

Crédito hipotecario y economía triguera

HIPOTECAS DE CRÉDITO SIMPLE

Estas hipotecas, que también son de *máximum*, 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, con la publicidad del Registro, tomar el puesto de preferencia desde la fecha de la inscripción, en cuanto a la cantidad máxima que responde ; y otra parte es 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 no existirá en el momento de la constitución de la hipoteca ; es decir, que nacerá o podrá nacer después. Dos partes distintas : una, el elemento garantía o sea la hipoteca, que existe realmente desde la inscripción y que desde entonces perjudicará a los terceros que adquieran derechos sobre las fincas hipotecadas ; y otra, el elemento obligación o crédito que nacerá o podrá nacer después, cuyo nacimiento o existencia, cuyo importe o vencimiento no podrán probarse con la escritura de la constitución de 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 permite el Derecho civil y el Derecho mercantil ; formas que conviene lleven aparejada ejecución ; es decir, que en estas hipotecas de crédito simple se halla distanciado e independiente el título de constitución de la hipoteca del título ejecutivo que probará la obligación ; el título constitutivo será siempre público, y el ejecutivo podrá ser un documento privado, una pagaré, una letra de cambio y que tendrán eficacia bastante para producir la acción hipotecaria.

Estas hipotecas de crédito simple se distinguen de las hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito en que en ellas no es preciso señalar por cuánto tiempo queda abierto el crédito, puede quedar por tiempo indefinido, y en que tampoco precisa 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 así precisa la liquidación, siendo bastante el documento del que surja la obligación, y en cambio, en las hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito, el valor individual de cada partida que reciba el deudor se va eliminando para reflejarlo después de la liquidación al vencimiento de cada plazo, y hasta este momento del saldo no surge el débito; por esto en las hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito es necesaria la liquidación periódica de la cuenta corriente y es preciso conocer de antemano la forma de esta liquidación.

Estas hipotecas de crédito simple se han ido introduciendo estos últimos años en el tráfico comercial, abriéndoles cauce la Dirección 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 que dice que la hipoteca constituida para seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas 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 o de otro prestamista para asegurar préstamos hasta cierta cantidad que se consignen en letras de cambio, que, de no ser pagadas a su vencimiento, con el simple protesto de las mismas, harán surgir la acción hipotecaria.

Un labrador pues, podrá constituir una hipoteca de crédito simple a favor de un Banco o de otro prestamista para garantizar préstamos que le haga dentro de la cantidad máxima fijada, que consten en pagarés, en escrituras públicas y en documentos privados que sean ejecutivos para el caso de que alguno de los préstamos no sea pagado en su vencimiento. O sea, que con estas hipotecas de crédito simple podrá tener un labrador, dueño de fincas inscritas,

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 suficientes para hacer efectivo en juicio ejecutivo aquel préstamo que no sea pagado al vencer, y este acreedor tendrá asegurada su preferencia hipotecaria hasta la ejecución del préstamo, 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, porque estas hipotecas de crédito son, desde su inscripción, no meras expectativas de derecho o una garantía en potencia, sino una garantía real actual como lo es la hipoteca ordinaria, menos para probar la existencia y cuantía de la deuda asegurada. Es decir, que esta hipoteca de crédito simple, probada que sea la deuda asegurada con un documento cualquiera, podrá originar un procedimiento ejecutivo aun antes de poner a la inscripción dicha nota marginal, ya que esta nota no tendrá más efectos que acreditar en el Registro 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 exprese 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, hasta en documentos privados, con garantía hipotecaria y por tanto con un interés más bajo que el que suelen devengar los préstamos con garantía personal.

HIPOTECAS EN GARANTÍA DE TÍTULOS TRANSMISIBLES POR ENDOSO Y AL PORTADOR

Esta hipoteca es todavía más progresiva que las hipotecas de crédito que acabamos de exponer. Esta hipoteca en garantía de títulos endosables y al portador se parece realmente 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 las obligaciones, y cuando estas obligaciones están en poder del dueño de las fincas hipotecadas, la hipoteca que las garantiza viene a estar a favor de este dueño. Algunos tratadistas españoles aferrados al derecho viejo, 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 aquellas hipotecas ordinarias que van siempre unidas a la obligación que aseguran y que mueren cuando ésta se extingue, y no se fijan en que estas hipotecas de títulos endosables y al portador pueden existir con independencia de las obligaciones que aseguran, como sucederá, mientras el emisor no circule los títulos o cuando, una vez circulados, los reintegre a su poder, y así podrá en ciertos casos el propietario de las fincas hipotecadas ser preferido en el rango hipotecario con respecto a obligaciones que tenga en 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 o al portador, asegurándolas con el valor de sus fincas, o sea con garantía hipotecaria, y luego podrá negociar estas obligaciones sin que sea precisa escritura de cesión. Así, el propietario puede llevar en el bolsillo el valor de sus fincas y convertirlo en dinero cuando le sea preciso.

