

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO CIVIL Y ES
PECIALMENTE AL RÉGIMEN HIPOTECARIO

Año IX

Enero de 1933

Núm. 97

Crédito agrícola con garantía inmobiliaria

I

«España es una nación principalmente agricultora; y si en ella no ha prosperado la más antigua y la primera de las artes, tanto como es de desear, débese a la falta de capitales. Estos buscan, con preferencia, otras empresas, ya por el aliciente de las mayores ganancias que producen, ya por la poca seguridad que inspira el estado actual de la propiedad rústica. En esta situación, con el aumento rápido y progresivo de la riqueza pública, de la industria y del comercio, debe el legislador procurar, por medios indirectos, que los capitales no vayan todos a buscar las empresas mercantiles e industriales, sino que también vengan en auxilio de la propiedad territorial y de la agricultura.»

Las anteriores son palabras de ayer, de un ayer bastante lejano. Pertenecen a la luminosa exposición de motivos de la primitiva ley Hipotecaria, que inmortalizó a los jurisconsultos Cortina, Gómez de la Serna, García Gallardo, Cárdenas, Bayarri, Ibarra y González Acevedo. Las firmaron sus autores en 6 de junio de 1860; pero parecen palabras de hoy.

Los problemas relacionados con el crédito agrícola que las motivaron, resurgen agravados al cabo de setenta años y reclaman, imperiosamente, soluciones urgentes y efectivas.

La Base 23 de la Ley de 15 de Septiembre de 1932, atribuye al Instituto de Reforma Agraria la organización del crédito agrícola, estimulando la cooperación y facilitando los medios necesarios para la adquisición de semillas, abonos y aperos, a cuyo efecto se creará un Banco Nacional de Crédito Agrícola que, coordi-

nando las actividades dispersas, difunda por todo el territorio de la República los beneficios del crédito. Y en el último Congreso de los Trabajadores de la Tierra fué aprobada una ponencia en la cual se solicita el establecimiento de crédito con garantía de hipoteca, mediante cuentas corrientes, sobre bases de rapidez, sencillez y economía, a la vez que la intensificación de préstamos por el futuro Banco Nacional Agrario, con garantía pignorática sobre aperos, ganados, frutos y cosechas pendientes.

¿Qué quiere decir esto? Sencillamente, que la legislación hipotecaria, cuyo fin es asentar el crédito territorial en la base de la seguridad de la hipoteca y del pago de lo adeudado, no ha producido los esperados resultados beneficiosos en la inmensa área de nuestra vida rural. Creyeron los legisladores que, con la adopción del sistema hipotecario español, los capitales tendrían un empleo sólido y fácil, el propietario gozaría de un crédito proporcional a su verdadera riqueza, se activaría la circulación, bajaría el interés del dinero y se alumbrarían nuevas fuentes de riqueza y prosperidad:

Mas la realidad ha defraudado tan risueñas esperanzas. Nuestro sistema hipotecario, cuyo tecnicismo es admirable y descansa en principios equivalentes a fórmulas matemáticas expresivas de la razón pura, es, como dijo Joaquín Costa, un régimen demasiado suntuoso para una agricultura desmedrada y pobre. Demasiado complicado, formalista con exceso, dirigido a la protección de una propiedad privada regida por normas ya periclitadas, sirve deficientemente a las necesidades de la propiedad rústica de nuestros días, orientada hacia derroteros distintos, bajo el signo de la función social.

Acaso la mitad de los fondos que integran el agro español no se hallan inscritos en el Registro de la Propiedad y carecen, por tanto, de su protección salutífera. Y los que se hallan inscritos, cuando las necesidades económicas del poseedor apremian, ante las dificultades para encontrar créditos en entidades oficiales, suelen caer en manos de la usura. (Esa usura rural inveterada, tan bien conocida de los funcionarios hipotecarios, que no desaparecerá con leyes represivas, por duras que sean, sino por la competencia de Bancos y entidades cooperativas que ofrezcan créditos en mejores condiciones.)

