

El Crédito Agrícola en los Estados Unidos y en el Canadá

por

James B. Morman, A. M.

Capítulo IV.

La Amplitud de las Facilidades de Crédito Hipotecario Agrícola.

Durante muchos años se sostuvo que los agricultores carecían de fuentes de crédito adecuadas, y hubo una agitación constante a favor de que se les proporcionaran mayores y mejores facilidades para que pudieran obtener préstamos. Esta agitación continúa actualmente. Hoy en día, las principales fuentes reconocidas del crédito agrícola son los particulares, los comerciantes en bienes raíces, los corredores locales, las compañías de crédito hipotecario agrícola, los fondos de los Estados, los bancos de ahorros y nacionales, las compañías de seguros y el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas.

Es difícil determinar la importancia relativa de estas diversas fuentes de crédito. Es probable que la capacidad de cada una de ellas para conceder préstamos varía en diferentes lugares. La estadística relativa al crédito hipotecario agrícola en áreas escogidas de la Carolina del Norte, publicada por el Departamento de Agricultura de dicho Estado en mayo de 1923, indica que los porcentajes correspondientes a las diversas fuentes de las cuales se obtuvieron préstamos hipotecarios sobre 800 granjas fueron los siguientes: Los particulares, 55.9 por ciento; los bancos comerciales, 19.6 por ciento; el banco federal de crédito hipotecario agrícola, 15.3 por ciento; las compañías de seguros, 6.3 por ciento; otras fuentes, 2.9 por ciento. Es muy probable que estas proporciones de distribución no podrían aplicarse a ningún otro Estado, pero sí indican que los agricultores aprovechan actualmente muchas fuentes para obtener el crédito hipotecario en las épocas de necesidad.

Salvo el caso de los particulares, el dinero con que cuentan estas fuentes para hacerles préstamos a los agricultores le pertenece a una tercera persona. La firma, el banco o la sociedad anónima actúan únicamen

te como corredores, ganándose una comisión en la operación. Este método para obtener préstamos sólo aumenta la carga del agricultor, puesto que la comisión o cuota tiene que ser pagada por el prestatario y no por el prestamista.

El total de las inversiones en hipotecas sobre las granjas de los Estados Unidos hechas por todas estas fuentes llega actualmente a una cantidad enorme. Más adelante se presentarán las últimas estadísticas del censo, las cuales demuestran hasta qué punto la concesión del crédito hipotecario a los agricultores ha sido facilitada durante los últimos diez años como resultado de la agitación y de la legislación relativa a la materia. Es una cuestión debatible si los préstamos hechos en condiciones cómodas les han ayudado o no al agricultor y a su industria.

Es evidente que son bastante numerosas las facilidades de crédito de que disponen los agricultores, si es que las últimas estadísticas relativas a las deudas hipotecarias que gravan las granjas pueden servir de base para formarse un criterio seguro respecto a la materia. No será conveniente discutir separadamente todas las fuentes de crédito de los agricultores con el objeto de comprobar este aserto, puesto que no se pueden obtener datos estadísticos fidedignos, y porque todas se encuentran reunidas en las cifras totales del censo relativas a las deudas hipotecarias que gravan las granjas. No obstante, dos de las principales fuentes de crédito - las compañías de seguros sobre la vida y el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas - merecen una discusión especial, porque se dispone de cifras recientes respecto a la cantidad efectiva de los préstamos concedidos, así como en vista de que son de gran importancia por la abundancia de fondos que suministran para el desarrollo futuro de la agricultura.

Préstamos Hechos por las Compañías de Seguros sobre la Vida.

En 1920, los préstamos hechos hasta entonces por las compañías de seguros sobre la vida sobre las granjas de los Estados Unidos llegaron a pasar de Dls.1,000,000,000. En un discurso pronunciado ante la Sociedad de Presidentes de las Compañías de Seguros sobre la Vida, en diciem-

bre de 1920, el señor Haley Fiske, el Presidente de la "Metropolitan Life Insurance Company", dijo:

"Los préstamos hipotecarios han constituido generalmente el mayor porcentaje de las inversiones de las compañías de seguros sobre la vida.... En cuanto a los préstamos hipotecarios sobre granjas, se les piden dichos préstamos a las compañías de seguros sobre la vida, y éstas han invertido más de Dls.1,000,000,000 de esta manera - es decir, el 15 por ciento de su activo; aunque en esta esfera tienen que someterse a la concurrencia del Gobierno Federal, el cual exime de los impuestos las hipotecas constituidas bajo su propio sistema".

Con relación a este punto, quizás no esté fuera de lugar hacer una exposición que indique la monta de los préstamos hechos por las compañías de seguros sobre la vida tanto sobre la propiedad rural como sobre la urbana, con el objeto de presentar por medio de la comparación las facilidades aumentadas que se les han proporcionado a los agricultores para gravar sus granjas con deudas hipotecarias. Las cifras que se citan abajo han sido tomadas del activo reconocido de treinta y nueve compañías de seguros sobre la vida, el cual activo representa cerca del 91 por ciento del activo total de las 266 compañías que funcionan en los Estados Unidos.

Al fin de 1919, el total de los préstamos hipotecarios hechos hasta entonces por estas treinta y nueve compañías ascendía a Dls.1,850,097,462, repartido de la manera siguiente: Préstamos hipotecarios sobre granjas, Dls.858,537,283; otros préstamos hipotecarios, Dls.991,560,179.

En los primeros diez meses de 1920, el aumento de los préstamos hipotecarios hechos por estas compañías ascendió a Dls.232,739,387; de este total se prestó la cantidad de Dls.151,348,902 sobre granjas, la de ---- Dls.78,875,359 sobre propiedades urbanas, y la cantidad de Dls.2,415,126 no estaba clasificada en las cifras proporcionadas por las compañías. Por lo tanto, en los primeros diez meses de 1920, la cantidad prestada sobre las granjas fue casi el doble de la cantidad prestada sobre las propiedades urbanas.

