

# Generalidades sobre crédito agrícola

«Lo grave son las exigencias legitimadoras del sistema, que imponen a la titulación gastos desproporcionados, y a la inscripción, límites infranqueables... ¿Existen remedios para esos males? Vamos a buscarlos; pero no descalcemos la vía férrea para fabricar carreteras.»

Extracto de las «Observaciones» con que la Redacción de esta Revista apostilla el artículo titulado *Crédito agrícola*, del Notario señor Cárdenas Miranda, publicado en el número 73 de la misma, correspondiente a Enero de este año.

De intento hemos aguardado el tiempo transcurrido desde la publicación en esta Revista del primer artículo del Sr. Cárdenas Miranda sobre *Crédito agrícola*, en espera de que alguna voz más autorizada que la nuestra, respondiendo al cortés apremio de las «Observaciones», marcase con segura orientación nuestras ideas profesionales sobre tema de tan eterna actualidad como el suscitado por el distinguido compañero nombrado.

Sin duda, el propósito de una meditada respuesta, o tal vez el proyecto de la futura presentación de opiniones corporativas y articuladas ante quien pueda corresponder, ha impedido o retardado acudir a la encuesta con tanto cariño solicitada.

No obstante, aunque se juzgue empeño temerario, pero considerándolo también como el cumplimiento de un deber, rompo el silencio con propósito de estimular el discurso de los compañeros,

y sobre todo con el noble afán de rechazar una grave y notoria injusticia.

El Sr. Cárdenas Miranda, agricultor de abolengo y técnico en leyes por inclinación, tras pintar sombríamente el ambiente agrario español, se levanta acusador, y cubierta también su cabeza con la ceniza penitencial, se encara con Notarios y Registradores y exclama: «El Notario y el Registrador tienen esa misma responsabilidad del Abogado, acentuada. Vienen dedicando, egoístamente, su actividad y sus energías a luchas fratricidas, a pedir reformas que les permitan su huida del pueblo, su traslado a la capital, y así no tienen más ideal que el ascenso por oposición o sin ella y la ganancia cada vez mayor de sus honorarios.» Y en reproche airado nos pone después de manifiesto la precaria situación de nuestras oficinas, estimulando la indiferencia y desvío popular por las instituciones que representamos, como castigo celestial a nuestros egoísmos y pecados insensatos.

Yo no sé, aunque presumo que no (Senador Gómez y otros meritísimos) si el agrio cintarazo está justificado con los Notarios, en quienes son visibles sus disensiones internas; mas, con nosotros es impropcedente y encierra una enorme injusticia. Es impropcedente porque en el tema concreto de Crédito agrícola reconoce el mismo articulista—y aunque no lo reconociera sería igual—que «es un complejo económico, estrechísimo, armónico de los factores tierra, trabajo y capital mobiliario», según sus propias palabras, y, por tanto, con conexión muy relativa con nuestra especializada función, envuelto en el problema general del crédito inmobiliario, que en toda ocasión ha sido tratado y conocido por los Registradores, los que, lejos de enquistarse en sus conocimientos primarios o en fetichismos de clase, invaden con éxito frecuente el ámbito de otras disciplinas intelectuales. Y es injusto porque, sobre no ser ciertas las imputaciones que tan ligeramente y a voleo lanza de luchas y egoísmos materiales—con frecuencia lícitos y humanos—y de deserciones en el apostolado hipotecario, el articulista no debe ignorar que todos los Registradores dictaminamos anualmente sobre temas propuestos por la Dirección, y cuyos resúmenes, insertos en los Anuarios, constituyen excelente cantera técnica y práctica puesta al alcance de los legisladores. Precisamente el problema de las relaciones

del Registro con el Catastro fué objeto, hace unos años, de un estudio completísimo y que el articulista podrá consultar en el repetido Anuario.

Lejos de sentir desdén o indiferencia por cuestiones como la propuesta por el Sr. Cárdenas Miranda, los Registradores que vivimos la vida rural española la mayor parte de nuestra vida, sin envidias ni amarguras, y que no sólo por la literatura conocemos la angustia y realidad de sus necesidades y problemas, identificándonos generosamente con ellos, hemos procurado contribuir a su resolución con el estudio asiduo de sus factores, bien evacuando informes oficiales o particulares, bien engrosando la numerosísima bibliografía existente. A la vista tenemos—por no citar más—la magnífica obra sobre *Política social y agraria*, del que fué nuestro ilustre y llorado compañero D. Diego Pazos; tratado eruditísimo y que constantemente puede ser consultado con provecho.

