmente la necesidad del plazo largo para los préstamos con garantía hipotecaria: «Los que toman préstamos sobre su propiedad no suelen hacerlo para empresas mercantiles, sino o para salir de una situación apremiante o para mejorar la misma propiedad con capitales que sólo lentamente, y en una larga serie de años y con grandes esfuerzos, produce la finca mejorada, la cual, entretanto, tiene que sostener los gastos de la conservación o del cultivo y el pago de los intereses del capital anticipado. De aquí es que los propietarios, al tomar dinero a préstamo hipotecario para mejorar sus fincas, lo hacen a los plazos más largos posible; de aquí que la razón aconseja la amortización lenta y sucesiva de los capitales tomados a préstamo para empresas agrícolas de alguna importancia y que éste sea el sistema seguido en los países en que más se ha extendido y favorecido el crédito territorial.»

encuentra en el uso del crédito agrícola por parte de sus arrendatarios la ventaja grandísima de que no sufre, antes gana, su propiedad, que es donde radica su verdadero interés, lo que le conviene bastante más que preocuparse sólo del cobro de la renta.

En el proyecto de Ley sobre crédito agrícola del ministro de Fomento D. Eugenio Montero Ríos, presentado a las Cortes en el año 1886, se busca una fórmula para solucionar este problema; dice el artículo 26: «Gozan de privilegio especial sobre los frutos pendientes y cogidos, cosechas, plantíos, arbolados y corta de leñas, en el siguiente orden :

»1.<sup>º</sup> El Estado, la provincia y el municipio, por el importe de la última anualidad de los impuestos que afectan a dichos bienes.

»2.<sup>º</sup> El asegurador, por la anualidad en que se hubiere producido la cosecha asegurada, cuando el seguro es a prima fija, o por el dividendo correspondiente siendo mutuo, y por los dos últimos premios o dividendos, si el segundo versase sobre arbolados o plantaciones de vida mayor que las ordinarias cosechas.

»3.<sup>º</sup> El almacén general de depósito, sobre los frutos en él depositados, por los gastos de transporte que hubiese abonado y por los de almacenaje y conservación de los frutos.

»4.<sup>º</sup> El señor director, por las dos últimas rentas en descubierto y la siguiente.

»5.<sup>º</sup> Los acreedores, por semillas y gastos de cultivo y recolección sobre los frutos de la cosecha a que se refieren.

»6.<sup>º</sup> El arrendador, por las dos últimas rentas y la corriente, indemnización de daños causados en la finca por el colono y reparos a que se hubiese obligado éste.

»7.<sup>º</sup> Los acreedores prendarios sin desplazamiento, según el orden cronológico en que aparezcan insertos sus créditos en el registro (1).

»Artículo 27. Gozan de privilegio especial sobre los ganados, máquinas y aperos y demás muebles que tengan la consideración legal de inmuebles por destino, en el siguiente orden :

»1.<sup>º</sup> El Estado, la provincia y el municipio.

»2.<sup>º</sup> El asegurador, por las primas de los dos últimos años o por los dos últimos dividendos.

(1) Montero Ríos pretende que el registro del crédito agrícola se establezca en todos los Juzgados municipales.

»3.<sup>º</sup> El acreedor prendario común, sobre la cosa que tiene en su poder.

»4.<sup>º</sup> El dueño del ganado dado en aparcería, sobre los productos repartibles del mismo, por la parte que le corresponda.

»5.<sup>º</sup> El vendedor de ganado, máquinas, aperos y muebles que, aunque de colocación permanente en un edificio rural, pueden separarse de él sin deterioro, sobre estas mismas cosas, por el todo o parte de su precio no pagado.

»6.<sup>º</sup> Los acreedores prendarios sin desplazamiento, sobre las cosas que se hayan aceptado en prenda y con arreglo a la antigüedad de la fecha del registro de sus créditos.

»7.<sup>º</sup> El arrendador.»

Como observa Durand (1), la distinción entre las cosechas, etcétera y los bienes muebles, para determinar el orden de prelación de los privilegios, es muy jurídica. Tratándose de cosechas, el propietario es preferido al acreedor prendario; tratándose de muebles, aparece el propietario en último término.