Huyen los agricultores, que, por lo general, precisan créditos de reducida cuantía, de las formalidades hipotecarias por su coste y complejidad y caen en el yugo de usureros despiadados, que tienen aprendidas de memoria las ventajas de los pactos de retro, de las ventas simuladas, de los pagarés exorbitantes y de los depósitos fingidos.

La dificultad del crédito territorial estriba en que el signo de la garantía es meramente *espiritual*, toda vez que el acreedor no puede adquirir, por el sólo hecho del préstamo, la tenencia de la finca, como sucede en el contrato clásico de prenda con desplazamiento aplicable a los bienes muebles. Ese gravamen espiritual a que equivale la hipoteca tiene que revestirse de formalidades externas suficientes para la publicidad de la afección y para la efectividad, en su caso, de la obligación asegurada. Sin tales formalidades, concretadas en la institución del Registro de la Propiedad, la tierra es inservible como instrumento de crédito. Pero con tales formalidades, onerosas en demasía, resulta también inapta para el pequeño propietario y el agricultor modesto.

Es, pues, urgente armonizar dos necesidades contradictorias en apariencia: la del acreedor que exige garantía y seguridad, y la del deudor, que precisa facilidad y baratura. Esto se conseguirá materializando la garantía espiritual de la hipoteca en un título escrito, póliza o cédula, que simbolizará, jurídicamente, la voluntad del propietario de gravar la finca para que sirva como instrumento de crédito, y el hecho mismo, real y eficiente de la afección. Así materializada la garantía, posibilitándose su transmisión manual, la obtención de créditos será fácil y económica, y la seguridad del acreedor absoluta y plena.

II

La reforma de las antiguas leyes hipotecarias se estimó urgente e indispensable para la creación de Bancos de crédito territorial, para poner límites a la mala fe y para dar a la propiedad dominical la certidumbre indispensable, si ha de servir de asiento al crédito.

No cabe desconocer, estudiando los hechos con un criterio objetivo y desapasionado, que la institución del Registro de la Propiedad produjo y sigue produciendo incalculables beneficios. A su

amparo desaparecieron los estelionatos, las cargas clandestinas, las hipotecas generales y tácitas, la inestabilidad, en suma, del dominio y demás derechos reales. Por ellas se posibilitó la fundación de un gran Banco de crédito territorial; del Banco Hipotecario de España, fundado en 1872, o sea nueve años después de la puesta en marcha de la ley Hipotecaria.

Con números, mejor que con palabras, se podrá demostrar los resultados de la creación del organismo registral en relación con la difusión y desenvolvimiento del crédito territorial.

En el siguiente cuadro se recoge la estadística referente a los créditos con garantía hipotecaria que se han inscrito en los Registros de la Propiedad de toda España en los diez años comprendidos desde 1921 a 1930. He de advertir que estos datos han sido recogidos de los Anuarios oficiales de la Dirección general de los Registros y que se pueden considerar como suficientemente exactos, no obstante las deficiencias de las estadísticas oficiales, por dos razones: porque todas las hipotecas se inscriben en el Registro de la Propiedad, ya que, conforme al artículo 146 de la ley Hipotecaria, no quedan válidamente constituidas sin el requisito de la inscripción; y en segundo lugar, por el celo y exactitud con que ese servicio es desempeñado por los funcionarios encargados de los Registros.

CREDITOS HIPOTECARIOS INSCRITOS EN LOS REGISTROS
DE LA PROPIEDAD EN EL ULTIMO DECANIO

Como vemos, la cifra total de los créditos asegurados territorialmente, gracias a nuestro sistema registral, asciende a una cantidad importantísima, sobre todo si se tiene en cuenta el volumen relativamente reducido de nuestra economía nacional.