Al fin de octubre de 1920, se informó que la cantidad total efectiva

invertida en hipotecas sobre granjas por las treinta y nueve compañías ascendía a Dls.1,009,886,185, la cual cantidad quedaría algo aumentada si se hubiera clasificado la cantidad de los préstamos hipotecarios que no lo estaba. Además, habría la cantidad de los préstamos hipotecarios sobre granjas hechos por las otras 227 compañías de seguros sobre la vida más pequeñas. Sobre la base de la monta de los préstamos hechos durante los primeros diez meses de 1920, la cantidad total prestada por las compañías en dicho año sería de cerca de Dls.181,618,682.

De hecho, los datos completos relativos al año 1920 indican que la cantidad realmente prestada ascendió a Dls.227,061,592. En vista de estas cifras, puede deducirse con toda seguridad que, en las épocas de una verdadera emergencia financiera, las compañías de seguros sobre la vida pueden aumentar sus préstamos hipotecarios sobre granjas en cerca de --- Dls.200,000,000 al año. Esta deducción está confirmada por las estadísticas relativas a 1921, es decir, el año de la crisis agrícola, las cuales indican que el total de los préstamos hipotecarios sobre granjas hechos hasta entonces por las compañías de seguros sobre la vida ascendió a Dls.1,306,559,813 en los Estados Unidos, y a Dls.61,417 en el Canadá.

El 1º de enero de 1920, las inversiones de las compañías de seguros sobre la vida en hipotecas sobre granjas ascendieron a un total de ----- Dls.858,537,283. En la misma fecha se tomaron los datos estadísticos del censo relativos a las deudas hipotecarias que gravaban las granjas, los cuales indicaron que dichas deudas ascendían a un total de ----- Dls.4,003,767,192. Por lo tanto, al fin de 1919, las treinta y nueve compañías de seguros sobre la vida más grandes habían suministrado cerca del 21.4 por ciento del crédito hipotecario concedido a los agricultores. Éste es, pues, el grado hasta el cual las compañías de seguros sobre la vida - sin tomar en consideración ningunos de los préstamos hipotecarios sobre granjas que hayan hecho las 227 otras compañías más pequeñas - le han ayudado al desarrollo de la agricultura empleando sus fondos para facilitar el crédito hipotecario agrícola.

Los Créditos Facilitados por las Compañías de Seguros sobre la Vida Durante la Crisis.

La crisis agrícola antes mencionada comenzó en el otoño de 1920. Desde que se inició, hubo inmediatamente una demanda de mayores facilidades de crédito por parte de los agricultores. Así se reconoció que los efectos de la crisis serían principalmente financieros. La agitación se intensificaba tanto de un mes para otro que, a fines de 1921, el Secretario de Agricultura convocó una conferencia general de agricultores y de otras personas dedicadas a las industrias conexas, la que se celebró en Washington en enero de 1922. El objeto de esta conferencia era considerar todas las fases de la situación agrícola.

Por lo tanto, en la crisis agrícola, fue debido a las deudas existentes de los agricultores que se enarboló la bandera de peligro. Uno de los objetos de presentar los datos relativos a los préstamos hipotecarios sobre granjas hechos por las compañías de seguros sobre la vida hasta el fin de octubre de 1920, - la que fue prácticamente la época en que comenzó la crisis, - es demostrar por medio de la comparación la manera de que las compañías de seguros sobre la vida acudieron a salvar la agricultura aumentando la monta de sus préstamos hipotecarios a los agricultores desde el 1^o de noviembre de 1920 hasta el fin de octubre de 1921 - siendo ésta la última fecha respecto a la cual existen datos disponibles. Se adoptará el mismo plan al referirse a los préstamos hechos bajo el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas. El objeto es demostrar que la crisis agrícola resultó en un gran aumento de las deudas hipotecarias que gravan las granjas, el cual no constituyó ninguna medida eficaz de alivio, sino que más bien aumentó el peligro de las deudas y la dificultad del reembolso final de éstas.

Los siguientes datos fueron proporcionados por las cuarenta y siete compañías de seguros sobre la vida más grandes de las 272 compañías que funcionaban en 1920 y 1921. La cantidad de los préstamos hipotecarios sobre granjas hechos por treinta y nueve compañías durante los primeros diez meses de 1920 ascendió a Dls.151,348,902 - es decir, a un promedio

de cerca de Dls.15,134,890 mensuales. Ésta puede considerarse como la proporción normal en que las compañías de seguros sobre la vida de los Estados Unidos hacen los préstamos hipotecarios sobre granjas.

En contraste con la proporción normal de estos préstamos, la inversión que se hizo de los fondos de las compañías de seguros sobre la vida durante la crisis agrícola demuestra que los agricultores tienen en éstas una de sus fuentes de crédito más seguras. Durante los últimos dos meses de 1920, poco después de que se enarboló la bandera de peligro, las treinta y nueve compañías prestaron Dls.75,712,690. Éste fue un promedio de Dls.37,856,345 mensuales, y un aumento de un 150 por ciento sobre la proporción normal de los préstamos hipotecarios sobre granjas.

Aunque este gran aumento de los préstamos fue solamente temporal, la inversión de los fondos de las compañías de seguros sobre la vida pasó de la proporción normal durante los primeros diez meses de 1921. Los datos indican que los préstamos hechos durante ese período por cuarenta y siete compañías ascendieron a Dls.161,300,000, en números redondos. Éste fue un promedio de Dls.16,130,000 mensuales, o un aumento de casi un 10 por ciento sobre la proporción normal. El 31 de octubre de 1921, los datos indicaron que el total de los préstamos hechos por estas compañías, las cuales representaban el 93.34 por ciento del activo total de todas las compañías americanas de seguros sobre la vida, ascendió, en números redondos, a Dls.1,247,300,000 sobre granjas, y a Dls.1,221,300,000 sobre propiedades urbanas. Por primera vez en la historia de los Estados Unidos, los préstamos sobre granjas hechos por las compañías de seguros sobre la vida excedieron de los préstamos hechos sobre las propiedades urbanas, siendo las proporciones de 50.53 y 49.47 por ciento, respectivamente. En consecuencia, durante la crisis agrícola, las inversiones de los fondos de las compañías de seguros sobre la vida se hicieron en donde lo exigía la mayor necesidad de la Nación.

