

Crédito hipotecario y economía triguera

CONSIDERACIONES GENERALES

Se puede decir, en términos generales, que la producción media de trigo en España es la necesaria y suficiente para el abastecimiento nacional, es decir, que España, normalmente, no necesita importar ni puede exportar trigo, y, por tanto, el Estado, para evitar la competencia del trigo extranjero y defender la producción nacional prohíbe las importaciones. Como consecuencia de ello la libre concurrencia en el mercado nacional triguero da lugar a la fluctuación de precios durante el año. Hay precios bajos cuando predomina la oferta que hacen los labradores que necesitan vender sus cosechas tan pronto como las recolectan porque no tienen dinero ni crédito para obtenerlo, y sucede en los meses siguientes a la recolección. Hay precios altos cuando los compradores de trigo tienen que solicitar la venta de los productores fuertes, que pueden esperar desahogadamente a la mejor ocasión del alza, que suele ser en los meses de primavera. Los pequeños productores, pues, venden por precios bajos, y los productores pudientes venden por precios altos. El consumidor no se aprovecha de estas bajas porque, siendo el comercio del trigo cerrado, la oferta y la demanda, sin actuar al mismo tiempo iguales, sin embargo, en el plazo de producción se compensan, se neutralizan. ¿Y quiénes se aprovechan, pues, si no es el consumidor, de estas bajas y alzas?

1.^o Los productores y rentistas de trigo que tienen capacidad económica para esperar la venta más favorable.

2.^o Los intermediarios y especuladores que almacenan trigo

comprado por precios bajos para realizarlo luego en tiempo de demanda.

El Estado, queriendo proteger a los pequeños productores y al consumidor, intervino en el mercado triguero estableciendo la tasa, en el trigo, para bien del productor, y en el pan, en pro del consumidor. Pero el Estado, con su protecciónismo, interviene a veces con desacuerdo por fundarse en datos estadísticos que, si en los demás órdenes no se aproximan a la realidad, en la economía triguera están mucho más lejos. Y así, a veces, en los últimos meses del plazo de producción, los tenedores de trigo, aun habiendo precios altos en el mercado, no responden a la demanda, esperando todavía a mayor especulación, y en tal caso los compradores de trigo, o tienen que pagar éste a precios muy elevados, que satisfagan a los especuladores, o se ven en la conveniencia de persuadir al Estado de que no hay existencias en el mercado bastantes para el abastecimiento de la nación y que es preciso importar trigo. Se le convence al Estado con números estadísticos diciéndole, por ejemplo, que en España se consumen al año 40 millones de quintales métricos de trigo y que como en el último año se han producido tan sólo 38 millones de quintales, hay un déficit de dos millones de quintales que deben ser importados. ¡Cómo se manejan los números! Sólo la imaginación numérica de los calculistas puede decir el número de quintales que se han producido. Pero el Estado, ante este argumento matemático, accede a las importaciones sin querer darse cuenta de que en poder de los especuladores hay existencias suficientes para el consumo nacional hasta la nueva cosecha, y que luego, admitida la importación, esos remanentes, unidos a la nueva cosecha, vienen a proporcionar necesariamente una congestión en el mercado triguero del año siguiente; y esto no importaría si los perjuicios hubieran de sufrirlos sólo los especuladores, pero las consecuencias caen, principalmente, sobre los pequeños productores, que tienen que sufrir, como siempre, la depreciación.

De modo que al lado de la culpa de los Gobiernos que permiten las importaciones está siempre la culpa latente de los productores fuertes y de los agiotistas, por su excesivo afán de un lucro que generalmente se obtiene sobre la presión de la necesidad o miseria empapada en el sudor de los pequeños productores, que, sien-

do éstos tantos, presentan una desbordante oferta del 50 por 100 de la producción, que es la causa de la depreciación.