Pero lo más interesante, para los fines de este trabajo, es el detalle de la distribución del número de préstamos y de los capitales asegurados entre las fincas rústicas y las urbanas. He aquí lo que resulta de las estadísticas:

DISTRIBUCION DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ENTRE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS

CRÉDITOS SOBRE FINCAS RÚSTICAS

AÑOS	Número de préstamos.	Número de fincas hipotecadas.	Capitales asegurados. Pesetas.
1921	9.910	33.247	152.606.678
1922	11.478	35.093	179.865.799
1923	11.696	38.683	331.251.000
1924	10.698	38.060	253.170.147
1925	11.143	36.148	193.718.395
1926	10.713	32.320	200.507.595
1927	12.660	31.552	94.663.665
1928	11.478	38.683	179.865.799
1929	9.910	33.247	152.606.678
1930	10.608	33.247	154.075.396
SUMAS.....	110.294	350.280	1.892.331.262

CRÉDITOS SOBRE FINCAS URBANAS

AÑOS	Número de préstamos.	Número de fincas hipotecadas.	Capitales asegurados. Pesetas.
1921	11.287	16.972	263.298.616
1922	13.061	18.543	371.560.613
1923	15.707	21.848	408.367.604
1924	16.596	22.823	369.894.238
1925	18.177	24.525	480.168.208
1926	16.331	25.831	488.580.945
1927	11.207	26.428	129.743.371
1928	13.061	21.848	371.560.613
1929	11.287	16.972	263.298.616
1930	11.549	16.972	540.163.230
SUMAS.....	138.263	212.762	3.690.636.054

Obteniendo los promedios anuales dedúcense consecuencias interesantes.

Las fincas rústicas hipotecadas representan el 62,21 por 100 de la cifra total de fincas gravadas, en tanto que las urbanas equivalen al 37,79 por 100; y mientras los capitales asegurados con las primeras se reducen al 33,89 por 100 del total, los garantizados con las segundas llegan a un 66,11 por 100. Dividiendo el promedio de capitales asegurados por el de préstamos y por el de fincas rústicas urbanas hipotecadas, se obtienen cocientes instructivos. Para cada préstamo, en general, se obtiene un promedio de capital asegurado de 22,462 pesetas, y para cada finca hipotecada, una responsabilidad de 9.915 pesetas, si bien para las fincas rústicas el promedio de responsabilidad es de 5.402 pesetas, en tanto que para las urbanas asciende a 17.346 pesetas.

¿ Obtiene la propiedad rural del crédito hipotecario los medios económicos necesarios para el progreso de la agricultura? Más concretamente : la pequeña propiedad rústica, el modesto agricultor, ¿ disfrutan de las ventajas del crédito territorial ?

La respuesta la dan también los números, con su lacónica elo-
cuencia.

Ya hemos dicho antes que el Banco Hipotecario de España se fundó con la finalidad de aproximar por su mediación el capital del ahorro a la propiedad necesitada. De cómo ha realizado su función da idea el hecho de que desde el año 1873 hasta el 31 de Diciembre de 1931 haya concedido 42.789 préstamos, por un importe total de 2.102.533.078 pesetas. El siguiente cuadro refleja la estadística de las operaciones realizadas por dicho Banco desde el año 1921 a 1930, según consta de la Memoria sobre el ejercicio de 1931, no hace mucho publicada :

**CREDITOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS POR EL BANCO
HIPOTECARIO DE ESPAÑA EN EL ULTIMO DECENIO**

AÑOS	Número de préstamos.	Número de fincas hipotecadas.	Capitales asegurados.
		<i>Pesetas.</i>	
1921	1.416	1.692	114.207.950
1922	1.610	2.132	95.378.500
1923	2.189	2.974	117.174.400
1924	2.403	3.095	121.106.450
1925	2.715	3.929	130.149.750
1926	2.691	3.172	129.431.075
1927	2.686	3.602	129.439.200
1928	2.782	3.618	135.366.058
1929	2.820	4.045	157.431.500
1930	2.931	4.067	183.085.500
SUMAS.....	24.243	32.326	1.312.770.383

A continuación consignaremos el detalle de la distribución de estos créditos hipotecarios entre fincas rústicas y urbanas, para establecer después las oportunas relaciones comparativas con la estadística oficial general :

DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS POR EL BANCO HIPOTECARIO ENTRE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS

AÑOS	CRÉDITOS SOBRE FINCAS RÚSTICAS			CRÉDITOS SOBRE FINCAS URBANAS		TOTALES	CRÉDITO AGRÍCOLA CON GARANTÍA INMOBILIARIA		
	Número de fincas	Capitales asegurados — Pesetas	Número de fincas	Capitales asegurados					
				A largo plazo	A corto plazo				
1921.....	336	12.767.500	1.356	88.953.450	12.487.000	101.440.450			
1922.....	531	14.673.400	1.601	80.288.100	417.000	80.705.100			
1923.....	742	19.948.500	2.232	93.400.400	3.825.500	97.225.900			
1924.....	696	16.362.250	2.399	102.526.700	2.217.500	104.744.200			
1925.....	965	16.326.350	2.964	111.406.900	2.416.500	113.823.400			
1926.....	861	22.657.320	2.311	105.711.755	1.062.000	106.773.755			
1927.....	1.091	21.430.000	2.511	105.884.200	2.125.000	108.009.200			
1928.....	1.208	24.799.325	2.410	106.853.733	3.713.000	110.566.733			
1929.....	1.601	30.098.000	2.444	126.345.100	988.400	127.333.500			
1930.....	1.569	35.319.100	2.498	145.484.900	2.281.500	147.766.400			
SUMAS.....	9.600	214.381.745	22.726	1.066.855.238	31.533.400	1.098.388.638			

Las fincas rústicas hipotecadas a favor del Banco representan tan sólo el 29,70 por 100 del total de fincas hipotecadas a su favor, en tanto que las urbanas llegan al 70,30 por 100. Y si pasamos de las fincas a los capitales, la desproporción de los porcentajes es mayor todavía: los capitales asegurados con fincas rústicas se reducen al 16,33 por 100 del promedio anual de capitales prestados por el Banco, mientras que los garantizados con fincas urbanas suben hasta el 83,67 por 100.

Relacionemos ahora los promedios anuales de las operaciones crediticias inscritas en los Registros de la Propiedad de toda España con los de las realizadas por el Banco Hipotecario:

PROMEDIOS ANUALES EN EL ÚLTIMO DESENIO

	Número de préstamos	Número de fincas	Capitales asegurados	Número de fincas rústicas	Capitales asegurados	Número de fincas urbanas	Capitales asegurados
Créditos inscritos en toda España.....	24.855	56.304	558.296.731	35.028	189.233.126	21.276	369.063.605
Créditos del Banco Hipotecario.....	2.424	3.232	131.277.038	960	21.438.175	2.272	109.838.863
Porcentaje de los créditos del Banco con relación a los inscritos en los Registros de la Propiedad.....	9,75 por 100	5,74 por 100	23,51 por 100	2,74 por 100	11,32 por 100	10,67 por 100	29,76 por 100

A primera vista resalta que, a pesar de representar los préstamos del Banco Hipotecario el 9,75 por 100 de los préstamos totales, las fincas rústicas hipotecadas a favor de aquél representan tan sólo el 2,74 por 100, y que mientras los capitales asegurados hipotecariamente al Banco equivalen al 23,51 por 100 del total de las hipotecas, los asegurados con fincas rústicas se quedan en 11,32 por 100. Por el contrario, con relación a las fincas urbanas, aumentan notablemente los porcentajes del Banco. Así, tenemos que las fincas de esta clase gravadas a su favor representan el 10,67 por 100 de las fincas urbanas hipotecadas en general, y que los capitales garantizados al Banco con dichas fincas equivalen al 29,76 por 100 del total asegurado con edificios y construcciones.

Relacionemos ahora, mediante la obtención de cocientes, los promedios correspondientes a las operaciones realizadas por el Banco Hipotecario en el decenio a que venimos refiriéndonos. Para cada préstamo del Banco se obtiene un capital asegurado de 54.157 pesetas, y para cada finca hipotecada, una responsabilidad media de 40.617 pesetas; pero en tanto que a cada finca rústica corresponde un gravamen de 22.331 pesetas, para cada urbana se obtiene la de 48.344 pesetas.