Supongamos un labrador que tiene un número de fincas que valen 20.000 pesetas y que quiere tener disponible una emisión de obligaciones por valor de 10.000 pesetas, dividiendo la emisión en 20 obligaciones de 500 pesetas cada una, asegurándolas con hipoteca sobre las fincas que valen las 20.000 pesetas. Esta emisión representará un crédito total de 10.000 pesetas, que se divide en fracciones de 500 pesetas, y la hipoteca asegura el valor de todas ellas como crédito único y los veinte títulos gozarán de igual preferencia para su cobro. Dicho labrador se proveerá de estos títulos, que serán talonarios, con doble matriz, que estarán en parte impresos y se ajustarán a un modelo; modelo que nosotros, Notarios y Registradores, debemos conseguir de la Dirección de los Registros y

del Notariado, que sea circulado como único en toda España a fin de que haya más garantía de autenticidad, y este modelo debe hacer referencia a las circunstancias siguientes: para hacer constar el Registro o Registros donde estén inscritas las fincas hipotecadas; para indicar el número de la emisión y también el de la serie, por si el labrador hace emisiones por series; para expresar el importe total de la emisión; para expresar el número de obligaciones en que se divida la emisión, el importe de cada una y el número del talón; para indicar el nombre, apellidos y vecindad del emisor; para hacer constar que se pagará al tenedor de la obligación el importe de ésta y los intereses correspondientes, pagaderos, por ejemplo, por semestres; para indicar cómo vence la obligación y modo de hacer el pago; para expresar el número de fincas hipotecadas y el valor total de las mismas; para expresar la fecha de la emisión.

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 circunstancias de los títulos que se emiten. La ley Hipotecaria dice que se haga constar también en la escritura la autorización obtenida para emitirlos en caso de ser ésta necesaria; pero para que el labrador pueda hacer dicha emisión no hará falta autorización especial alguna, según veremos luego.

Una vez inscrita en el Registro de la Propiedad la escritura de hipoteca, se indicará en los títulos emitidos que la inscripción está hecha, expresando también la fecha de la escritura y el Notario autorizante.

La ley Hipotecaria preceptúa que la emisión se anote también en el Registro mercantil, cuando proceda, con arreglo al número 10 del artículo 21 del Código de comercio; pero este artículo dice que se anotarán en la hoja de inscripción de cada comerciante o sociedad las emisiones que hagan las sociedades y los particulares. ¿Y quiénes son estos particulares? Son los particulares que sean comerciantes según claramente expresa el número 8.º del artículo 98 del Reglamento del Registro mercantil. Y como el labrador a que hacemos referencia no es comerciante y por tanto tampoco tendrá en el Registro mercantil hoja de inscripción, no tendrá obligación de anotar en este Registro su emisión, aunque sea de obligaciones al portador, y sólo estará obligado a llevar al Registro

mercantil una de las matrices de los títulos emitidos, donde se archivará para confrontar con ella los títulos y la otra matriz que quedará en poder del emisor, según previene el artículo 207 del Reglamento hipotecario.

Ya tenemos al labrador con sus obligaciones hipotecarias en condiciones de ser lanzadas a la circulación; ya tiene capital circulante. ¿Qué puede hacer con ellas? Puede transmitir las o ponerlas en garantía de préstamo. Supongamos que este labrador necesita, en un momento dado, 2.000 pesetas. Puede ceder cuatro o cinco títulos, por endoso, si son pagarés, y por la simple entrega, si son al portador para obtener 2.000 pesetas. Pero al labrador le será más práctico entregar sus obligaciones hipotecarias a un Banco o a un Sindicato 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 bien 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 apertura de crédito en cuenta corriente con garantía de valores no está expresamente regulada en el Código de comercio, aunque está admitida en las prácticas bancarias y se menciona en los Reglamentos de los Bancos, y deben aplicársele los preceptos contenidos en los artículos 320 y siguientes del Código de comercio que regulan los préstamos con garantía de valores, porque mientras la apertura de crédito no se utiliza, es sólo una promesa de préstamo, y tan pronto como se utilice, la promesa se convierte en contrato de préstamo con garantía de valores, regulado por dichos artículos.