\* \* \*

Antes de abordar las soluciones que en sus artículos propugna el Sr. Cárdenas Miranda, formula una serie de hechos en que se condensan no sólo las realidades referentes a la penosa situación crediticia de nuestro agricultor, sino todas las impurezas consuetudinarias nacidas al margen de las leyes que regulan la contratación inmobiliaria; contratos simulados, documentación privada, zurupetismo rural, usura bancaria y particular, absorción de ganancias por los intermediarios, incultura y refractarismo del labrador a toda enseñanza técnica, ineficacia e insuficiencia de las leyes, incomprensión general de los problemas de la tierra y mil más, se escapan de los puntos de su pluma y se resumen en nuestro egoísmo de clase. ¡Cuánto dolor respiran también los escritos de Costa, de Senador, de Pazos, del vizconde de Eza, de Zozaya, de Maeztu, de Unamuno y de la inmensa legión de escritores, publicistas, oradores, políticos y profesionales, acuciados por iguales y loables preocupaciones!

Mas enfocar, como lo hace nuestro autor, el problema del crédito agrícola aisladamente, con soluciones unilaterales y cerrando en apretado combate contra las normas hipotecarias—no tan imperfectas—y que no está en en nuestras manos el modificar, es plantear

con visión escasa y errónea las premisas de un silogismo cuya solución tiene que ser forzosamente falsa o por lo menos incompleta. Ciertísimo que el crédito agrícola es hoy un problema vital e inaplazable; mas, a nuestro juicio, no caben soluciones parciales de tal o cual ley, de tal o cual organismo.

El problema de la tierra, viejo como la tierra misma, hay que enfocarlo y resolverlo a la vez que social y económicamente, jurídicamente; y la experiencia lo demuestra así. Mientras se ha querido construir un Catastro divorciándolo del Registro y de la Notaría; mientras se ha legislado sobre instituciones crediticias a espaldas de la firmeza y seguridad de la propiedad y a la vez se ha dificultado la normalización jurídica y registral de ésta multiplicando las trabas legales y los organismos afines y contradictorios; mientras la solución no sea simultánea de todos los factores, los remedios serán estériles y los poetas juristas podrán seguir cantando sus elegías sobre las parameras calcinadas y desiertas con la triste seguridad de que sus voces no encontrarán consuelo.

\* \* \*

Dos aspectos deben tenerse en cuenta para el estudio y solución del tema examinado y que a la vez presentan numerosas facetas: el económicosocial y el jurídico.

Ambos encierran el análisis de los siguientes elementos:

Latifundios, minifundios y mediana propiedad.

Grande, mediano y pequeño propietario.

Enseñanza y jornada agrícola.

Cooperación y asociación de labradores (Pósitos, sindicatos, Cámaras).

Instituciones crediticias y aseguradoras.

Absentismo y vivienda rural.

Protección arancelaria y comercial. Apertura de mercados.

Disminución de impuestos territoriales y desaparición de los que dificulten el crédito.

Facilidad y baratura de los transportes.

Enseñanza agrícola.

Intervención del Estado en los cultivos y eficaz servicio agromómico.

Catastro, Registro, Notaría y jurisdicción voluntaria.

Patrimonios familiares intransmisibles e inembargables.

Propiedad dividida.

Sindicación forzosa y arrendamientos colectivos y familiares.

Subsistencia del derecho de propiedad aun en los arrendamientos a largo plazo.

Limitación de la propiedad agrícola.

Colonización y parcelación.

\* \* \*

Elementos tan dispares en apariencia deben combinarse en soluciones armónicas. En vano se intentará dar a la propiedad agrícola toda la elasticidad y movilidad de un crédito de saturación si la situación de la misma en el Registro no es completamente segura y diáfana, con garantías absolutas para el prestamista; inútiles serán las fáciles normas hipotecarias, notariales y procesales que faciliten el acceso de la propiedad a los libros oficiales, si previamente no se provee a la legitimidad de las titulaciones y a la identificación real de los inmuebles; de poco servirá un Catastro y Registro perfecto si la multiplicidad de procedimientos, oficinas, funcionarios e impuestos hacen inaccesibles estos organismos a la pequeña propiedad; de poco servirá una buena organización jurídica si un sentido económico no estimula la enseñanza y producción agrícolas (evitando, en lo posible, la necesidad del crédito, que supone déficit), abarata y aumenta los transportes, ejecuta obras de irrigación, regulariza las plantaciones, a fin de que algunas producciones dejen de constituir pie forzado en las negociaciones comerciales, y tiene, en fin, en cuenta, la distinta fisonomía familiar y agraria de las regiones trigueras, montañosas y de ribera, hasta ahora juzgadas a través del mismo cristal.