La limitación del derecho dominical del arrendador, en todo caso, a la percepción de las dos últimas rentas vencidas y de la corriente, es también muy acertada, porque basta a garantir el mencionado derecho y no mata el de los demás acreedores que sigan en el orden de preferencia señalado.

#### f) *Procedimiento ejecutivo rápido y eficaz.*

Para el cobro de los préstamos hechos a la agricultura debe seguirse un procedimiento que permita al acreedor la rápida realización de la garantía, a la par que le proteja lo mejor posible contra los fallidos que puedan sobrevenir.

Para el cobro, o reintegro de su crédito, dispone el acreedor de las siguientes causas legales:

1.<sup>º</sup> Transacción ante árbitros o amigables componedores (Ley de Enjuiciamiento civil (E. c.), artículo 827 (2).

2.<sup>º</sup> Juicio declarativo de mayor o menor cuantía (E. c., 483 y 484).

(1) Luis Durand: *Le crédit agricole en France et à l'étranger*. París.

(2) C. C. = Código Civil. C. de C. = Código de Comercio. L. H. = Ley Hipotecaria, R. H. = Reglamento Hipotecario, L. = Ley, R. D. = Real Decreto, D. = Decreto.

3.<sup>º</sup> Juicio ejecutivo (artículo 126 de la Ley Hipotecaria (L. H.), 203 del Reglamento Hipotecario (R. H.) y título XV del libro II (Enjuiciamiento civil).

4.<sup>º</sup> Procedimiento judicial sumario (L. H., 129 a 135; R. H., artículo 202).

5.<sup>º</sup> Procedimiento ejecutivo extrajudicial (artículos 1.872 y 1.873 bis del Código civil (C. c.), 201 del R. H. y 129 de la L. H., después de la reforma última).

6.<sup>º</sup> Procedimiento de apremio administrativo (R. D. de 26 de agosto de 1900 y Ley de 1 de junio de 1911).

7.<sup>º</sup> Procedimiento marcado en el artículo 33 de la Ley de 2 de diciembre de 1872 (constitutiva del Banco Hipotecario).

8.<sup>º</sup> Procedimiento del artículo 197 del Código de Comercio.

¿Cuál de estos procedimientos de cobro será el más conveniente? Vamos a examinarlo:

1.<sup>º</sup> El juicio de amigables componedores se nos muestra peligroso y carente de eficacia. Los administradores del Banco de Segovia (*in illo tempore* famoso por sus operaciones de crédito agrícola), en la Memoria correspondiente al año social 1899-1900, nos aleccionan de que «siendo cada día más difícil el cobro de los créditos que van quedando por realizar, y *habiendo agotado ya todos los medios amistosos y oficiosos para ello*, habrá que acudir definitivamente a los procedimientos judiciales, medio, en verdad, muy sensible por los gastos e inconvenientes que ofrece, lo mismo para los deudores que para este establecimiento».

2.<sup>º</sup> El juicio declarativo es apropiado para solucionar las cuestiones que—en virtud de la libertad de contratación marcada por el artículo 1.255 del C. c.—se suscitan en relaciones crediticias entre particulares.

3.<sup>º</sup> El juicio ejecutivo es útil y conveniente para el crédito agrícola (1); pero si se trata de crédito territorial o hipotecario, el procedimiento a seguir debe ser el judicial sumario o el ejecutivo extrajudicial (4.<sup>º</sup> y 5.<sup>º</sup>). Respecto al primero, el artículo 129 de la Ley Hipotecaria ordena sea ejercitado conforme a las normas

(1) En el artículo 39 del proyecto del Sr. Montero Ríos se propone que el Juez competente para la ejecución sea el municipal, si la cantidad exigible no excede de 1.500 pesetas, y el de primera instancia, si de dicha cantidad pasa.

del artículo 131 de la Ley, «sin que ninguno de sus trámites pueda ser alterado por convenio entre las partes»; con Martínez Alcubilla (1), observamos que el artículo 129 «formula una prohibición cuyo alcance importa determinar, siquiera no deba asignársele otro significado distinto del que emana de sus propios términos. Es decir, que el procedimiento regulado por el artículo 131 no puede ser alterado por convenio alguno, lo cual no significa ni que se prohíba al acreedor el ejercicio de la acción ordinaria o de la acción ejecutiva con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento civil, ni que se condene el pacto de que el acreedor pueda proceder por sí a la venta de la finca hipotecada, previa subasta ante Notario, y a hacerse pago con dicha finca, después de intentadas dos licitaciones y de cumplidas todas las solemnidades del artículo 1.872 del Código civil».