Tal operación de cuenta corriente de crédito con garantía de valores es, a mi entender, la más útil y práctica para dicho labrador. Coge sus obligaciones hipotecarias, se va a un Banco o a un Sindicato de su confianza a que le abra este crédito en cuenta corriente contra empeño de dichas obligaciones hipotecarias, estipulando en una póliza, que será por duplicado, la cantidad máxima de que pueda disponer, pactando los intereses y la comisión que suelen percibir por esta cuenta corriente.

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 el Sindicato, tendrá aquí el labrador abierto un crédito por muchos años y sin necesidad de hacer 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 se convenga. Esta cuenta corriente es más conveniente todavía que las otras hipotecas de crédito de que antes hemos hablado, porque la cuenta corriente con garantía de valores le permite al labrador acreditado cerrarla en un Banco y obtenerla en otro que le ofrezca mejores condiciones y confianza, pasando a éste las obligaciones hipotecarias sin necesidad de nueva escritura de hipoteca, como tendría que hacerse en las otras hipotecas de crédito, ya que con estas otras si un Banco le cierra el crédito al labrador tendrán que otorgar la cancelación de la hipoteca y constituir luego otra a favor del Banco que nuevamente le abra crédito.

Estas obligaciones hipotecarias emitidas por el labrador podrán negociarse y cotizarse, incluso en Bolsa, si bien en este caso se precisa la previa autorización de la Junta Sindical del Colegio de Agentes, según el artículo 71 del Código de comercio. El tenedor de estas obligaciones podrá realizarlas, y si ha vencido el plazo para el pago, podrá dirigirse contra las fincas hipotecadas para, con su valor, hacer efectivas las obligaciones. Pero si hubiese además otras obligaciones de la misma emisión, correspondientes a otros tenedores que no instaron la ejecución, se verificará la subasta, la venta o la adjudicación dejando subsistente la hipoteca para seguridad de las obligaciones que falten, sin que con el precio pueda pagarse el importe de esas obligaciones hasta que sus tenedores lo pidan.

Estas hipotecas de crédito y especialmente estas obligaciones hipotecarias, pueden servir de eficaz medio para evitar que el dinero de los Bancos huya de la agricultura, y mucho más, si conseguimos del Estado que declare exentas de los impuestos estas hipotecas de crédito constituídas por los labradores como tales y las emisiones de obligaciones hipotecarias que hagan los mismos; pues así como se declaran exentas de los impuestos las hipotecas a favor de los Bancos y Sindicatos Agrícolas, exención que recae en

beneficio de los labradores, pues ellos habrían, al fin, de ser los que pagarían tales impuestos, con tanta o más razón deben declararse exentas las hipotecas de crédito y las emisiones de obligaciones que hagan los labradores. Quizá no resultase difícil el conseguirlo hoy, porque los Gobiernos muestran gran interés en ayudar a los labradores a salir de esta crisis que les apremia.

Con estas hipotecas de crédito los agricultores, dueños de fincas inscritas, deben abonarse al crédito para hacer uso de él cuando les sea preciso, pues así como se igualan los labradores con el Médico, con el Farmacéutico, con el Veterinario, lo mismo pueden 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, del Farmacéutico y del Veterinario le cuesta lo mismo, haga o no uso de los servicios de dichos técnicos, 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 como estamos acostumbrados a ver las hipotecas ordinarias como cargas de las fincas hipotecadas con respecto al dueño de tales fincas y realmente lo son, no deben conceptuarse así las hipotecas de crédito; es decir, que estas hipotecas de crédito no serán para el dueño de las fincas hipotecadas una carga, sino un derecho, una facultad más del dominio, un derecho al crédito, y el dueño de estas fincas podrá decir cuando tenga constituida una hipoteca de crédito a favor de un Banco determinado, podrá decir, no que tiene una obligación en el Banco tal, sino que dirá que tiene crédito en tal Banco.

Así, pues, las tierras inscritas, no sólo producirán al labrador trigo, sino que servirán de eficaz medio para venderle por mayor precio; es decir, que las tierras inscritas serán para el labrador productoras de trigo y productoras de mayor precio del trigo, toda vez que con este crédito hipotecario los labradores podrán recurrir fácilmente al préstamo antes que vender su cosecha por precios bajos y les permitirá esperar a los mejores precios del mercado, privilegio que hasta ahora estuvo reservado a los labradores pudientes; y este crédito contribuirá enormemente a nivelar los precios del trigo, ya que de esta forma los compradores de trigo no podrán comprar barato a los labradores que necesitan dinero en otoño, y comprar caro en la primavera a los que pudieron esperar al alza, y

podrá llegar el tiempo en que igual valga el trigo en los meses de verano y otoño como en los meses de invierno y primavera.

