

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XIX

Noviembre de 1943

Núm. 186

Sobre Crédito Agrícola

La convocatoria aparecida en el *Boletín Oficial del Estado* del día 18 de octubre actual recabando la pública información sobre materia tan interesante y trascendental como es el crédito agrícola, imponen al que suscribe el deber de aportar al superior conocimiento unas breves consideraciones, modestos frutos de reflexiones y experiencias. Suele ser achaque de esta convocatoria la inhibición de las intelectualidades más valiosas y, sobre todo, de aquellos elementos que por su contacto con la vida rural, más aptos resultan para llevar a las altas comisiones las auténticas palpitaciones calientes de la vida diaria, que no tienen como escenario las ciudades burocráticas, sino los campos llenos de angustias y esperanzas.

Y es tan interesante el tema, de tan insospechadas repercusiones en el desarrollo y porvenir de la agricultura nacional—la maltratada madre de todas las riquezas del país—, que bien pudieramos correr el riesgo de no ser escuchados—por no merecerlo—si es reconocida la lealtad de un desinteresado propósito no consagrado por el acierto. Este es el motivo de las líneas que seguirán.

Entendiendo que los informes recabados deben ser esquemáticos, con inclusión en pocas líneas de la mayor densidad de ideas susceptibles de más detenido y amplio desarrollo, con premeditado silencio de disquisiciones doctrinales, históricas o eruditas, comprimiremos nuestro pensamiento en las directrices generales imprescindibles para una buena organización del crédito agrícola, haciendo notar para la normal com-

prensión de las que exponemos que éste no puede simplistamente concebirse como algo independiente, sino que su éxito depende de acometer resueltamente aspectos adherentes con otras materias, sin cuya simultánea resolución sólo pueden conseguirse fórmulas fracasables en el espacio y en el tiempo.

ÓRGANOS DE SEGURIDAD

Si el crédito agrícola se funda sobre esta propiedad, nada más lógico que exigir para ella aquellas garantías absolutas de legitimación, publicidad, seguridad en su adquisición, transmisión y gravamen; agilidad, certeza física y jurídica para los que sobre ella trafiquen. Y ello no por un anticuado concepto romano de la propiedad, sino influida decisivamente por un interés público y estatal.

Organo primordial de tal seguridad es el Registro de la Propiedad, y en aspecto coadyuvante, el Catastro, siempre que éste no sea mirado exclusivamente como instrumento fiscal. Es necesario robustecer el Registro de la Propiedad llevando a sus libros toda la propiedad, dando a la inscripción efectos constitutivos no limitados a tercero; de modo de adquirir eficaz frente a todos, y acabar con la dualidad de una propiedad amparada con todo el aparato protector de la Ley Hipotecaria y aquella otra que vive miserablemente en la clandestinidad, inapta para todo crédito. El acceso de la propiedad al Registro puede lograrse con medios sencillos, económicos y auténticos que identifiquen la verdad real con la verdad jurídica, haciendo imposible su ulterior divorcio, con cierre de todo resquicio a la mala fe. La colaboración con el Catastro elevaría al máximo la coincidencia entre la fisonomía jurídica y la física. Debería unirse al título de adquisición, o por lo menos a los pretendientes de crédito, el croquis de la finca coincidente con su descripción jurídica; rectificándose de oficio las diferencias existentes siempre que no las afectara fundamentalmente, croquis que se archivaría en el Registro. Este organismo es, pues, la base de todo crédito.

Como la pequeña propiedad, tal vez la más necesitada de protección crediticia, presenta complejísimos problemas de no fácil solución, habría que afrontarlos por ser decisivos en toda Reforma Agraria. Me remito a mi trabajo "Nuevas aspiraciones del Derecho Rural" inserto en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO núm. 136, correspondiente a abril de 1936.

ÓRGANOS DE CRÉDITO

En materia de crédito agrícola es rechazable toda iniciativa privada. Esta sólo persigue fines especulativos y rentísticos en absoluto descañtables. En la prosperidad agrícola, a más del interés particular, existe como hemos visto, el interés público. Por tanto, sólo el Estado debe ser el órgano adecuado de crédito agrícola, concibiéndolo como órgano de prosperidad y auxilio a la tierra y al propietario como agricultor, concepto diametralmente opuesto al de un Banco Hipotecario planteado como negocio de Bolsa, sin la menor ventaja para el prestatario y menos aún para el campo. Las modernas orientaciones se alejan tanto de este sentido de especulación y renta como del propietario inhibido o ausente.