Así, pues, la acción hipotecaria podrá ser ejercitada por uno u otro procedimiento; ello viene confirmado explícitamente en el mismo artículo 129, después de reformado por la Ley de 30 de diciembre de 1944, pues en él se dice: «Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá válidamente pactarse un procedimiento ejecutivo extrajudicial para hacer efectiva la acción hipotecaria, que será aplicable aun en el caso de que existan terceros. Reglamentariamente se fijarán los trámites a que deberá ajustarse el procedimiento» (2). Sin embargo, el procedimiento ejecutivo extrajudicial es más adecuado para reclamar el cumplimiento de las obligaciones del contrato de prenda agrícola.

6.º Cuando el reintegro del crédito sea pretendido por el Estado como entidad prestamista, lo racional será que lo efectúe con arreglo al procedimiento de apremios administrativos, regulados

(1) *Diccionario de la Administración Española*, 6.<sup>a</sup> ed., t. VIII, página, 679, núm. 80.

(2) Esto implica que se pretende reformar el artículo 201 del R. H. «Quizá sea el ideal perfeccionar todo lo posible el artículo 201 del vigente Reglamento Hipotecario para que deje de ser excepcional y se aplique más en la práctica, con manifiesto beneficio para la rapidez y eficacia del crédito territorial, pero velando al mismo tiempo para que los acreedores no abusen de la premura de los plazos estipulados y no verifiquen las subastas y adjudicaciones de las fincas hipotecadas con depreciación de éstas y con perjuicio de los deudores hipotecantes.» José María del Río, en *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, núm. 193.

principalmente en el R. D. de 26 de agosto de 1900, «Instrucción para el servicio de recaudación de las contribuciones e impuestos del Estado y el procedimiento contra deudores a la Hacienda», y en la Ley de Administración y Contabilidad de 1 de junio de 1911.

7.<sup>º</sup> Un procedimiento peculiar es el que utiliza el Banco Hipotecario para el cobro de sus préstamos (1).

8.<sup>º</sup> Finalmente, tenemos el procedimiento del artículo 197 del Código de Comercio: «Las ventas a que se refiere el artículo anterior (efectos depositados en garantía prendería) se harán en el depósito de la Compañía, sin necesidad de decreto judicial, en subasta pública anunciada previamente y con intervención de Corredor colegiado, donde lo hubiere, y en su defecto, de Notario.»

Esta forma de venta será aplicable a los «warrants» agrícolas, según el artículo 22 del R. D. de 22 de septiembre de 1917.

En un somero examen de nuestros Cuerpos legales, observamos que el R. D.-Ley de 24 de marzo de 1925, artículo 15, *e*), se inclina por el primer sistema al decir: «Serán funciones de la Comisión ejecutiva de la Junta Consultiva del Crédito Agrícola las siguientes: ... *e*) Transigir las cuestiones que se susciten con los prestatarios y someterlas a la resolución de árbitros o amigables compenedores.»

Pero después las leyes se inclinan por el sistema de apremio administrativo; así, en el R. D. de 22 de marzo de 1929 (artículos 15 y 31) y en el D. de 13 de septiembre de 1934 (artículo 34). Pero, sobre todo, es de excepcional interés el D. de 18 de mayo de 1934, al determinar que (artículo 1.<sup>º</sup>): «El reintegro de los préstamos concedidos por el Servicio Nacional del Crédito Agrícola, cuando no se haya efectuado voluntariamente por los prestatarios al vencimiento de sus respectivas operaciones, se perseguirá por el procedimiento administrativo de apremio, con sujeción al presente Decreto y al Estatuto de Recaudación de la Hacienda Pública, en concepto este último de reglamentación supletoria de dicho servicio.»