No cabe pensar en que esta facilidad de crédito sea peligrosa, 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 va al préstamo es seguro que tan pronto como venda el trigo verificará el reembolso en su cuenta corriente de créditos.

Conviene exponer la evolución de estas hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso y al portador y de la facultad de emitir las obligaciones hipotecarias, ya que se ha dudado de si los particulares pueden emitir estas obligaciones.

Estas hipotecas de títulos endosables y al portador y la facultad de emitir las obligaciones hipotecarias constituyen uno de los últimos peldaños obtenidos por nuestro sistema hipotecario, y que no se alcanzó en firme hasta que en 20 de Noviembre de 1930 el Tribunal Supremo le ha puesto en amplia base.

En nuestra ley Hipotecaria de 1861 sus autores no se atrevieron a admitir esta hipoteca, aunque reconocían en la exposición de motivos que sería conveniente para el desarrollo del crédito inmobiliario.

El legislador, en la ley Hipotecaria de 3 de Diciembre de 1869, deseoso de dar intensa vida al crédito territorial, acogió las hipotecas en garantía de títulos endosables y al portador, tratando de ellas sólo de un modo indirecto, regulando sólo la forma de transmisión y del modo de canjearlas; y se ocupó entonces de estas hipotecas porque en 19 de Octubre del mismo año 1869 se había dictado otra ley que declaraba que los Bancos territoriales agrícolas, las Sociedades de crédito, las Sociedades de préstamos hipotecarios, las Sociedades concesionarias de obras públicas y las Sociedades industriales podían emitir obligaciones al portador.

Otra ley de 1872 crea el Banco Hipotecario de España, facultándole para emitir cédulas u obligaciones sobre el importe de los préstamos hipotecarios, y a la vez disponía esta ley que sus preceptos

generales serían aplicables a cualesquiera otros establecimientos de crédito territorial que se formaren. Mas por Decreto de 1875 se declaró que el Banco Hipotecario de España sería el único en su clase que podría emitir tales cédulas u obligaciones. Luego en 1885 el Código de comercio en su artículo 201 ratifica este privilegio diciendo que las Compañías o Bancos de crédito territorial no podrán emitir *obligaciones* ni cédulas al portador mientras subsista el privilegio a favor del Banco Hipotecario de España.

La ley de Sindicatos Agrícolas de 1906 faculta a estas Entidades y a Sociedades análogas para emitir cédulas y obligaciones inmobiliarias sin limitación alguna, que supone una derogación implícita del artículo 201 del Código de comercio.

Se puede observar, que tanto la ley de Octubre de 1869, la del 72 que crea el Banco Hipotecario, como el Decreto de 1875 que establece el privilegio del Banco, como el Código de comercio, como la ley de Sindicatos Agrícolas de 1906, al establecer la facultad de emitir cédulas u obligaciones hipotecarias al portador hacen referencia tan sólo a Sociedades y Corporaciones y no a personas naturales o particulares, y que dichas disposiciones y otras leyes dicen *cédulas u obligaciones* sin determinar la diferencia que puede haber entre estas dos palabras, y hasta existe alguna ley, como es la ley de Hipoteca Naval de 1893, que emplea intencionadamente como sinónimas estas palabras: *cédula y obligación*.

Y esto contribuyó a creer que los particulares no tenían facultad para emitir obligaciones hipotecarias al portador, y tanto se creía así que en 1911 se celebró en Madrid un Congreso internacional de agricultura en el que se aceptó la propuesta relativa a la conveniencia de obtener de los Poderes públicos la reforma de la ley Hipotecaria en el sentido de facultar a los propietarios labradores para emitir cédulas u obligaciones hipotecarias a fin de que tuviesen capital circulante y pudiesen así obtener más fácilmente crédito de los Bancos. No hubiera sido precisa la reforma de la ley Hipotecaria ya que, lo mismo la ley Hipotecaria del 69 como la vigente de 1909, se limitan a regular la hipoteca en garantía de títulos endosables y al portador sin especificar sobre quiénes están facultados para emitir dichas obligaciones.