Esto significa, pasando del lenguaje matemático al jurídico, que el Banco Hipotecario de España ha consagrado preferente atención a las operaciones sobre la propiedad urbana, y que los préstamos del mismo son, por lo general, de un montante económico bastante superior a la garantía que puede ofrecer la pequeña propiedad rural. Es decir, que esta pequeña propiedad carece, hoy por hoy, de órganos financieros que resuelvan sus problemas crediticios, pues no los resuelven los Pósitos y las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, por lo reducido de su actividad en el terreno de los créditos con garantía inmobiliaria, ni el Banco Hipotecario, porque su procedimiento, pleno de garantías, es en extremo costoso y complejo para préstamos reducidos, que son a los que puede aspirar el modesto agricultor.

En efecto, el Banco Hipotecario es un simple intermediario entre el ahorro nacional, que absorbe las emisiones de sus cédulas, y los propietarios que solicitan préstamos del mismo. Ha de velar por la absoluta seguridad de los capitales que los tene-

dores de cédulas le facilitan, y para ello precisa concertar sus hipotecas con las máximas garantías jurídicas. Limita sus operaciones a las fincas inscritas en dominio y exige que no existan gravámenes anteriores o preferentes y que las fincas no se hallen afectas a condiciones rescisorias o resolutorias; las somete a escrupulosa peritación; no entrega los capitales de los préstamos hasta que la escritura constitutiva de hipoteca se inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente y requiere por segunda vez la intervención de la fe notarial para levantar acta de la entrega de los capitales; precisa que se expidan dos certificaciones por los Registros de la Propiedad y que en los libros de éste se extiendan no sólo las inscripciones principales de hipoteca, sino además las notas marginales acreditativas de haberse cumplido la condición suspensiva que afectaba a la entrega del capital. Por carecer de sucursales, centra todas sus operaciones en Madrid, y ello origina costosos viajes de los prestatarios o, en su defecto, otorgamientos de poderes y legalizaciones de los mismos.

Todos estos requisitos se traducen en gastos, dilaciones y dificultades. El Banco hace bien y merece toda clase de loas por haber sabido encontrar en nuestra técnica hipotecaria las mayores seguridades para los capitales que maneja. Su actuación es perfecta e irreprochable, pero no sirve para las necesidades crediticias de la mediana y pequeña propiedad rústica, que carecen casi siempre de suficiente titulación dominical y que no pueden sopportar los gastos previos que recargan con exceso el gravamen y el tipo de interés de la hipoteca.

Todo esto evidencia la necesidad de que se cree cuanto antes el Banco Nacional Agrícola anunciado por la Base 23 de la ley de Reforma Agraria, no sólo para posibilitar los fines de la Reforma, sino al mismo tiempo para llevar al modesto agricultor los beneficios del crédito territorial organizado por el Estado, que ha de librarse de las garras de la usura.

III

Demostrada por las enseñanzas estadísticas la necesidad urgente de un Banco Nacional Agrario, precisa arbitrar un procedi-

miento hipotecario que, sin desequilibrar la economía de nuestro sistema de hipoteca ni derrocar los principios básicos de la legislación inmobiliaria, sirva a los fines antes expuestos de materialización de la garantía y sencillez y baratura de su constitución.

Los procedimientos de la Ley vigente no son hábiles para la finalidad pretendida. Si no se establecen cauces jurídicos nuevos, las aguas se estancarán en los viejos derroteros y el futuro Banco fracasará como instrumento de crédito territorial.

Dos extremos, ambos importantísimos, pueden someterse a la consideración del lector, y ojalá no los olvide el legislador cuando haya de convertir las opiniones y teorías doctrinales en textos positivos articulados. Uno, el relativo a la titulación registral de la pequeña propiedad rústica; otro, el atinente a la modalidad hipotecaria aplicable a las operaciones del futuro Banco.