Este Decreto de la República continúa subsistente, según se

(1) Ver el artículo 33 de la ley 2-D.-1872 (de creación de dicho Banco) y el artículo 91 del R. D. 12-Oc.-1875 (estatutos del mismo) y artículo 10 del R. D.-ley 4-Ag.-1928 (estatuto orgánico del Banco Hipotecario y de la Caja para el fomento de la pequeña propiedad).

desprende del artículo 5.<sup>o</sup> del D. de 6 de junio de 1938 : «Para la recaudación de los débitos por vía ejecutiva, cuando éstos no hayan sido satisfechos voluntariamente, se seguirán las normas del Decreto de 18 de mayo de 1934, que regula el procedimiento de apremio...»

La reciente Ley de 18 de junio de 1946 nada dice sobre el particular ; por lo tanto, para el reintegro de los préstamos destinados al crédito agrícola, sigue rigiendo el procedimiento de apremio administrativo.

#### 5.—FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA RELACIÓN CREDITICIA.

En la relación jurídica crediticia intervienen estos factores o elementos : un *sujeto activo*, concedente u otorgante del crédito (prestamista) ; un *sujeto pasivo*, para quien se otorga (prestatario), y el vínculo entre ambos u objeto de la relación (que es una contraprestación : el prestamista da su dinero, y el prestatario, su garantía) ; además, interviene un *objeto remoto* o *fin* de la relación, que es el que mueve la actuación de los otros factores (1).

##### a) *Prestamista.*

Puede ser prestamista : a), el Estado ; b), las personas jurídicas ; c), las personas físicas.

Los préstamos agrícolas hechos por el Estado son propios de los régímenes de Economía dirigida e intervencionista, en los cuales el Estado asume el papel de protector de las clases campesinas, pretendiendo liberarlas de las garras de la usura.

El préstamo hecho de particulares a particulares es el más corriente y aún lo ha sido más en la antigüedad ; adopta muy variadas formas, en virtud del principio de libre contratación.

Pero la entidad prestamista típica para el crédito agrícola debe ser una persona jurídica (asociaciones, sindicatos, pósitos, Cajas rurales, etc.) que esté formada por los mismos prestatarios. ¿Cómo obtendrán éstos el capital necesario ? Ello no será difícil cuando gocen de suficiente garantía ; el mismo Estado prestará el capital a

(1) En efecto, la necesidad de crédito induce al sujeto a solicitarlo, y en el momento de su concesión queda establecida la relación jurídica, en la que el crédito no es sino *objeto próximo* o *medio* para conseguir el *fin* que se pretende.

la asociación, para que ésta lo distribuya entre sus asociados, o lo prestará un particular, o la Banca privada, o bien los mismos asociados mediante suscripción de acciones, con entregas parciales de un tanto por ciento de la suma pedida (1).

b) *Prestatario.*

Nada mejor, para saber quién y en qué casos puede ser prestatario, que un cuadro sinóptico representativo de la clasificación de los préstamos, mirando a los sujetos de la relación :

<i>Préstamos directos.....</i>	Del Estado a las asociaciones (o sindicatos). Del Estado a los particulares. De las asociaciones a las asociaciones. De las asociaciones a los particulares. De los particulares a los particulares.
<i>Inversos.....</i>	De las asociaciones al Estado (artículo 202 del Código de Comercio). De los particulares al Estado. De los particulares a las asociaciones.
<i>Mixtos.....</i>	Del Estado a las asociaciones para que éstas las distribuyan entre sus asociados. De los particulares (ajenos a la asociación) a la misma para su distribución entre los asociados.
<i>Mutuos.....</i>	De los asociados a la asociación para que ésta los distribuya entre uno o varios miembros de la misma (2).