El Estado intentó, con buena voluntad, defender a estos pequeños productores con el régimen de tasa del trigo, pero la tasa se infringía porque los mismos pequeños productores se hacían cómplices de sus perjuicios y de los buenos negocios de los especuladores, y entonces el Estado se ha decidido a intervenir en la venta del trigo. Lo hizo primero suavemente, y en 1930 se mandó que los vendedores dieran cuenta de las ventas en los Ayuntamientos respectivos; en 1931 se intervenía en las ventas por medio de las Comisiones municipales de policía rural y se ordenó que se expediesen guías para la circulación del trigo; en 1932 se crearon las Juntas locales de tenedores de trigo para que interviniesen en las compraventas y procurasen la realidad de la tasa, pero la tasa se seguía infringiendo. En 1934 se crearon las Juntas locales de Contratación para que formalizasen ellas mismas las operaciones de venta y presenciasen la entrega de los precios; más tarde, en el mismo año, se crearon las Juntas comarcales, que intensificaron más la intervención hasta la desesperación de los labradores, que creen que este intervencionismo contribuyó al atasco en el mercado triguero; y luego, en Septiembre último, fueron sustituidas estas Juntas comarcales por el Comité provincial regulador del mercado triguero. Tanta intervención y tanta traba, nacidas de teorías y ensayos bien intencionados, pero que en la práctica resultaron ineficaces, si no funestos, a más de no impedir que la tasa se siga infringiendo, han contribuído, en gran parte, a la desesperación y al escepticismo que existe en los labradores, que creen y ven que ha sido peor el remedio que la enfermedad, y que piden a voces que se restablezca el comercio libre del trigo. Se oye decir esto a todos, y se ha visto reflejado en la última y reciente Asamblea celebrada por los representantes de las Cámaras agrícolas, en la que se ha propugnado nada menos que la rebeldía contra las leyes que atan al labrador en la venta de sus productos.

¿Debe establecerse la libre concurrencia en el mercado triguero? La realidad ha demostrado que no resulta eficaz el mercado triguero dirigido, y sólo podría ser viable, quizás, la economía triguera dirigida mediante una organización y dirección totalitarias de la riqueza nacional por la concatenación en la complejidad de

los factores económicos ; pero en un régimen general de economía liberal hay que optar por el mercado libre fundado en la ley de la oferta y la demanda. Es verdad que esta ley de la oferta y de la demanda es la ley del más fuerte ; es la ley del usurero ; es la ley del acaparador ; es la ley del pudiente ; es la ley en que el fuerte vence al débil ; es una forma más del eterno tirón del egoísmo humano ; pero también es la ley del progreso, ley de estímulos y de iniciativas, porque es la ley de la lucha por la vida. ¿ Que tiene defectos ? Pues que la sociedad y la civilización la perfeccionen creando medios que coadyuven a los débiles en esta libre concurrencia. Los débiles, en nuestro caso, son los pequeños productores, que son tantos que producirán, seguramente, la mitad del trigo. Estos labradores necesitan vender la cosecha tan pronto como la recogen para cubrir las obligaciones del año, que las van acumulando para después de la recolección, y los intermediarios, que conocen la situación de estos labradores, se acogen a los beneficios de la apremiante oferta de los mismos y les compran el trigo por el precio que quieren. Se dirá que para evitarlo está la tasa ; pero en tal situación no hay más tasa que la conciencia de los intermediarios. En dos meses se compran los intermediarios la mitad del trigo que se produce para revenderlo luego con enormes ganancias, mermando así al labriego la compensación a sus sacrificios sin igual. Esta desigualdad que existe entre la oferta y la demanda da lugar a que a través del plazo de producción haya bajas y alzas pronunciadas en el precio del trigo, que aumentan con la variación de cosechas entre unos años y otros. He podido ver algún registro privado de compradores de trigo y he observado que en algunos años compraron la carga de trigo, en Agosto y Septiembre, a 69 y 70 pesetas, y luego, en la primavera, compraban la carga a 90 y 92 pesetas, y esta desnivelación injusta de precios podrá evitarse considerablemente concediendo crédito a los labradores que no le tienen o que le tienen escaso. Si los pequeños productores tuviesen crédito fácil no se verían en la necesidad de vender sus cosechas por precios bajos o ruinosos y podrían esperar a los mejores precios del mercado, como los productores fuertes, y acudiendo al préstamo, no necesitarían presentar a los compradores una oferta perentoria ; la oferta sería igual a la demanda en todo tiempo, y de esta forma podrían vender el trigo los pequeños como los grandes pro-

ductores, y todos tendrían de la misma manera la posibilidad de compensar un año de mala cosecha con años de cosecha buena ; y así podría subsistir la tasa del trigo con más eficacia como determinativa del justo precio, porque tales labradores, teniendo crédito, no se verán obligados a realizar tan pronto su cosecha y no harán ofertas a los intermediarios ni admitirán de éstos proposiciones que impliquen infracción en la tasa.