De una manera general, esto sucedió durante todo el período de la guerra. Durante varios años, la mayor parte de los fondos de las compañías de seguros sobre la vida fue invertida en préstamos hipotecarios sobre granjas, descuidándose los préstamos sobre bienes raíces de otra es-

pecie, pero en 1920 se inició el movimiento en el sentido contrario, el cual ha continuado hasta hoy en día. En un discurso, pronunciado ante la Asociación de Presidentes de las Compañías de Seguros sobre la Vida, en Nueva York, en diciembre de 1921, sobre las cantidades de los fondos de las compañías de seguros sobre la vida invertidos en préstamos hipotecarios sobre granjas y en otros bienes raíces, Asa S. Wing, el Presidente de la "Provident Life & Trust Company of Philadelphia", dijo lo siguiente:

"La tendencia de las inversiones hacia la ciudad se ha manifestado marcadamente desde 1919, y se puede demostrar de la manera más clara considerando la proporción de dinero nuevo que se ha invertido en las hipotecas de cada clase durante los últimos cuantos años. Sírvanse notar que, durante 1918 y 1919, el 91.03 por ciento del aumento total de los préstamos le correspondió a las granjas, y el 8.97 por ciento a las propiedades urbanas. En 1920, la proporción del dinero invertido en préstamos sobre granjas bajó al 63.78 por ciento, mientras que los préstamos urbanos aumentaron al 36.22 por ciento. Durante los primeros diez meses de 1921, ha continuado la misma tendencia, y la proporción de los préstamos sobre granjas ha bajado al 61.59 por ciento, mientras que la de los préstamos sobre propiedades urbanas ha aumentado al 38.41 por ciento.... Durante los últimos seis años era de importancia vital para esta Nación, - tanto para ella misma como para el papel que desempeñaba, - que la producción de nuestra agricultura fuera estimulada hasta el grado más alto. El porcentaje de los préstamos agrícolas indica que las compañías satisficieron esta condición. En el momento actual existe otra demanda apremiante - que se impulse la construcción en nuestras ciudades para compensar la suspensión que ésta sufrió durante la guerra. La tendencia nacional de las inversiones de las compañías de seguros a satisfacer las demandas apremiantes y justificables se manifiesta de una manera igualmente clara en la tendencia ya marcada a volver a los préstamos sobre las propiedades urbanas".

Lo anterior indica claramente hasta qué punto los fondos de las compañías de seguros sobre la vida se han invertido en préstamos hipoteca-

rios sobre granjas tanto antes como después de que fueron recopilados los datos estadísticos del último censo, así como durante las grandes emergencias nacionales.

Establecimiento de los Bancos de Crédito Hipotecario Agrícola.

La Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, que entró en vigor el 17 de julio de 1916, autorizó la creación de dos clases de bancos para hacer préstamos hipotecarios sobre granjas. Se denominan, respectivamente, bancos federales de crédito hipotecario agrícola y bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones. Estas dos clases de bancos de crédito hipotecario agrícola constituyen juntamente las organizaciones de crédito del sistema federal de crédito hipotecario agrícola. Sólo pueden concederles préstamos a los agricultores con la garantía de una primera hipoteca sobre tierras labrantías o granjas equipadas. Pueden reseñarse brevemente los efectos de la organización de los bancos de crédito hipotecario agrícola sobre el aumento de las deudas hipotecarias que gravan las granjas.

El capital de los bancos federales de crédito hipotecario agrícola fue suministrado principalmente por el Gobierno. Hay doce de estos bancos, los cuales funcionan en sus propios distritos, fijados por la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola, abarcando todos los Estados, y pueden hacer préstamos desde un mínimum de Dls.100 hasta un máximum de ----- Dls.10,000 (1). Los bancos hipotecarios de crédito agrícola de esta clase pueden concederles préstamos a los agricultores individuales por el conducto de agentes, pero se han hecho pocos préstamos de esta manera. La mayoría de los préstamos se hacen por el conducto de sociedades nacionales de crédito hipotecario agrícola, formadas por no menos de diez miembros. Por consiguiente, estas sociedades de agricultores son de un carácter cooperativo, y fueron autorizadas con el objeto de establecer un sistema cooperativo de crédito hipotecario agrícola en los Estados

(1) Mediante una reforma de la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, aprobada el 4 de marzo de 1923, se aumentó el máximum a Dls.25,000.

Unidos.

Los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones son organizados y están administrados por capitalistas particulares. Pueden concederles préstamos a los agricultores individuales, y se les permite hacer operaciones sólo en dos Estados. El mínimo de sus préstamos es de Dls.100, y, en virtud de una regla de la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola, el máximo de sus préstamos queda limitado a Dls.50,000.

El primer préstamo bajo este sistema no se hizo sino hasta el 27 de marzo de 1917. Al principio, el desarrollo de la capacidad de los bancos para conceder préstamos fue naturalmente lento, pero ya había tomado pleno ímpetu más o menos a mediados del año 1919, cuando se inició un juicio con el objeto de determinar respecto a la constitucionalidad de la ley, y especialmente respecto a la de la prescripción de la misma que eximía los bonos de los bancos de crédito hipotecario agrícola del pago de impuestos. Los primeros alegatos en este juicio se hicieron ante el Tribunal de Kansas City en los dos últimos días de octubre de 1919. Habiendo sido derrotados en ese Tribunal, los enemigos del sistema llevaron el juicio a la Suprema Corte de los Estados Unidos, la cual no pronunció su sentencia definitiva sino hasta el 28 de febrero de 1921.