(1) Un buen sistema es el propuesto en el proyecto de ley federal para crédito agrícola en Estados Unidos, año 1915 (citado por Redonet), por el cual «se constituye un Consejo de Crédito Agrícola, compuesto de tres vocales, uno de los cuales (llamado Comisionado de crédito agrícola) preside, y no puede ser accionista ni empleado de ningún Banco, trust o institución financiera. Cualquier agrupación no menor de cinco personas (este reducido número favorece mucho la localización) puede constituir una Asociación Nacional de Crédito Agrícola dedicada a prestar con garantía de prenda agrícola. Toda asociación puede redactar como guste sus estatutos, que comunicará al Comisionado. Ha de tener un capital en acciones de 10.000 dólares como mínimo, pero cabe que el particular accionista pague sus acciones por entregas parciales del 10 por 100; nadie puede obtener dinero a préstamo sin ser socio propietario de una acción, por lo menos, que cubra el 5 por 100 de la suma pedida; pero se puede ingresar en la asociación al mismo tiempo que se solicita el préstamo y se entregue éste con las acciones suscritas; como garantía, aunque sólo hasta el reintegro, quedan pignorados el importe de una acción, más un 5 por 100 de lo adelantado.

(2) La forma típica de estas cooperativas de crédito son las Cajas «Raiffeisen».

Una faceta de esta clasificación podemos entrever en el artículo 1.º, número 7, de la Ley de Sindicatos agrícolas de 28 de enero de 1906: «Creación o fomento de institutos o combinaciones de crédito agrícola (personal, pignoratocio o hipotecario), bien sea directamente dentro de la misma Asociación, bien estableciendo o secundando Cajas, Bancos o Pósitos separados de ella, bien constituyéndose la Asociación en intermediaria entre tales establecimientos y los individuos de ella.»

### c) *Garantía.*

Como garantías del crédito agrícola se pueden establecer: la personal, la prendaria o pignoraticia, la hipotecaria o la mixta de dos de ellas (1). La garantía personal (2) puede ser *mancomunada simple* (la existencia de la prestación se determina por partes ideales) o *mancomunada solidaria* (cada deudor debe dar íntegramente las cosas objeto de la obligación (artículo 1.137 del C. c.) (3). Esta, a su vez, se divide en *solidaria limitada* (en la que cada deudor responde sólo con los bienes aportados) e *ilimitada* (la responsabilidad se extiende a todo su patrimonio, artículo 1.911 del C. c.).

La garantía pignoraticia puede ser con o sin desplazamiento de la prenda. La prenda con desplazamiento es ineficaz para el crédito agrícola, pues como lo dado en prenda suelen ser las máquinas, frutos pendientes, semovientes, aperos, etc., del agricultor, si éstos pasasen a poder del acreedor, quedaría privado el deudor de los medios necesarios para el reintegro del préstamo.

Por eso, en el crédito agrícola se impone la prenda sin desasimiento; que la garantía prendaria quede en manos del deudor, para que éste la pueda seguir usando, aunque conservándola debidamente, sin menoscabar su valor. El deudor entonces queda como

(1) Una modalidad de garantía prendaria sumamente interesante es la del seguro sobre la vida del que toma prestado, regulada en la ley francesa en 19-M.-1910.

(2) Entiéndase bien que no hablamos aquí de la *garantía subjetivamente personal* (de que se trató en el número 4 a), que está basada en las cualidades morales del prestatario, sino de las *garantía personal objetiva*, basada en la responsabilidad subsidiaria de una o más personas (fiadores).

(3) Véase Castán: *Derecho civil español, común y foral*. 6.ª ed., t. II, página 484.

depositario de la prenda ; el verdadero dueño, hasta el cumplimiento de la obligación, es el acreedor ; para ello se ha creado el «warrant» o resguardo de garantía prendaria, cuya cesión significa la traslación de dominio de la prenda.

En el caso de prenda sin desplazamiento, es conveniente la garantía personal subsidiaria o la inscripción del contrato en el Registro.

La garantía territorial o hipotecaria tropieza con dos grandes escollos : la *intitulación* y la *inmovilización de la propiedad inmueble*.

La falta de título es uno de los mayores males que afecta al crédito agrícola y, por ende, a la agricultura española : «Hoy, el 50 por 100 de la propiedad inmueble vive fuera de los Registros, muchas veces sin título fehaciente, sin orden ni concierto, amparada en el mero hecho de la posesión y en la buena fe.

»Es una enorme fuente de riqueza que vive muchas veces oculta a las miradas del Fisco, y en ningún caso puede acudir al crédito real, por estar fuera de la legalidad, teniendo que sucumbir bajo las garras del usurero. La mayor parte de los propietarios, los más humildes, los más urgidos, por tanto, del capital que pueden procurarse con el crédito, se hallan incapacitados para ello, con sus documentos privados o en posesión indiscutida e indiscutible, pero sin legalizar» (1).