Debe existir, pues, el mercado libre del trigo, pero con determinadas condiciones : en primer lugar, debe existir, por parte del Estado, una defensa rigurosísima contra la concurrencia del trigo extranjero, ya que la producción nacional es suficiente para el abastecimiento de España, pudiendo observarse que en un período de tres o cuatro años la cosecha escasa de un año es completada con el remanente de los otros.

Debe subsistir también la tasa en el trigo y en el pan ; en el trigo, para asegurar al productor un precio remunerador, y en el pan, para evitar al consumidor una elevada carestía.

También es preciso proporcionar medios fáciles y aceptables de crédito a los pequeños y medianos productores, a fin de que éstos tengan dinero prestado disponible y no se vean obligados a vender a precios ruinosos. Y así es como podrá establecerse el mercado libre del trigo en el interior, sin más limitaciones que dicha tasa.

MEDIOS DE CRÉDITO AL LABRADOR

Crédito es confianza en el pago. Seguridad de que las obligaciones se harán efectivas.

La necesidad del crédito en la agricultura aumenta de día en día. El labrador de hoy precisa fondos, no sólo para la compra de ganados en el tiempo más oportuno soportar las pérdidas de un pedrisco, de una sequía o de plagas agrícolas, sino que hoy, que se tiende a mejorar el cultivo, precisa comprar abonos y aperos de labranza modernos, y principalmente necesita crédito para poder vender a precios remuneradores sus cosechas. Pues a medida que aumenta la necesidad del crédito en la agricultura, se observa una corriente en sentido contrario que viene a complicar el problema, y es que el dinero de los pueblos emigra a las ciudades. Hoy vemos a los labradores acomodados en las ventanillas de los Bancos cobrando sus cupones, ingresando su dinero en las Cajas de Ahor-

rro, es las cuentas corrientes de depósito, y se observa, además, en las relaciones de bienes que se presentan para la liquidación del impuesto de Derechos reales sobre las herencias. Y luego, si van los pequeños y medianos labradores a pedirles dinero prestado a dichos acomodados productores, les dirán, seguramente, que no tienen dinero, aunque reconozcan como suficiente su crédito personal, y esto es un perjuicio y viene a enrarecer más el crédito para la agricultura, porque así los labradores se ven obligados a solicitar crédito de los Bancos, que difícilmente se lo conceden, porque, si bien el labrador merecería tal vez la confianza de su vecino, en la ciudad es desconocido, y en ella, donde no se cotiza su laboriosidad, su honradez y su crédito personal, como no ofrezca garantía aceptable a los Bancos de la ciudad, se le cierran sus puertas. Es decir, que el dinero de los pueblos, el dinero de la agricultura, viene a los Bancos de la ciudad; pero el dinero de los Bancos de la ciudad no vuelve a la agricultura.

CONDICIONES DEL CRÉDITO DE LOS LABRADORES

El crédito para los labradores conviene que reúna las condiciones siguientes:

- 1.^º Que el crédito sea fácil de conseguir por su garantía aceptable.
- 2.^º Que el interés no resulte elevado.
- 3.^º Que el crédito se otorgue con pocos y fáciles trámites.
- 4.^º Que el plazo de devolución pueda ser largo, a fin de que el pago se verifique con holgura, y así no se vea el labrador apremiado a vender sus cosechas por precios bajos.
- 5.^º Que el préstamo pueda satisfacerse mediante pagos parciales.

Crédito personal.—El crédito agrícola puede ser personal y real. El crédito personal podría tener lugar, fácilmente, en los pueblos si no se llevase el dinero a los Bancos de la ciudad, porque los prestamistas de los pueblos pueden tener perfecto conocimiento de la laboriosidad, de la probidad y de la situación económica del prestatario, y sería bastante para el préstamo la confianza en el deudor. También tendría eficacia el crédito personal si se difundiesen las Cajas Raiffeisen por la responsabilidad solidaria entre los socios, con las que tienen tanto parecido nuestras Cajas rurales, que, aun siendo tan bue-

nas se han propagado poco, debido, principalmente, al carácter re-fractario que tiene el labrador a la solidaridad. El labrador es individualista ; la tierra le imprime este carácter. El labrador espera poco de los demás hombres. Sólo espera de las tierras y del cielo : de las tierras, a que le rindan frutos en compensación a su trabajo, y del cielo, a que le mande lluvias y sol a su tiempo y le preserve de pedriscos y plagas agrícolas. Por esto el labrador es sociable sólo con sus tierras y con Dios ; por esto el labrador es individualista y religioso.