En vista de estas circunstancias, es difícil determinar con precisión cuál es la capacidad normal del sistema federal de crédito hipotecario agrícola para conceder préstamos sobre granjas. Los préstamos de dinero concedidos a los agricultores por esta nueva institución pueden dividirse en tres períodos bastante definidos: (1) El período de organización y desarrollo, desde abril de 1917 hasta el fin de noviembre de 1919; (2) el período de actividad reducida - durante el cual los préstamos sobre las granjas se restringieron muchísimo debido al juicio antes mencionado - desde el 1^o de diciembre de 1919 hasta el fin de abril de 1921; y (3) el período del renacimiento de la actividad y del aumento de la capacidad para hacer préstamos, desde el 1^o de mayo de 1921 hasta el tiempo actual.

Es indudable que el último período constituye la mejor prueba de la capacidad normal del sistema federal de crédito hipotecario agrícola para

conceder préstamos hipotecarios sobre granjas, puesto que los bancos estuvieron preparados para hacer préstamos tan pronto como la Suprema Corte de los Estados Unidos hubo fallado favorablemente, en todos sentidos, respecto a la constitucionalidad de la Ley relativa al Crédito Hipotecario Agrícola. Antes de intentar determinar lo que pueda considerarse como la capacidad normal mensual de este sistema para hacerles préstamos hipotecarios a los agricultores, quizás será conveniente, mediante una consideración breve de todos los tres períodos, indicar cuál ha sido el desarrollo de la capacidad de los bancos para conceder créditos. Esto nos proporcionará una base para determinar la significación de este método relativamente nuevo para conceder créditos hipotecarios agrícolas, la monta posible de sus fondos en el futuro, así como la importancia del sistema para relevar a los agricultores de las cargas financieras incidentales que implican las deudas hipotecarias sobre las granjas. El siguiente resumen presenta datos relativos a los préstamos hechos durante los tres períodos ya especificados.

Préstamos Hechos por los Bancos de Crédito Hipotecario Agrícola.

Período de organización y desarrollo.

El primer préstamo conforme al sistema federal de crédito hipotecario agrícola fue hecho el 27 de marzo de 1917 por el Banco Federal de Crédito Hipotecario Agrícola de Wichita, Kansas. El 30 de noviembre de 1917, los préstamos hechos por los doce bancos federales de crédito hipotecario agrícola ascendieron a Dls.29,824,655, es decir, a un promedio de Dls.3,728,082 mensuales. Durante el año 1917 no se organizó ningún banco de crédito hipotecario agrícola por acciones.

Desde el 1^a de diciembre de 1917 hasta el 30 de noviembre de 1918, los bancos federales de crédito hipotecario agrícola prestaron ----- Dls.117,628,206, y los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones, de los cuales habían sido autorizados nueve, habían prestado hasta dicha fecha Dls.7,289,601 - lo cual da un total de Dls.124,917,807 para todo el sistema durante ese año, o un promedio de Dls.10,409,817 mensuales.

Desde el 1^o de diciembre de 1918 hasta el 30 de noviembre de 1919, los bancos federales de crédito hipotecario agrícola prestaron ----- Dls.134,554,920, mientras que los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones, el número de los cuales había aumentado a treinta, prestaron Dls.46,836,757 - lo cual hace un total de Dls.181,391,667, o un promedio de Dls.15,115,973 mensuales durante ese año.

Se ve por lo anterior que, desde el 1^o de abril de 1917 hasta el 30 de noviembre de 1919, el sistema federal de crédito hipotecario agrícola había hecho préstamos hipotecarios sobre granjas hasta por la cantidad de Dls.336,134,139, es decir, un promedio de Dls.10,504,192 mensuales durante dicho período. Alrededor de un 40 por ciento de esta cantidad representaba un aumento de las deudas hipotecarias que gravaban las granjas. Cerca de un mes después se recogieron los datos estadísticos del censo, de manera que debe considerarse que esta cantidad de los préstamos federales sobre las granjas está comprendida en el total de las deudas hipotecarias de las granjas de la Nación, según consta en el censo de 1920.

Período de actividad reducida.

El juicio para impugnar la constitucionalidad de la Ley relativa a los préstamos hipotecarios agrícolas se inició en agosto de 1919, y no se falló definitivamente sino hasta el 28 de febrero de 1921 - es decir, después de un período de casi dieciocho meses. Aun después de que se hubo pronunciado el fallo en el juicio, se necesitaron cerca de dos meses para que las operaciones de préstamos del sistema volvieran a su plena actividad.

Durante este período de actividad reducida, los bancos no suspendieron por completo sus operaciones de préstamos hipotecarios sobre las granjas por dos razones: Primera, porque los bancos de crédito hipotecario agrícola de ambas clases ya habían contraído determinados compromisos respecto a la concesión de préstamos y se sentían constreñidos a cumplir sus obligaciones con el dinero que tenían disponible, el cual provenía de las ventas anteriores de bonos; y, segunda, porque a principios de

1920 el Congreso aprobó una resolución especial autorizándole al Secretario del Tesoro para que comprara una cantidad limitada de bonos de los bancos federales de crédito hipotecario agrícola para hacerles posible a éstos llevar a efecto los préstamos que ya habían aprobado. Conforme a esta resolución, el Tesoro de los Estados Unidos adquirió bonos del 5 por ciento por el valor de Dls.45,400,000.

Debido a estas circunstancias, los préstamos hechos por los bancos de crédito hipotecario agrícola estuvieron más restringidos de lo que habían estado en el año anterior. Desde el 1^a de diciembre de 1919 hasta el fin del año de 1920 - un período de trece meses - los bancos federales de crédito hipotecario agrícola prestaron Dls.67,671,207, y los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones prestaron ----- Dls.23,832,284 - lo que hace un total de Dls.91,503,491, o un promedio de Dls.7,038,730 mensuales.