¿Cómo remediar esta falta de titulación suficiente para el crédito?

«En España, a semejanza de algo que se hizo ya en Alemania, es necesario para fomentar el crédito agrícola :

»1.º Declarar obligatoria la inscripción de las fincas rústicas y urbanas en el Registro de la Propiedad.

»2.º Declarar obligatorio, bajo pena de nulidad, el documento público para los actos y contratos de transmisión y gravamen de los bienes inmuebles, como ya establece para la hipoteca el artículo 146 de la Ley Hipotecaria, y el 1.875 del Código civil.

»3.º Reducir los honorarios de Registradores, Notarios, Se-

(1) Del artículo «La tierra y el crédito», por José del Río Pérez, publicado el 9-E.-1942 en *El Liberal* y el 5-F. del mismo año en el *Boletín de la Asociación de Registradores de la Propiedad*.

cretarios judiciales, etc., en todas las operaciones de la pequeña propiedad que se practiquen.

»4.<sup>º</sup> Declarar exento de los impuestos de Derechos reales, Timbre y Utilidades el contrato de préstamo hipotecario, para proteger así el desarrollo de la agricultura» (1).

Para conseguir una titulación rápida, fácil y con pocos formalismos, propone Sancho Abarca (2) «... ordenar la titulación defectuosa o dar consistencia a los estados de hecho de la propiedad particular, mediante la fácil legalización de los mismos.

»Porque cualquiera de los sistemas francés, germánico o, su evolución, el australiano, no pueden evitar que por el temor al procedimiento o por miedo al precio, huya el propietario de inscribir por vez primera sus fincas o los nuevos tratos o derechos sobre ellas establecidos» ; y más adelante aboga por esta solución : «Una vez inscrita la finca es indudable que por sus caracteres de publicidad, especialidad, legalidad, eficacia y tracto sucesivo, se halla el crédito con una garantía muy sólida. Para hacer la primera inscripción se opone el pago de derechos, que resulta excesivo por relación con el precio del fundo, por imposibilidad de desembolsarlo o por el trámite legal indispensable.

»El primero podría... salvarse con una disposición que concediese facultad de hacer en el Registro un asiento provisional y condicionado, sobre el que pudiese solicitarse el préstamo, con parte del cual habrás de abonar los derechos de Registro, eliminada toda multa y reducidos a la menor escala posible los gastos...

»El trámite indispensable para legalizar los estados posesorios es la inscripción posesoria ; su procedimiento es sencillo ; puede hacerse más : la certificación de la Alcaldía sobre la contribución, con un certificado ante el Juez municipal y dos vecinos solventes, acompañada de publicación sobre la posesión y títulos, bastaría para una inscripción, atendiendo también a la parvedad en los derechos municipales y judiciales.

»Esta es una de las muchas maneras de procurar el reconocimiento público de los derechos, que debe siempre responder al medio en que se ha de llevar a cabo. El exceso de formalismo y la carga

(1) Del mismo artículo.

(2) «Titulación y crédito agrícola», publicado el 2-A.-1930 en *La Nación*.

exagerada producen el fenómeno de la titulación actual en «España.»

Pero — como observa Giménez Arnáu — el remedio es difícil; «para la obligatoriedad de la inscripción y para el abaratamiento de las operaciones hay obstáculos de hecho que—aun siendo muy optimistas—no permiten abrigar demasiadas ilusiones. El minifundismo del agro español, el escaso valor de las parcelas, los gravámenes fiscales (crecientes a medida que crecen las necesidades del Estado), la difícil y costosa elaboración de un Catastro fiel, son, hoy por hoy, obstáculo difícil de salvar» (1).

El segundo escollo del crédito territorial se puede salvar con la *movilización de la propiedad inmueble*.