Crédito real.—El crédito real es aquel en que el acreedor funda su confianza en el valor del objeto de la garantía. Este crédito puede ser mobiliario o prendal, e inmobiliario o hipotecario.

El labrador podrá hacer uso del crédito prendal entregando trigo en garantía ; pero resulta poco práctico, no sólo porque sirve simplemente para préstamos a corto plazo, sino que ocasiona los gastos de transporte, se tropieza con las dificultades del depósito y además produce la inmovilización del trigo en garantía, cuando vendría, quizá, que circulase ; y hemos visto en estos últimos tiempos, de tanta necesidad en los labradores, que los prestamistas no quieren la garantía del trigo, los Bancos principalmente.

Conozco algunos casos, sucedidos precisamente cuando los Ministros de Agricultura hacían manifestación de que la Banca privada les ofrecía ayudar a resolver el problema del trigo. Sé de algunos que teniendo vagones de grano en sus casas, vinieron a recorrer los Bancos de la ciudad en demanda de dinero prestado con garantía de trigo y ni un céntimo consiguieron.

Warrant.—Otro medio de crédito mobiliario es el «warrant», palabra inglesa, que significa garantía y es un documento endosable que acredita que un determinado producto agrícola está depositado, y que el valor de ese producto puede servir de garantía de un préstamo. En este caso, en vez de entregar directamente el trigo al prestamista, se lleva a los «docks» o almacenes de depósito, y estas entidades expiden un documento dividido en tres partes : una matriz, que queda en poder del depositario ; otra parte, que es el resguardo de depósito, y otra, que es el resguardo de garantía o «warrant». El resguardo de depósito representa la propiedad del trigo, para cuya venta basta endosar dicho resguardo, y el «warrant» es un boletín prendario que se entrega al prestamista por endoso, haciendo

do constar el préstamo en el registro del almacén para que no se devuelva el trigo sin haber cobrado antes el prestamista.

Esta forma de garantía será más práctica que la entrega directa del trigo al prestamista, aunque también adolece de algunas de las dificultades que hemos apuntado para el trigo en prenda; sin embargo, será un medio útil de crédito, especialmente para los labradores que sean arrendatarios o que no tengan fincas inscritas, sobre todo, si los Sindicatos, las Federaciones, las Cajas rurales se dedicaren a las operaciones propias de las Compañías de almacenes generales de depósito según expresamente se les autoriza por el Decreto llamado de Dato, de 22 de Septiembre de 1917, y se faculta también por Decreto de 13 de Septiembre de 1934 al Servicio Nacional de Crédito Agrícola, que radica en el Instituto de Reforma Agraria. Si estas entidades se dedicaren a tales operaciones de depósito, entregando a los labradores el resguardo de depósito y el «warrant», con éste podrían acudir mucho más fácilmente que con el trigo a los préstamos de los Bancos en los préstamos a corto plazo.

Prenda agrícola.—Otro medio de garantía mobiliaria es la prenda agrícola sin desplazamiento, establecida también por dicho Decreto de 1917, que expresa que los labradores podrán pignorar, conservándolos en su poder con calidad de depositarios, los frutos pendientes, las cosechas recogidas, los ganados, las máquinas, etcétera, para obtener préstamos por un tiempo que no exceda de dieciocho meses. Y estos préstamos habrán de constar en escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad en un libro especial; siendo reducidísimos los honorarios de los Notarios y de los Registradores por su intervención. Las primeras copias de tales escrituras serán negociables por endoso; endoso que también se hará constar en el libro especial del Registro de la Propiedad. Esta prenda agrícola, sin desplazamiento, tan desconocida y poco usada, podrá ser el medio de crédito mobiliario más práctico para los labradores que no tengan fincas inscritas o que sean arrendatarios.

CRÉDITO INMOBILIARIO, TERRITORIAL E HIPOTECARIO

Este crédito se funda en el valor permanente de las fincas hipotecadas, valor desligado del deudor y capaz para responder de la

obligación a despecho de toda eventualidad, es decir, que el acreedor cifra su confianza en el valor de las fincas afectas a la garantía sin que tenga que preocuparse de la situación económica del deudor. Es el crédito objetivo por excelencia.