Entretanto, había comenzado la crisis agrícola, y ésta había continuado durante por lo menos seis meses del período en el cual las actividades del sistema federal de crédito hipotecario agrícola estuvieron a su nivel más bajo. Esto fue desde noviembre de 1920 hasta el fin de abril de 1921, durante el cual tiempo las operaciones de préstamos estuvieron prácticamente suspendidas. En consecuencia, no les fue posible a estos bancos, como les había sido posible a las compañías de seguros sobre la vida, satisfacer las demandas apremiantes de la agricultura respecto al aumento del crédito hipotecario durante los primeros seis meses de la crisis agrícola.

Período del crédito hipotecario agrícola normal.

La prueba efectiva de la capacidad normal para otorgar créditos hipotecarios del sistema federal de crédito hipotecario agrícola se manifiesta en las operaciones de préstamos del primer año después del fallo de la Suprema Corte de los Estados Unidos - es decir, desde el 1^a de marzo de 1921 hasta el 30 de abril de 1922. El fallo de la Corte dispuso todas las dudas respecto a la legalidad de la prescripción relativa a la exención de impuestos de los bonos de los bancos de crédito hipotecario

agrícola, por medio de la venta de los cuales se obtienen los fondos necesarios para concederles a los agricultores préstamos con garantía hipotecaria. Esto hizo que los bonos tuvieran una venta fácil en el mercado libre, el cual absorbió rápidamente todos los bonos ofrecidos a la venta por los bancos del sistema.

Durante los seis meses de inactividad casi completa, los bancos habían aprobado un enorme número de solicitudes de préstamos, y millares de agricultores se hallaban necesitados de dinero a consecuencia de la crisis agrícola. Es probable que esta necesidad se hizo sentir más en la primavera de 1921, cuando la crisis había llegado a su punto culminante. Por consiguiente, la maquinaria de doce bancos federales de crédito hipotecario agrícola y de cerca de veinticinco bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones estaba lista para funcionar activamente, y había una abundancia de fondos disponibles provenientes de la venta de los bonos. Después del fallo de la Corte, el público inversionista comprendió perfectamente no tan sólo que los bonos de los bancos de crédito hipotecario agrícola eran una inversión segura y sólida, sino también que los inversionistas que los compraban quedaban eximidos del pago de impuestos sobre sus inversiones hasta por la cantidad de éstas que consistieran en dichos bonos - lo que constituía un aliciente muy importante para el ciudadano común que tenía dinero disponible para inversiones.

Los préstamos hipotecarios sobre granjas hechos por los bancos de crédito hipotecario territorial desde el 1º de mayo de 1921 hasta el 30 de abril de 1922 ascendieron a Dls.192,782,139. De esta enorme suma, los bancos federales de crédito hipotecario agrícola prestaron ----- Dls.157,019,152, y los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones, Dls.35,762,987 - un promedio de Dls.16,065,178 mensuales, pudiéndose considerar ésta como la proporción normal en que se hacen a los agricultores los préstamos con garantía hipotecaria por el sistema federal de crédito hipotecario agrícola. Ésta excede en casi un millón de dólares mensuales los préstamos normales de fondos hechos por todas las compañías de seguros sobre la vida. Este solo hecho prueba que en el espacio de cinco años el sistema federal de crédito hipotecario agrícola ha-

bía llegado a ser la mayor institución de préstamos hipotecarios agrícolas de los Estados Unidos.

La cantidad total de los préstamos hechos por los bancos de crédito hipotecario agrícola durante los últimos seis meses confirma esta aserción. Al cerrarse las operaciones el 30 de junio de 1923, los bancos federales de crédito hipotecario agrícola tenían en sus libros préstamos hipotecarios que ascendían a Dls.744,656,865, y los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones los tenían por una cantidad que ascendía a Dls.352,653,130 - un total de Dls.1,097,309,995. Por consiguiente, en seis años este sistema había hecho préstamos hipotecarios sobre granjas hasta por cerca del 90 por ciento de la monta de las hipotecas sobre granjas acumuladas por todas las compañías de seguros sobre la vida durante todo el período de su existencia, y algunas de estas compañías han estado haciendo operaciones desde hace más de medio siglo.

Estos datos y estas cifras hacen evidente que el sistema federal de crédito hipotecario agrícola se ha desarrollado de tal manera que es la institución de crédito hipotecario agrícola más grande del mundo. Cuando se expongan más adelante las ventajas que tiene sobre cualquier otro plan de crédito hipotecario agrícola, se verá que les ofrece una esperanza de salvación económica a los agricultores que están luchando bajo el peso de las deudas hipotecarias que gravan las granjas. La ayuda que les ha prestado a los agricultores para hacer, soportar y reembolsar sus hipotecas, constituye una mejora muy marcada sobre las condiciones de crédito que dominaban antes del advenimiento de este gran sistema de crédito hipotecario agrícola. Hoy en día es una de las principales fuentes de crédito de que disponen los agricultores de todas partes de los Estados Unidos.

EL CRÉDITO AGRÍCOLA
en los Estados Unidos y en el Canadá

por

James B. Morman, A. M.

Economista, Miembro de la Junta Federal de Crédito Agrícola,
Autor de "Los Principios del Crédito Rural", "Las Empresas
Cooperativas en la Agricultura", etc.

(Continúa.)

El Crédito Agrícola en los Estados Unidos y en el Canadá

por

James B. Morman, A. M.

Capítulo V.

El Aumento Reciente de las Deudas Hipotecarias que Gravan las Granjas.

El reverso del crédito es la deuda. El argumento al efecto de que los agricultores no han sido adecuadamente financiados en el pasado queda claramente refutado por la relación de sus facilidades de crédito presentada en el capítulo anterior. Allí se puso énfasis especial más bien en las fuentes de crédito que en la monta de las deudas. Ahora hay que presentar las últimas estadísticas relativas a las deudas hipotecarias que gravan actualmente las granjas, junto con algunos cálculos aproximados del aumento que han tenido desde que se hizo el censo de 1920. El objeto es indicar algún medio posible de aligerar la carga de las deudas, puesto que el impulso de la agricultura hará que esto sea casi absolutamente necesario en un futuro próximo.

Las Estadísticas del Censo de 1920.