A) *Titulación registral de la pequeña propiedad.*—Es evidente que toda operación de crédito con garantía inmobiliaria debe centrarse y cimentarse en el Registro de la Propiedad, único organismo oficial apto jurídicamente para la constitución y publicación de los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles. La hipoteca sin la inscripción en un Registro del Estado, que la garantice y publique, es un absurdo rechazado por todos, incluso por los profanos en Derecho.

Infiérese de esta premisa que la primordial atención del legislador haya de consagrarse a facilitar el acceso de la pequeña propiedad al Registro y su permanencia en él. Si éste constituye la base incombustible del crédito, ninguna innovación en la estructura de la hipoteca redundará en beneficio del agricultor mientras no encuentre fáciles y económicos los accesos a los libros registrales. Los medios legales de acceso existentes hoy no son viables para esa propiedad. Los expedientes de posesión y de dominio, títulos supletorios admitidos por la vigente ley Hipotecaria (1), son costosos en demasia. El instrumento público anterior a una fecha determinada (2) pocas veces existe. Hay, pues, que arbitrar otros procedimientos, exclusivos para la pequeña propiedad, entendiendo por tal aquella cuya cuantía no supere ciertos límites previamente determinados por la Ley.

(1) Artículos 392 y 400 de la ley Hipotecaria.

(2) Artículo 20 de la ley citada.

Se podrá utilizar la certificación catastral o de amillaramiento, como título suficiente para una primera inscripción, cuando no exista obstáculo en el Registro derivado de inscripciones anteriores, sistema del que hay ya precedentes en nuestra legislación. Cabrá regular una sumaria información testifical ante el Registrador o consignada en acta notarial, con aranceles reducidos. Será posible llegar a la admisión excepcional del documento privado (1), con cierto mínimo de formalidades enderezadas a adverar la autenticidad de los contratantes. Podrá inventarse cualquier otro procedimiento, igualmente sencillo, rápido y barato. Pero cualquiera de ellos, o todos conjuntamente, habrán de complementarse con la rebaja o exención total de los impuestos casi exopliativos que gravan la titulación de la pequeña propiedad.

Y no habrá que olvidar, finalmente, que no sólo es difícil que esta propiedad llegue al Registro, sino que, más difícil todavía es, que pueda continuar viviendo en su dintorno y bajo su protección.. La transmisión *intervivos* acaso no ofrezca dificultades graves, aparte su carestía fácilmente remediable ; pero la transmisión *mortis causa* las presenta casi insuperables. Hay que decirlo clara y rotundamente : la pequeña y la mediana propiedad rústica no pueden sufrir el peso de los requisitos que la vigente legislación exige para la titulación hereditaria. Por eso, los libros registrales se llenan de *cadáveres insepultos*, o sea de fincas que una vez, por cualquier agobio del propietario o por una finalidad judicial, se inscribieron en el Registro en virtud de un expediente posesorio, y continúan, al cabo de sesenta o más años, a nombre de aquel primitivo titular, no obstante hallarse poseídas por sus biznietos o por extraños que las adquirieron mediante títulos defectuosos.

B) *Nueva modalidad de hipoteca*.—El conocimiento experimental sugiere a muchos profesionales la convicción de que para préstamos pequeños o para apertura de cuentas corrientes de lí-

(1) En la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, el distinguido Registrador Sr. Alvarez Cascos ha publicado recientemente un notable artículo propugnando por la inscripción directa de los documentos privados, al amparo de una interpretación extensiva del artículo 87 del Reglamento hipotecario. Tal interpretación que, confrontada con la Ley, puede tacharse de atrevida, brinda, sin embargo, una sugerencia aprovechable para la reforma de que se trata.

mite reducido, el sistema hipotecario vigente no es aprovechable. Una hipoteca de dos mil pesetas exige, desde que se constituye hasta que se cancela, gastos de tal cuantía (1), que no es aventurado asegurar encarecen en más de un 10 por 100 los intereses si el préstamo se concierta por un plazo inferior a dos años, caso corriente entre agricultores, cuyas necesidades económicas se satisfacen con la recolección anual de la cosecha.