Veamos cómo expone esta cuestión Roca Sastre (2): «Movilizar la propiedad territorial consiste en darle dinamismo activando su circulación, y, en último extremo, proporcionarle una transmisibilidad tan fácil como la de los valores mobiliarios.» Roca se muestra partidario no de la *movilización de la propiedad* en sí, sino de la *movilización del valor de la propiedad* (3). «La movilización del valor de la propiedad no es más que el crédito territorial en funciones. Consiste en convertir en factor de tráfico el valor en cambio de los muebles, o sea, en valorizar el capital, representado por las fincas, haciendo que entre en consideración en el mercado, volviéndolo circulante. En una palabra, es la constitución de la hipoteca en forma tal, que la titularidad sobre el valor en venta de la finca gravada que ella implica, sea susceptible de la máxima circulación, con lo cual se facilita grandemente los préstamos con hipotecas; el crédito territorial se fortalece por las facilidades de transmisibilidad que aquella movilización proporciona.»

¿Qué documento nos proporcionará la titularidad sobre el valor en venta del fundo gravado? Ha de ser un documento fácilmente transmisible. «Si se facilita la transmisión de los créditos hipoteca-

(1) *Tratado de legislación hipotecaria*, t. II, págs. 186-7.

(2) Ob. cit., III, 566.

(3) Morrell admite con dificultad que ambos términos sean conceptos distintos. «Todo valor—dice—representa un objeto con el que se compenetra, y cuando ese objeto es inmueble, compenetrado con él está su valor; es el mismo objeto, la misma finca representados por una cantidad, y no cabe que una y otra cosa marchen con independencia; donde va una parte del valor de un inmueble va una parte de ese mismo inmueble.» Morrell y Terry: *Comentarios a la legislación hipotecaria*, t. IV, pág. 503. ed. año 1918.

rios suprimiendo formalidades, el acreedor acudirá más confiado, pues no temerá la inmovilización de su capital» (1).

El documento especialmente apto para cumplir este fin es la cédula hipotecaria (2). «La cédula o bono hipotecario (3), combinado con la deuda inmobiliaria, es la fórmula adecuada para la movilización del valor de la propiedad territorial y la intensificación del crédito inmobiliario. Mediante ella, la hipoteca independiente, o sea la titularidad sobre el valor en cambio de la cosa gravada, subsistiendo registralmente de una manera independiente o autónoma del crédito que asegura o puede garantizar, se incrusta y une a un *documento o título*, transferible por cesión ordinaria, por endoso o por mera tradición. Gracias a ella, el propietario que necesita dinero, en vez de ir al préstamo con hipoteca, acude al Registro constituyendo una deuda territorial constatada en una cédula o bono, de manera que su titularidad sobre el valor en cambio de la finca se destaca e incorpora en la cédula. Mediante la venta o pignoración de ésta obtiene el dinero necesario, pudiéndola rescatar comprándola de nuevo o desempeñándola, en cuyo caso puede conservarla en cartera en reserva para futuras transacciones. Y esto sin necesidad de efectuar operación alguna en el Registro, pues en éste basta que conste la existencia del gravamen sin tenerse que especificar el crédito que garantiza, lo cual permite la indefinida utilización de la deuda territorial representada por la cédula, para cuantas negociaciones sucesivas quiera efectuar el propietario» (4).

La exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 se muestra partidaria de la movilización del valor de la propiedad inmueble en estos términos: «... es conveniente, y aun necesario, buscar el modo de dar a los capitales prestados sobre bienes inmuebles una

(1) Giménez Arnáu: Ob. cit., II, 185.

(2) Para la cédula hipotecaria en general, v. Morrell y Terry, ob. cit., IV, páginas 497 y siguientes. Para la cédula hipotecaria en el Derecho alemán, vide M. Ribó: «La cédula hipotecaria en Alemania», en el número 45 de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO.

(3) El bono hipotecario (*handfesten*) fué utilizado por primera vez en Bremen en 1860; tenía un precedente en el decreto dado en Francia el 27-J.-1796 por el cual se crearon cédulas hipotecarias, emitidas por el dueño de la finca y transmisibles por endoso, medida que, por cierto, no fué aplicada.