Para los objetos de la comparación, se presentan aquí las cantidades totales de las deudas hipotecarias de las granjas en los años 1910 y 1920. Estas cifras bien merecen un estudio cuidadoso. Revelan hasta qué punto los agricultores han aprovechado el crédito hipotecario, e indican los problemas financieros frente a los cuales se encuentra esta gran industria, la que es tan esencial para el bienestar general de la Nación.

Las cantidades totales de las deudas hipotecarias de las granjas se dan por Estados, en orden alfabético. Las cifras se refieren únicamente a las granjas explotadas por sus dueños, quienes informaron respecto a la cantidad de las deudas que las gravaban. No están incluídas las deudas de las granjas pertenecientes a los dueños que arrendaban y explotaban extensiones adicionales de tierra. Por consiguiente, queda evi-

Cuadro II.

CUADRO II. - Número de granjas gravadas con hipotecas y el promedio de la deuda de cada granja en los años 1910 y 1920.

Estado	Monta de las deudas hipotecarias		Número de granjas gravadas con hipotecas		Promedio de la deuda de cada granja	
	Año de 1910	Año de 1920	Año de 1910	Año de 1920	Año de 1910	Año de 1920
Alabama.....	Dls. 10,350,577	Dls. 29,103,101	19,230	24,748	Dls. 538	Dls. 1,176
Arizona.....	2,253,252	15,648,280	813	2,876	2,772	5,441
Arkansas.....	8,941,332	38,539,428	16,555	29,504	540	1,306
California.....	60,036,660	224,063,903	21,430	37,338	2,802	6,001
Colorado.....	18,986,026	62,623,338	7,571	15,735	2,508	3,980
Connecticut.....	11,859,468	17,860,949	9,062	8,137	1,309	2,195
Delaware.....	3,068,721	4,460,416	2,021	1,903	1,518	2,334
Florida.....	2,709,970	12,909,813	4,159	7,308	652	1,767
Georgia.....	10,988,409	37,671,385	13,839	20,797	794	1,811
Idaho.....	14,557,103	69,868,243	7,594	17,142	1,917	4,076
Illinois.....	115,799,646	197,211,841	36,938	36,663	3,135	5,379
Indiana.....	57,486,582	105,256,239	40,108	40,416	1,433	2,604
Iowa.....	204,242,722	489,816,739	50,452	52,341	4,048	9,358
Kansas.....	70,819,736	109,914,464	30,442	26,923	2,326	4,083
Kentucky.....	23,411,430	67,116,481	25,846	35,531	906	1,889
Louisiana.....	8,950,301	20,490,966	7,520	10,301	1,190	1,989
Maine.....	11,738,529	18,592,225	13,894	12,345	845	1,506
Maryland.....	15,673,773	27,481,197	10,754	10,407	1,457	2,641
Massachusetts.....	16,371,484	23,412,188	12,030	11,663	1,361	2,007
Michigan.....	75,997,030	144,103,067	68,655	67,119	1,107	2,147
Minnesota.....	77,866,283	254,475,222	41,775	57,585	1,864	4,419
Mississippi.....	13,381,306	30,046,272	22,844	21,844	586	1,375
Missouri.....	112,565,403	216,463,380	64,028	68,784	1,758	3,147
Montana.....	10,741,280	77,949,679	3,990	21,244	2,692	3,669
Nebraska.....	62,373,472	168,507,859	19,778	23,986	3,154	7,025
Nevada.....	1,464,084	6,518,605	309	767	4,738	8,499
New Hampshire.....	4,773,610	6,820,551	5,666	4,951	842	1,378
New Jersey.....	19,476,938	25,122,582	10,666	9,296	1,826	2,703
New Mexico.....	2,590,282	11,178,034	1,397	4,331	1,854	2,581
New York.....	97,309,848	145,533,268	62,555	59,735	1,556	2,436
North Carolina.....	9,958,389	31,968,285	19,252	20,149	517	1,587
North Dakota.....	47,841,587	108,284,682	19,187	22,623	2,493	4,786
Ohio.....	63,788,397	121,120,774	42,785	43,068	1,491	2,812
Oklahoma.....	27,384,765	73,434,422	24,588	34,045	1,114	2,157
Oregon.....	21,165,627	51,999,178	10,274	14,355	2,060	3,622
Pennsylvania.....	61,539,433	87,741,155	44,999	44,410	1,368	1,976
Rhode Island.....	1,356,326	1,494,367	1,001	856	1,355	1,746
South Carolina.....	10,109,072	25,153,227	11,189	12,265	903	2,051
South Dakota.....	32,771,359	89,875,046	11,313	14,039	2,897	6,402
Tennessee.....	12,626,330	49,836,266	17,362	27,496	727	1,812
Texas.....	76,089,272	172,166,818	48,024	57,700	1,584	2,984
Utah.....	4,564,175	24,334,636	3,526	8,086	1,294	3,009
Vermont.....	12,436,091	23,575,778	12,138	11,504	1,025	2,049
Virginia.....	15,440,291	41,725,542	17,410	21,155	887	1,972
Washington.....	25,644,551	61,120,951	12,715	19,503	2,017	3,134
West Virginia.....	5,592,533	11,205,953	7,878	9,031	710	1,241
Wisconsin.....	146,815,313	354,574,391	69,398	87,081	2,116	4,072
Wyoming.....	4,207,983	15,303,106	1,531	3,937	2,749	3,887
Total.....	Dls. 1,726,172,851	Dls. 4,003,767,192	1,006,511	1,193,047	Dls. 1,715	Dls. 3,356

dente que la monta efectiva de las deudas hipotecarias de las granjas era aun mayor que la que indica el Cuadro II que está en la página 55.