Esa misma experiencia profesional nos hace preconizar una modalidad de hipoteca que, no obstante engendrarse en una técnica profunda y sutil, como sugerida en parte por el Derecho inmobiliario germánico, puede ser expuesta en un trabajo de divulgación como el presente, en palabras llanas y sencillas, fáciles de comprender. Trataremos de conseguirlo.

El sistema se resume en armonizar la denominada «hipoteca del propietario» con la hipoteca de cédula, y canalizar la resultante hacia el Banco Agrario, mediante una concesión de exclusiva y de exenciones o reducciones fiscales hasta ciertos límites. Funcionará del siguiente modo :

El agricultor que desee obtener del Banco Nacional Agrario la apertura de una cuenta corriente de crédito, acudirá al Registro de la Propiedad a cuya demarcación corresponda la finca o fincas que desee ofrecer como garantía, y solicitará, por medio de una simple instancia, que se extienda a su propio nombre una inscripción de hipoteca por la cantidad que señale como máximo de responsabilidad por todos conceptos y sin limitación de plazo, con expresión de que el Banco Nacional Agrario se subrogará en el derecho de tal hipoteca siempre que obre en su poder la póliza o cédula que la represente y cuya expedición asimismo se solicita. Para la debida garantía de identidad personal, podrá exigirse que

(1) Aparte comisiones o corretajes de intermediarios y gastos de viajes, poderes, consultas, etc., etc., que son muy frecuentes, los gastos indispensables son los siguientes: honorarios notariales por la matriz y copia de la escritura; timbre de la misma; impuesto de derechos reales por la constitución de hipoteca; contribución de Utilidades por los intereses de la misma; honorarios del Registrador por la inscripción; y luego, al cancelar, otra vez idéntico rosario; Notario, Fisco, Registrador..., un verdadero sacrificio del propietario necesitado que se maravilla de ver a lo que se reduce el importe del préstamo, después de recorrer ese calvario económico.

la solicitud se legitime notarialmente o que se ratifique por comparecencia ante el Registrador.

Si el título de propiedad o posesión alegado por el solicitante consta efectivamente inscrito a su favor en el Registro, y el interesado tiene capacidad civil para hipotecar, el Registrador practicará la inscripción solicitada y expedirá al peticionario la cédula de la hipoteca constituida. Esta cédula no será, en suma, sino una certificación circunstanciada de la inscripción hipotecaria y se extenderá con las formalidades de autenticidad que se consideren convenientes.

Provisto de su cédula, que garantiza la operación hipotecaria practicada contra todo derecho posterior, acudirá nuestro agricultor al Banco Agrario, y una vez puesto de acuerdo con éste sobre el límite cuantitativo del crédito que se le conceda—que será, naturalmente, inferior a la cantidad total garantizada por la hipoteca y para cuya determinación podrá el Banco tasar pericialmente las fincas—, el hipotecante entregará la cédula al Banco, que la conservará en su cajas hasta la definitiva liquidación y extinción de la cuenta.

Si por cualquier circunstancia no llega a concertarse la operación de crédito, podrá el propietario cancelar la hipoteca con sólo solicitarlo en el Registro devolviendo la cédula—pues siempre que ésta obre en su poder, tendrá derecho a solicitar la cancelación—, o podrá, si lo estima preferible, conservarla bien guardada en su gaveta para más adelante, ya que como no tiene plazo de caducidad, le podrá servir en cualquier momento como instrumento de crédito en el Banco.

Si el deudor cumple su compromiso y satisface el saldo de la cuenta que a su cargo resulte en la fecha de vencimiento (las condiciones, interés y plazo de la cuenta se concertarán libremente por el Banco y el interesado, con absoluta independencia de los libros registrales, a los que no es preciso llevar estos detalles), el Banco le expedirá el correspondiente documento de finiquito y le devolverá la cédula. Y con ella en su poder, optará, como se ha dicho antes, por cancelar la hipoteca o por guardarla para abrir, cuando lo necesite, otra nueva cuenta.