(4) Roca Sastre: Ob. cit., III, 574-75.

actividad en la circulación de que hoy carecen... ; para ello es necesario que los títulos hipotecarios tengan un valor conocido y notorio, que pueda éste ser apreciado a primera vista y sin necesidad de investigaciones ; que todos comprendan que la garantía es eficaz y legítima y que los adquirentes no serán defraudados en las negociaciones que respecto a ellos hagan ; en una palabra : que entre los capitalistas y los propietarios que buscan recursos en el crédito territorial haya instituciones intermedias que, emitiendo obligaciones territoriales de valor auténtico, uniforme, fáciles de ser apreciadas por todos en cambio de las garantías hipotecarias que, previo el debido examen, reciba, *transformen en inscripciones territoriales negociables como los efectos al portador los títulos hipotecarios, que ellos se encarguen de realizar por su cuenta y riesgo.*» Pero debemos advertir que «Las corrientes del derecho privado, al influjo de los nuevos principios de las sociedades políticas, han evolucionado vertiginosamente en los últimos años. Cada día es más sólida la tendencia a la estabilización de la propiedad ; y esta estabilización está en abierta pugna con las corrientes innovadoras radicales que hasta hace muy poco tiempo tuvieron tanto auge» (1).

Así, pues, la tendencia moderna se dirige, no a la movilización de la propiedad inmueble, sino a la movilización de su *valor*.

Nuestros más afamados tratadistas en la materia (Monasterio, Garc'a Guijarro, Aragónés, Morrell, González y Martínez) prohijan con calor esta teoría. Así, Morrell llega a decir : «Creemos que la movilización de la propiedad inmueble, la transmisión admitida de esta propiedad por títulos endosables no legalizados ni autenticados, ni inscritos, significa la desaparición de la institución del Registro», porque «Si el nombre del sujeto de la relación de propiedad del inmueble o derecho en cada momento no consta en el Registro, éste vendría, en suma, a indicar que el dominio o la posesión pertenecía a alguien, extremo bien conocido y natural, o que este dominio se dividió o se gravó alguna vez, también en favor de alguien. Y D. Jerónimo González, en una conferencia pronunciada el 1 de febrero de 1936 (2) dice : «Parece imposible que entre los fines hipotecarios del siglo xix y los enfocados en lo que va del xx, haya

(1) Giménez Arnáu: Ob. cit., II, 188.

(2) Inserta, en parte, en la citada obra de G. Arnáu, de donde la extracto.

una diferencia tan profunda... La raza y el suelo, la tierra y el labrador, son los fundamentos eternos e incombustibles del pueblo, hasta ahora ocultos para el Estado y sus funcionarios. La agricultura es sagrada ; el suelo, santo, y hay que liberarlos totalmente de las tres plagas : la pulverización territorial, el endeudamiento y el egoísmo ; de ahí llego a la afirmación que en mis *Estudios hipotecarios* apuntaba como conclusión radical de las escuelas georgistas : la tierra es *res extra commercium*. ¡Compárense estas aspiraciones con la finalidad del *Acta Torrens*, que pretendía convertir el suelo en metal amonedado de vertiginosa circulación !»

d) *Fin u objeto remoto.*

La finalidad perseguida por el sujeto pasivo al establecer la relación contractual de crédito agrícola es la mejora de su explotación, la mayor productividad de su predio ; por ello, «los préstamos habrán de dedicarse a la agricultura y a la ganadería o a la transformación de sus productos hecha por los mismos productores, y podrán solicitarse para atender a los gastos ordinarios de cultivo o de sostentimiento de ganado y a la mejora de los mismos ; para comprar semillas, abonos, aperos, máquinas, sementales y ganado ; para hacer plantaciones arbóreas, arbustivas y repoblaciones forestales ; para convertir los secanos en regadío ; para alumbramientos de aguas y derivaciones de corrientes para riego ; para que las Comunidades de regantes puedan adquirir la propiedad de sus respectivos acueductos ; para defender la tierra de los torrentes e inundaciones ; para contratar arrendamientos colectivos y comunales y para otros objetos que no quedan especificados, pero que han de tener fin agrícola ganadero o forestal» (1).

En cambio, de parte del prestamista, el fin puede ser vario ; en la mayoría de los préstamos hechos por particulares el fin será de lucro o ganancia ; en los hechos por el Estado y los Sindicatos será el mejoramiento de la agricultura.

JOSÉ ANTONIO DEL RÍO

(1) Del artículo 7.º del R. D. 22-M.-1929.