Al labrador le resultará más útil que ningún otro crédito la cooperación de la propiedad de sus fincas como garantía sólida en los préstamos, y esta garantía actúa en nuestro régimen inmobiliario en forma de hipoteca, que es, como sabemos, un derecho real de garantía constituido sobre bienes inmuebles determinados y que facilita al titular de este derecho para hacer efectiva la obligación asegurada con el valor de dichos inmuebles.

Hay varias modalidades de hipotecas voluntarias, pero en la práctica apenas se hace uso más que de esa hipoteca clásica; esa hipoteca que se llama corriente, ordinaria, normal, de tráfico; esa hipoteca que se constituye para asegurar obligaciones ya nacidas, existentes, predeterminadas; esa hipoteca que va siempre atada a la obligación que garantiza; esa hipoteca que muere cuando la obligación se extingue, y que por ello es preciso prefijar la obligación en la constitución de la hipoteca.

Esta forma de hipoteca vulgar es buena para asegurar deudas consuntivas que sean por largo plazo. Pero para el crédito agrícola no resulta práctica, si bien se usa mucho en las provincias del Sur, principalmente en Almería y Málaga. En estas provincias, cuando viene un año malo de uva se recurre al préstamo hipotecario, y luego, merced a la buena cosecha de otro año, se paga el préstamo y se cancela la hipoteca, y así hay finca inscrita que tiene veinte o más inscripciones de constitución de hipoteca y de cancelación de la misma. Lo mismo sucede en Canarias; allí, cuando falla la cosecha de la cebolla o del plátano, se va, se iba a Cuba a ganar el dinero de la deuda asegurada con hipoteca; y a la vuelta pagaban y cancelaban la hipoteca.

Pero esta hipoteca ordinaria resulta costosa para el crédito del labrador, de no tener la suerte de haber un Banco beneficioso, como lo tiene Palencia, cual es el Banco Agrícola Monedero, que presta al tres por ciento, con exención de impuestos y de la mitad de los honorarios por la constitución de la hipoteca; o si los Pósitos tuvieran más fondos, ya que también prestan con exención de impuestos, siendo la constitución de la hipoteca y la cancelación de la mis-

ma muy sencillas y económicas ; aunque tanto el uno como los otros sólo pueden prestar con cuentagotas.

Decíamos que esta hipoteca corriente resulta costosa para el crédito agrícola porque el labrador precisa tener disponibles determinadas sumas en ciertas épocas del año, principalmente en Agosto y Septiembre, y si entonces carece de tales cantidades, las habrá de obtener de la venta del trigo o del préstamo ; el vender el trigo puede de no convenirle por regir precios bajos en el mercado, caso en el cual, de precisarle el préstamo, de no obtenerlo por su crédito personal, podrá acudir al crédito hipotecario si tiene fincas inscritas o inscribibles ; mas si el labrador recurre a la hipoteca ordinaria, tendrá que pedir la total cantidad de que necesita disponer y pagar luego interés por esta totalidad, aunque de momento no utilice más que una parte, si bien esta hipoteca no le servirá más que para una sola vez, y por cada cantidad, con los gastos consiguientes de la constitución, y una vez pagado el préstamo, los de la cancelación. Y aunque la hipoteca que recae sobre una sola finca no es tan costosa, como en los patrimonios de los pequeños y medianos labradores las fincas son, generalmente, de escaso valor, se precisa hipotecar veinte o treinta fincas en garantía de un préstamo de tres o cuatro mil pesetas, y ello encarece esta hipoteca, y como en la práctica no se usa, ni generalmente se conoce más que esta suerte de hipoteca, de aquí que se huya del crédito hipotecario, aun siendo la más segura garantía.

Hay, sin embargo, otras formas de hipoteca mucho más prácticas, capaces de servir para asegurar repetidas veces préstamos que no excedan de la cantidad máxima garantizada y que resultan sencillas y muy asequibles a los labradores que tengan inscritas las fincas, y son : la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito ; las hipotecas de crédito simple y las hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso y al portador. Estas hipotecas, aun siendo tan prácticas y beneficiosas, como luego veremos, no han entrado suficientemente en la corriente del crédito y es preciso divulgarlas. Sirven para abrir créditos y se constituyen para asegurar obligaciones no nacidas, con la finalidad de estimular su nacimiento.