Si no cumple su compromiso, el Banco tiene expedita la vía ejecutiva, ya sea por el procedimiento judicial ordinario o ya por

el especial que sus Estatutos le concedan ; y vendida en la subasta o adjudicada la finca, que responderá al Banco, en perjuicio de tercero, hasta el límite máximo de la cantidad asegurada, se procederá a la cancelación de la hipoteca, devolviendo a dicho efecto la cédula. Esta, en todo caso de cancelación, deberá archivarse en el Registro, después de ser inutilizada de modo indeleble, con un cajetín a taladro ; por ejemplo : para evitar fraudes y suplantaciones, caso de que alguien sustrajese las cédulas archivadas.

La transmisión por cualquier título de la finca o fincas afectas a esta especie de hipoteca no ofrece dificultades técnicas ni jurídicas. El adquirente, lo mismo si es un heredero que si es un comprador o adjudicatario, podrá cancelar la hipoteca previo pago al Banco del saldo deudor íntegro de la cuenta corriente, recogiendo la cédula y solicitando en el Registro, con su calidad de nuevo titular de la finca, la práctica de la cancelación. Si no satisface el saldo íntegro, subsistirá la hipoteca sobre la finca o fincas enajenadas y quedará incólume la responsabilidad que se les haya señalado al constituirse aquélla.

No es preciso indicar que, en todo caso, el adquirente a título oneroso, antes de formalizar la adquisición, se enterará del saldo negativo que figure en los libros de contabilidad del Banco y, a cuenta del precio, lo abonará para recoger la cédula y cancelar el gravamen. Si no lo hace así, será porque haya llegado a otro convenio con el deudor, sin que exista perjuicio para nadie, puesto que el Registro, órgano de publicidad para terceros, suficientemente le instruye de la responsabilidad máxima de la finca.

Fácilmente se advierten las ventajas de este sistema, aplicado a operaciones hipotecarias reducidas, hasta un límite de 10.000 pesetas, verbigracia, y limitado exclusivamente a la propiedad rústica y a los créditos del Banco. Resulta breve, sencillo y barato, sobre todo si se otorgan al Banco, para esta clase de créditos, ciertas exenciones o bonificaciones fiscales. La hipoteca constituida con arreglo a esta concepción podrá servir de garantía económica al agricultor durante toda su vida, mientras cumpla sus compromisos, y le permitirá abrir varias cuentas sucesivas, sin necesidad de escrituras y cancelaciones costosas. Moldeado el crédito bajo la forma de cuenta corriente, se facilita al deudor la entrega de pagos parciales o fragmentarios en cualquier momento, con la

inmensa ventaja de que produzcan intereses a su favor iguales a los devengados a favor del Banco por las cantidades anticipadas.

Preciso es confesar que tal modalidad de hipoteca satisface las necesidades crediticias del modesto propietario rural y que no puede rivalizar con ella, en este aspecto, ninguna de las formas de hipoteca reguladas en nuestra legislación vigente.

* * *

Tales son las normas que podrán regular las operaciones de crédito territorial que realice el Banco Nacional Agrario. Con ellas se avanza, mediante un desarrollo jurídico, por el camino iniciado por la ponencia aprobada en el Congreso de Trabajadores de la Tierra. Los técnicos han de decir la última palabra, depurando y perfeccionando el sistema expuesto, que goza ya del asenso de distinguidos compañeros de profesión que vienen trabajando intensamente con el que suscribe, aunque con mayor competencia, en las tareas jurídicas del Instituto de Reforma Agraria.

Si la Ley acierta a dar forma viable a un procedimiento de hipoteca semejante al expuesto o a otro que se repute más perfecto, la creación del Banco Nacional Agrario o de Crédito Agrícola —suena mejor y es más expresiva la primera designación—, volverá la esperanza a millares de pequeños propietarios que hoy, faltos de un sistema hipotecario accesible y desamparados por los organismos de crédito oficial, son víctimas de ese monstruo de mil tentáculos que se denomina *usura rural* y claman desesperadamente por su redención.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL,
Registrador de la Propiedad.