Siglos llevamos clamando contra el latifundio, y, no obstante, sigue prevaleciendo la absurda acumulación feudal de la propiedad en pocas manos, mientras el resto del suelo tiene que dividirse y subdividirse hasta el infinito, creando en sentido inverso los mismos conflictos. No es éste el lugar adecuado para exponer el origen y causas de la actual situación territorial de España, por

demás conocidas, pero sí de repetir algunos datos que hablan con dolorosa elocuencia. El señor Pazos publica en el libro citado una completísima estadística, y, por su parte, el señor Barthe, resumiendo datos estadísticos, afirma que en las provincias andaluzas y extremeñas, y las de Ciudad Real, Toledo y Salamanca, 456.393 hectáreas de tierra pertenecen solamente a 164 propietarios; en el avance catastral de la provincia de Albacete resultan ochenta contribuyentes con 223.858 hectáreas.

Argente afirma que en España existen más de seis mil dehesas dedicadas a producción alcornocal, y aporta todavía un dato aún más monstruoso: el de un pueblo de la provincia de Cádiz, con 17.000 hectáreas de término y un solo propietario... ausente. Para esta inmensidad sólo existe una población de doscientos vecinos.

¿A qué multiplicar los datos? Bastan éstos, captados al azar, para demostrar la irritante enormidad que supone la actual organización de la propiedad, la existencia de territorios vastísimos, probablemente incultos o ciertamente mal cultivados, sustraídos a la inteligente actividad de nuestros labriegos, mientras la población rural parece desesperada en la emigración, o vive embrutecida y muriendo en la servidumbre de salarios aún irrisorios.

¿Cómo no asombrarse del egoísmo feroz de esa plutocracia territorial, de la inconsciencia de esos Gobiernos—el propio Cánovas decía que el crédito agrícola era una quimera—, que ante la crisis de trabajo ponía en juego el eterno arbitrio de construir, o reparar, una carretera en la parte opuesta de la Península; de que la tremenda amenaza que supone la permanencia de tales desigualdades durante siglos, no estalle horrendamente? ¡Y aún nos extrañamos de pequeñas innovaciones revolucionarias!

Urge la desaparición de este estado de cosas con principios de justicia—que no siempre consiste en el respeto a las normas tradicionales y a los intereses creados—, pero con prontitud y firmeza. Hay que parcelar esas posesiones y entregarlas a las familias labradoras para constituir el patrimonio familiar inalienable e inembargable; hay que limitar la posibilidad de que ningún propietario de fincas rústicas pueda rebasar una cantidad determinada de fincabilidad—diferente según las regiones—, a la vez que, por los órganos adecuados y de garantía, se les exigen

cultivos apropiados, o arriendos intervenidos por el Estado; hay, en fin, que llevar humanidad y justicia a los campos sedientos de ella y volver a colonizar nuestro propio suelo.

El poder público debe igualmente favorecer la propiedad media por la acumulación de la pequeña y división de la grande, modificando, incluso, el sistema sucesorio; desarrollar paralelamente la sindicación forzosa de los labradores y propietarios, los contratos colectivos, la desgravación de impuestos, la vivienda confortable y sana, la guardería rural, la cooperación productora y expendedora, la multiplicidad y baratura de los transportes, las enseñanzas agrícolas, el antiabsentismo y la protección arancelaria y comercial.

Nadie ignora que nuestra legislación, en todos los órdenes, es profusa y casi perfecta; mas también se tiene la experiencia de que la *Gaceta* ha venido siendo la necrópolis de los buenos propósitos. En Cámaras agrícolas, que tan del agrado son del señor Cárdenas Miranda, tenemos los modelos legislativos más perfectos y casi radicales; el Real decreto de 6 de Agosto de 1917 estableció la organización provincial de los servicios de agricultura, clasificándolos en técnicos, sociales y regionales, con minuciosas y admirables funciones. La sección agrosocial del Instituto de Reformas Sociales, a juzgar por su cometido, había de redimir el campo; y las Cámaras agrícolas, reorganizadas en 2 de Septiembre de 1919, contenía ya la infalible panacea para todos los males del labrador.