Se creará un Banco Nacional de crédito agrícola con sucursales en las capitales de provincia y agencias en las cabezas de partido.

Su Consejo Nacional estará integrado por representaciones del Ministerio de Agricultura, Hacienda, Sindicatos o Hermandades, Colegio de Registradores y Banca Oficial y Privada, representación que se reflejará también en los Consejos Provinciales.

Los cargos de Consejeros serán gratuitos y honoríficos.

Las Agencias se limitarán a tramitar las peticiones de crédito y estarán a cargo de las Hermandades de Labradores.

El capital del Banco se nutrirá de una primera aportación por el Estado de 100 millones de pesetas, incrementados en otros 25 en cada presupuesto. Formarán también parte de él las cuotas actualmente pagadas por plagas del campo y Cámaras Agrícolas, que después de la creación de los Sindicatos y Hermandades han perdido su razón de existencia.

Los préstamos no podrán exceder en su cuantía de las dos terceras partes del valor catastrado a las fincas que lo garanticen, y su interés no será superior al 3 por 100 anual, incluídos todos los recargos por otros servicios.

Podrán concederse por un plazo máximo de diez años, reintegrable total o parcialmente en dinero o especie, a los precios oficiales y mediante un cuadro de amortización anual.

El prestatario podrá pedir el adelanto de los gastos ocasionados por la legalización e inscripción de sus títulos, los que serán también amortizados en la misma forma y plazo que el capital.

Los préstamos sólo podrán concederse para necesidades relacionadas con los cultivos o mejoras de las fincas o en caso de calamidades extraordinarias.

Gozarán de preferencia:

- a) La conversión de secanos en regadíos, alumbramientos de aguas, desecación, etc.
- b) Implantación de cultivos de interés nacional.
- c) Compra de semillas, maquinarias, aperos, fertilizantes, etc.
- d) Embellecimiento e higiene de la vivienda rural
- e) Cancelación de cargas y liberación de gravámenes.
- f) Adquisición o retracto de parcelas colindantes para formar unidades de cultivo con un mínimo de hectáreas en secano y regadio, y para adquisición de huertos familiares.

A cada prestatario se le abrirá una cuenta corriente representada por tantos bonos o cédulas por cuantas sean las fracciones de 500 pesetas en que se divida el préstamo, pudiendo retirar el valor de estos bonos mediante su entrega al Banco, según sus necesidades. Pagará interés solamente por las cantidades retiradas.

Concertado un préstamo, se hará constar así en la certificación firmada por el Director y Consejero Delegado del Banco, que se remitirá por correo al Registro correspondiente, en unión de la certificación expedida por éste, y para su inscripción, siempre que no hubiese obstáculos derivados de la Ley. Hecha constar la conformidad del Banco y del prestatario, con los demás pormenores del préstamo, fincas afectadas, etc., se pondrá nota marginal en el registro de cada finca, y otra sucinta que comprenda la responsabilidad e indicaciones de registro con la firma y sello del Registrador en los bonos expedidos y que será devuelta por correo al Banco o Sucursal para su ulterior negociación.

Se empleará papel de última clase y estarán exentos estos préstamos de los impuestos del Timbre, Derechos reales y Utilidades. Los Registradores devengarán el 50 por 100 de los honorarios correspondientes.

Los bonos no serán negociables fuera de la entidad emisora y no podrán embargarse por obligaciones que no procedan directa e inmediatamente de aquellas para lo que fueron constituidas.

Bastará para su cancelación en el Registro certificación del Banco en que se haga constar el pago parcial o total de la deuda.

La ejecución en caso de impago se llevará a cabo por el procedimiento establecido para las hipotecas, con rebaja de un 50 por 100 en los aranceles.

ÓRGANOS DE INFORMACIÓN Y AUXILIO

Se limitará el intervencionismo del Estado en la producción agrícola estrictamente a las cuestiones de influencia en la balanza de pagos.

Anejos al Banco se crearán organismos de inspección y cultura agraria difundidos y eficaces; centros de información agronómica y jurídica gratuitos; de estudios propios para la preparación en su día de cuantas reformas se relacionen con la propiedad en sus aspectos agronómicos, jurídicos y sociales.

R. GÓMEZ PAVÓN.

Registrador de la Propiedad