Estas hipotecas pueden existir con independencia de las obligaciones que aseguran, y subsistir, aunque se extingan las obligacio-

nes, como esperando a que vuelvan a renacer. Son hipotecas de garantía actual para asegurar créditos probables.

HIPOTECAS EN GARANTÍA DE CUENTAS CORRIENTES DE CRÉDITO

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

Se utilizan para la apertura de crédito en cuenta corriente.

Hay aperturas de crédito, simples o en descubierto, basadas en la confianza que se tiene en la persona acreditada, y hay aperturas de crédito con garantía, que puede ser prenda ; por ejemplo, títulos de la Deuda, obligaciones, pólizas de seguros, etc., con garantía inmobiliaria por medio de la hipoteca.

En la apertura de crédito en cuenta corriente el acreedor promete prestar al acreditado hasta cierta cantidad, y éste queda facultado para hacer pagos parciales y nueva petición de préstamo hasta la cantidad máxima fijada, teniendo en cuenta aquellos parciales reembolsos. La hipoteca que garantiza este crédito en cuenta corriente viene a ser una hipoteca de «máximo», llamada así porque responde de las diversas partidas que reciba el deudor hasta el límite fijado, y porque su inscripción expresa sólo cual es la máxima responsabilidad posible, sin que concrete, como lo hace la inscripción de la hipoteca ordinaria, a cuánto asciende la cantidad debida por el prestatario.

El labrador que tenga abierta esta cuenta corriente de crédito tendrá disponible la suma necesaria, sin que sea preciso que esté en su poder, con facultad de utilizarla a medida que la vaya necesitando, y obligación de pagar tan sólo el interés correspondiente a la cantidad que utilice, haciendo los reembolsos cuando pueda.

La escritura de hipoteca sobre las fincas precisas para responder con su valor de la cantidad determinada, expresará la cantidad máxima de principal que ha de asegurarse ; la máxima por intereses y la máxima para costas y gastos, por cuánto tiempo queda abierto el crédito, y aunque según la ley Hipotecaria no puede ser

por más de tres años, este plazo puede prorrogarse muy sencillamente, merced al Reglamento Hipotecario, que hizo más fácil la forma de la prórroga al estatuir que para llevar el saldo de la cuenta corriente de crédito a cuenta nueva no hace falta se otorgue escritura pública, aunque hayan transcurrido más de tres años desde que se haya abierto el crédito; lo que permite ir prorrogando el plazo de tres años de común acuerdo entre acreedor y deudor sin nuevas escrituras, si se hizo constar en la de hipoteca y en su inscripción que el plazo de crédito era prorrogable; los plazos de liquidación de la cuenta corriente y la forma en que debe ser acreditada al vencimiento de cada plazo, la cantidad líquida exigible, o sea el saldo a favor del acreedor, y si no se conviene en la escritura otra forma de acreditar el estado de la cuenta corriente abierta, entonces se hará uso de la forma supletoria que tiene establecida la ley Hipotecaria, por medio de libretas iguales, cuyas hojas sellará y rubricará el Notario autorizante de la escritura de hipoteca, y en las que al tiempo de toda entrega al deudor y de todo cobro por el acreedor, con la firma de ambos interesados, se irá haciendo cada uno de los asientos de la cuenta corriente, y como ambos podrán, de común acuerdo, llevar el saldo a cuenta nueva, esto equivaldrá a la prórroga del plazo de crédito.

Con esta modalidad hipotecaria, que resulta sencilla, le es posible tener al labrador abierto un crédito por muchos años sin necesidad de otorgar más escrituras que la primera de apertura de crédito, y cabe al acreedor asegurar en todo tiempo con la garantía más sólida el saldo a su favor y los intereses correspondientes.

Este crédito hipotecario en cuenta corriente será, desde luego, útil para el labrador que teniendo fincas no posea dinero para las eventualidades de su explotación agrícola; puede serlo asimismo para el labrador que tenga fincas y dinero al permitirle colocar éste en negocios productivos y fijos y acudir a la cuenta corriente de crédito para satisfacer aquellas obligaciones o necesidades del momento con reembolso ulterior de las sumas de que haya dispuesto.

MANUEL VILLARES PICÓ,
Registrador de la Propiedad.