Y luego, en 1922, un agricultor de Tortosa se fué a la Notaría a constituir una hipoteca sobre doce fincas, en garantía de ciento seis

obligaciones al portador para imprimir mayor movilidad a su crédito agrícola. El Notario le autorizó la escritura, y el Registrador le inscribió la hipoteca, lanzando a la circulación sus obligaciones, y en 1925 parte de éstas estaban en poder del Banco de España y del Banco de Tortosa, cuando un tercer acreedor del emisor promovió juicio ejecutivo contra éste, trabando embargo sobre algunas de las fincas hipotecadas y sobre los mismos títulos que estaban en poder del Banco de España y del Banco de Tortosa, ordenando a éstos la retención de los títulos a disposición del Juzgado; pero estos Bancos solicitaron del Juzgado se alzara el embargo de los valores, alegando que éstos no estaban en poder del deudor ejecutado, ya que, siendo al portador, la propiedad de los mismos había sido transferida a los Bancos por la simple entrega; y, a la vez, los Bancos, para hacer efectivos estos títulos entablaron el procedimiento judicial sumario, accediendo el Juzgado a las dos peticiones de los Bancos. En vista de esto, aquel tercer acreedor se vió obligado a acudir al juicio declarativo, pidiendo se declarase la nulidad de la emisión de dichas obligaciones al portador, aduciendo que la mencionada ley del 72, que creó el Banco Hipotecario y el Código de comercio, en su artículo 201, no permite a las personas naturales emitir obligaciones al portador; mas el demandante perdió el pleito en las dos instancias y en el Tribunal Supremo, estableciendo este Tribunal una doctrina clara y trascendente al declarar: Que es preciso distinguir la emisión de cédulas hipotecarias de la emisión de obligaciones al portador; que las cédulas hipotecarias se emiten con la garantía genérica del importe de los préstamos del Banco Hipotecario, y que la emisión de títulos u obligaciones al portador se hace, no con la garantía de préstamos, sino con la garantía específica de bienes inmuebles determinados; es decir, que las cédulas hipotecarias las emite el Banco Hipotecario con la garantía de otra garantía, como si dijéramos con la garantía de subhipotecas tácitas generales sobre las hipotecas inscritas a nombre del Banco Hipotecario, y, en cambio, las obligaciones al portador se emiten con la garantía de hipoteca especial que grava directamente sobre bienes inmuebles determinados. Y dice el Tribunal Supremo que tanto aquella ley de Octubre de 1869, como la del 72, que instituye el Banco Hipotecario; como el Decreto del 75 que establece el privilegio del Banco, como

el Código de comercio, se refieren única y exclusivamente a esa modalidad especial de cédulas hipotecarias, y que dicho privilegio del Banco Hipotecario y la prohibición contenida en el artículo 201 del Código de comercio hacen referencia tan sólo a dichas cédulas y a las Compañías o Bancos de crédito territorial; pero no a los particulares, pudiendo éstos emitir sin autorización especial obligaciones al portador aseguradas con hipoteca especial.

Como se ve, el Tribunal Supremo, con esta sentencia de 20 de Noviembre de 1930, ha desvanecido las dudas que existían, liberando a los propietarios particulares de las ligaduras del privilegio del Banco Hipotecario. Y esto debemos divulgarlo extensamente. Yo me permito hacer un llamamiento a mis queridos compañeros, Notarios y Registradores, para advertirles que nos hallamos en el deber profesional y patriótico de aleccionar a los labradores en este extremo y de decirles además que en todas estas hipotecas expuestas tendrán el crédito más fácil, más sencillo, más práctico y más sólido y que habrá de ser el crédito de más aliciente para el capital. Es más: creo que en estos momentos de aguda crisis del labrador debemos darles toda clase de facilidades, incluso rebajarles los honorarios hasta la mitad en las escrituras y en las inscripciones relativas a estas hipotecas de crédito.

Y también me permito dirigirme a los prestamistas de toda clase, rogándoles concedan más crédito a la agricultura, que es la entraña del bienestar nacional, y que se den cuenta de estas modalidades de crédito hipotecario expuestas, especialmente de esta última, o sea de las obligaciones hipotecarias al portador, por su fácil transmisión, y, por tanto, de fácil circulación, y que presten mayor atención a la demanda crediticia de los labradores.

Si lo hacen así las entidades de crédito actuales no será preciso que se cree ninguna otra institución especial para el crédito de los labradores. Ayudemos, pues, todos a que se levanten de esta crisis los agricultores, que bien lo merecen, pues son millones de recios habitantes pacientes que tienen arraigo en sus tierras y que las aman tanto que por ello serán la principal fuerza enraizada que contendrá la avalancha que intente derribar los cimientos de la actual organización social.