En la realidad, es una cosa la legislación y otra el aliento fervoroso para su práctica; y al tropezar con los intereses creados, tales centros quedan convertidos en nidales de burocracia inútil, aptos, sólo, para recargar y enflaquecer los míseros peculios de los contribuyentes. Sé, por experiencia también, que la única noticia que llega a los campos de la existencia de estos organismos, tan pomposa y minuciosamente organizados, son los múltiples recibos contributivos que obligan a satisfacer por servicios que jamás llegan a prestarse.

El crédito agrícola necesita otros remedios. Además de los que llevamos dichos, precisa la modificación de los estatutos de los Bancos de España e Hipotecario y la efectividad de la prenda agrícola, ya que la solución tiene menos importancia, inmobilia-

riamente considerada, que desde el punto de vista personal y prendario. El escaso margen del crédito personal debe completarse con el crédito, sin interés, de los sindicatos rurales, teniendo en ellos el Estado una eficaz intervención.

• • •

Indudablemente, aunque con relación a algunas regiones de España aún son de palpitante actualidad las palabras con que la Exposición de motivos de nuestra ley Hipotecaria justificaba su aparición, no es menos cierto que en otras vive lozana y pujante, cumpliendo ampliamente el propósito de los legisladores. Puede decirse que la aplicación de la Ley y florecimiento de la institución del Registro está en razón directa con la riqueza del país y aun con la fisonomía de la propiedad misma; allí donde la agricultura es riqueza, la Ley tiene plena virtualidad; donde la tierra sólo es sustento premioso de sus explotadores, la ley Hipotecaria languidece, o sólo favorece entuertos.

Sácase de aquí la consecuencia de que la causa no reside en la imperfección de la Ley misma—aunque ciertamente sea susceptible de rejuvenecimientos—, sino de que, o la Ley no supo adaptarse a las condiciones de la propiedad de ciertas regiones, o éstas no pudieron acoplarse a los preceptos generales de aquélla; por tanto, los remedios deben ser consecuentes con las enseñanzas producidas. Cierta propiedad vive fuera del Registro y de la Notaría por la necesidad ineludible—si quiere legitimarse—de pasar por varias aduanas, en cada una de las cuales se deja un tanto por ciento de su valor, para quedar al final todavía a merced de pícaros y leguleyos.

• • •

He aquí otro resumen:

Adaptación a nuestra ley del sistema Torrens.

Pedida la inscripción de una finca, el interesado acompañará los títulos justificativos de su dominio y de los derechos reales.

Ofrecimiento de información testifical ante el Registrador de la concordancia de linderos o sus variaciones, el cual los pasará al servicio de conservación del Catastro para la formación del plano o rectificación del existente, dentro de los polígonos correspondientes y durante un plazo máximo de treinta días; otro igual



para reclamación de los colindantes, sustanciándose el expediente por los trámites de juicio verbal, sólo apelable en caso de error que no sea de materia interpretativa.

Inscrito el título o expedido éste por el propio Registrador, se entregará al interesado previo reintegro del impuesto de Timbre y derechos reales y el 2 por 1.000 en concepto de seguro.

Facultad a los Registradores para expedir cédulas hipotecarias negociables por endoso y atribución de la jurisdicción voluntaria.

Inscripción obligatoria y arancel moderadísimo para la pequeña propiedad y solamente aplicable por la totalidad de su actuación.

Y, por último, no perder de vista el sabio consejo de las «Observaciones»: No descalcemos la vía férrea para fabricar carreteras..., ni aun las de firmes especiales.

RAFAEL GÓMEZ PAVÓN,

Registrador de la Propiedad.

## BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital autorizado . . . . . 100.000.000 de pesetas  
Capital desembolsado . . . 51.355.500 —  
Reservas . . . . . 54.972.029 —

**Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid**

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximum 25.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

**Corresponsales en las principales ciudades del mundo**  
**Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa**

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes . . . . .	3	por 100
Tres meses . . . . .	3 1/2	por 100
Seis meses . . . . .	4	por 100
Un año . . . . .	4 1/2	por 100

**El Banco Español de Crédito** pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de **CAJAS DE ALQUILER** con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

**Para cuentas corrientes** de 10 a 14 y de 16 a 17.