Al recopilar los datos presentados en el cuadro anterior, el Departamento del Censo no hizo ningún intento de obtener informes respecto a las deudas hipotecarias de las granjas explotadas por administradores y arrendatarios; y, como se dijo antes, se da en el cuadro solamente la monta de las deudas hipotecarias de las granjas que constaban enteramente de tierras poseídas por los explotadores, excluyéndose las granjas cuyos explotadores arrendaban extensiones adicionales de tierra. Por lo tanto, no puede fijarse con certeza el punto hasta el cual se ha concedido el crédito hipotecario en el pasado. Sin embargo, los hechos presentados sí manifiestan que la deuda hipotecaria de las granjas es enorme y que debe de exceder necesariamente con mucho de las estadísticas presentadas por el Departamento del Censo. Estas cifras son de por sí bastante sorprendentes, puesto que indican la carga creciente de las deudas, con todas sus consecuencias desalentadoras, que la agricultura soporta actualmente, y la que es probable que tendrá que soportar todavía durante mucho tiempo.

Ahora, examinemos brevemente algunos de los hechos salientes que presenta el cuadro anterior. El número de las granjas trabajadas por sus dueños, respecto a las cuales se dió la monta de las deudas hipotecarias en 1920, ascendió a 1,193,047, comparado con 1,006,511 en 1910, lo que significa un aumento de 186,536 granjas hipotecadas, o de un 18.6 por ciento. Se informó que la monta de las deudas era de ----- Dls.4,003,767,192, en contra de Dls.1,726,172,851 en 1910, lo que significa un aumento de Dls.2,277,594,341, o de 132 por ciento. En contraste con este aumento, el precio medio de las granjas hipotecadas aumentó en 117.6 por ciento durante la década.

Los Estados que tenían la mayor cantidad de deudas hipotecarias sobre sus granjas en 1920 eran los siguientes: Iowa, Dls.489,816,739; Wisconsin, Dls.354,574,391; Minnesota, Dls.254,475,222; California, ---- Dls.224,063,903; Missouri, Dls.216,463,380; e Illinois, Dls.197,211,841. Por otra parte, los Estados que registraron la deuda media más alta por

65

cada granja fueron: Iowa, con Dls.9,358; Nevada, Dls.8,499; Nebraska, Dls.7,025; Dakota del Sur, Dls.6,402; California, Dls.6,001; Arizona, -- Dls.5,441; e Illinois, Dls.5,379.

Los mayores aumentos relativos de las deudas hipotecarias de las granjas ocurrieron en los Estados de la llamada región montañosa, habiendo registrado Montana una deuda más de siete veces mayor en 1920 que en 1910. También ocurrieron notables aumentos relativos en Arkansas, California, Florida y Tennessee. El mayor aumento absoluto ocurrió en Iowa - de Dls.204,242,722 en 1910 a Dls.489,816,739 en 1920, un aumento de Dls.285,574,017, que es más que la cantidad total que alcanzaron en 1920 las deudas hipotecarias de las granjas de cualquier otro Estado, con la excepción de Wisconsin. Si estas cifras relativas a las deudas hipotecarias que gravan las granjas representan de alguna manera lo que tiene en reserva el porvenir, entonces es seguro que la agricultura tendrá que soportar durante muchos años la mayor carga financiera de todas las industrias del mundo.

Si el cuadro anterior presentara los límites extremos de la carga de deudas que la agricultura tiene que soportar, habría alguna esperanza de que dicha carga podría extinguirse por medio de la amortización en un largo período de tiempo, sin que esto implicara ninguna merma excesiva de los ingresos de los agricultores cuyas granjas están gravadas con hipotecas. Pero, desgraciadamente, hay datos disponibles que indican que las deudas hipotecarias de las granjas han aumentado enormemente desde 1920. Por consiguiente, será conveniente que averigüemos, hasta donde nos sea posible, hasta qué punto la agricultura ha sido recargada recientemente de un aumento de deudas a consecuencia de la gran depresión que esta industria sufrió después de que se recopilaron los datos estadísticos del censo. De esta manera se podrá formar en la mente un cuadro completo del grado hasta el cual los agricultores han tenido que hipotecar sus ingresos futuros.

La Conversión de los Préstamos Personales en Préstamos Hipotecarios.

Desde que se recopilaron los datos estadísticos del censo, se ha

llegado a disponer de pruebas muy directas respecto del aumento de las deudas hipotecarias que gravan las granjas individuales. A las cifras relativas a las deudas contraídas durante el decenio de 1910 a 1920, el cual comprendió tanto un período relativamente normal como un período intensificado de la prosperidad agrícola, hay que agregar ahora las cifras relativas al aumento de las deudas hipotecarias de las granjas que ha resultado de un período de depresión agrícola que no tiene precedente. Este período no tan sólo originó un aumento de la deuda que ya gravaba determinadas granjas, sino que también les obligó a muchos agricultores, por primera vez durante todo el período de su posesión, a hipotecar sus granjas, y a muchos otros a convertir las deudas personales a corto plazo en deudas hipotecarias a largo plazo. Los efectos de esto han consistido en una gran reducción de la participación real que el agricultor conserva en el valor de su granja, y en una merma todavía mayor de sus ingresos ya disminuídos.

El número de las granjas hipotecadas que apareció en el último censo no basta para explicar el aumento de la deuda media de las granjas de Dls.1,715 en 1910 a Dls.3,356 en 1920. Éste es un aumento medio de casi un 96 por ciento de la deuda de cada granja hipotecada, comparado con un aumento medio de 11.4 por ciento del número de las granjas hipotecadas. Por lo tanto, hay que buscar alguna otra explicación del aumento del promedio de la cantidad de la deuda hipotecaria de cada granja, y parece que la explicación se encuentra en el hecho de que van decreciendo cada vez más las utilidades de la agricultura. El aumento del promedio de la deuda hipotecaria de las granjas ocurrió en una década cuya mayor parte se considera como representativa de las condiciones normales en la agricultura y en los negocios, y cuyos últimos cuatro o cinco años se caracterizaron por una prosperidad agrícola inusitada, debida al aumento que tuvieron los precios de los productos de las granjas a consecuencia de la Gran Guerra Europea. No obstante, los agricultores han tenido que aumentar, por alguna razón u otra, la deuda que pesa sobre sus granjas - una deuda que los altos precios de sus productos no pudieron disminuir o extinguir antes de que llegara la crisis prolongada que echó sus sombras

negras sobre toda la industria agrícola.

El sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas proporciona una prueba directa del aumento de las deudas, tanto personales como hipotecarias, de las granjas individuales desde que se recopilaron los datos estadísticos del censo. Como se esbozó antes, este sistema de crédito hipotecario abarca casi todos los condados de los Estados Unidos. Las dos clases de bancos de crédito hipotecario agrícola hacen préstamos de desde Dls.100 hasta Dls.50,000 a los agricultores de todos los tipos, y tanto sobre las granjas cuyo precio es alto como sobre las cuyo precio es bajo. Las solicitudes de préstamos, así como los informes presentados por los valuadores bajo este sistema, proporcionan datos detallados respecto a los objetos para los cuales se pidió el préstamo, a la cantidad de las deudas tanto personales como hipotecarias del agricultor, y, en muchos casos, a las razones que le obligaron al prestatario a aumentar la cantidad de su préstamo o a transferir una deuda que tenía con otra institución de préstamos al sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas.

Los documentos relativos a cada préstamo individual se envían a la Oficina del Sistema Federal de Préstamos Hipotecarios Agrícolas para que sean examinados con el objeto de determinar si los préstamos se ajustan o no a las disposiciones de la ley, de manera que los pagarés y las hipotecas que representan cada préstamo puedan ser aprovechados por el banco que hace el préstamo como la base de una emisión de bonos de crédito hipotecario agrícola. Por lo tanto, estos documentos contienen datos fidedignos, provenientes de fuentes originales, relativos a las condiciones agrícolas existentes, y especialmente a los problemas de los agricultores individuales respecto al crédito y a las deudas.

Un estudio de millares de estos documentos presentados por los diversos bancos de crédito hipotecario agrícola, tanto federales como por acciones, para su examen, revela el hecho de que los efectos de la crisis agrícola no se limitan a la agricultura de ningún tipo determinado ni a ninguna región determinada del país, sino que son completamente generales en su alcance y extensión. En cuanto al aumento de las deudas

que gravan las granjas individuales, pueden notarse tres tendencias generales, a saber: (1) Que muchos agricultores han tenido que hipotecar sus granjas por primera vez desde que han sido dueños de ellas; (2) que otros han tenido que aumentar la cantidad de las deudas hipotecarias que gravan sus granjas para poder pagar los intereses, las contribuciones, y los gastos corrientes de la granja y de la familia; y (3) que en algunos Estados la mayor parte del dinero nuevo invertido en los préstamos hipotecarios agrícolas se ha suministrado para el objeto de convertir los préstamos a corto plazo o personales en préstamos a largo plazo o hipotecarios.

El Aumento de las Deudas que Gravan las Granjas de un Precio Moderado.

Con el objeto de comprobar estas tendencias generales, se recopilaron datos basados en dos series de documentos que fueron presentados para que sirvieran de base para emisiones de bonos - habiendo sido una serie de un banco federal de crédito hipotecario agrícola, y la otra de un banco de crédito hipotecario agrícola por acciones. Los Estados comprendidos en el distrito del banco federal de crédito hipotecario agrícola eran los de Delaware, Pennsylvania, Maryland, Virginia y la Virginia Occidental. En 1921, se consideraba que eran moderados los precios de las buenas tierras labrantías en esos Estados, según las cifras recopiladas por la Secretaría de Agricultura de los Estados Unidos, las cuales los fijan en Dls.70 por acre en los tres últimos Estados mencionados, en Dls.72 en Delaware, y en Dls.81 en Pennsylvania. En el caso del banco de crédito hipotecario agrícola por acciones, se informó que en los dos Estados en que éste hace sus operaciones las buenas tierras labrantías alcanzan prácticamente los más altos precios en los Estados Unidos, valiendo el acre Dls.195 en Illinois, y Dls.238 en Iowa.

Los datos relativos a la conversión de las deudas y al aumento de éstas por los agricultores individuales en estos casos representan lo que ha sucedido y sigue sucediendo en todas partes del país, independientemente de los precios que alcanzan las granjas y las tierras labrantías. El siguiente es un resumen del cuadro que presenta los datos re-

lativos a los préstamos concedidos en el distrito del banco federal de crédito hipotecario agrícola:

Se examinaron cincuenta y tres solicitudes de préstamos, y los préstamos concedidos ascendieron a un total de Dls.154,900. El préstamo máximo fue de Dls.8,500, y el mínimo de Dls.300. Las fechas de las solicitudes abarcaron el período de desde agosto de 1921 hasta abril de 1922, indicando las condiciones generales de los agricultores respecto a las deudas contraídas como resultado de la crisis agrícola de 1920-1921. De la cantidad total de los préstamos concedidos, se emplearon Dls.84,940, o casi el 55 por ciento, para el objeto de substituir por medio del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas las deudas hipotecarias que se tenían con otros prestamistas. El dinero nuevo prestado sobre las cincuenta y tres granjas ascendió a Dls.51,825, y la monta de las deudas hipotecarias existentes sobre éstas quedó aumentada en la misma cantidad, o prácticamente en un 61 por ciento. De este nuevo dinero invertido en préstamos hipotecarios agrícolas, la suma de Dls.31,435, o el 60.5 por ciento, fue empleado por veinticuatro de los cincuenta y tres agricultores para convertir préstamos personales a corto plazo en préstamos hipotecarios a largo plazo. Los préstamos fueron desde un mínimo de Dls.125 hasta un máximo de Dls.3,500.

De los veinticuatro préstamos personales así convertidos en préstamos hipotecarios, seis fueron préstamos adicionales hechos a prestatarios anteriores del banco federal de crédito hipotecario agrícola que no habían podido pagar las contribuciones, los abonos sobre las hipotecas existentes, y sus gastos corrientes. La razón principal que se daba para las deudas personales existentes consistía en las pérdidas financieras sufridas en la explotación agrícola en los años anteriores. Además de los Dls.31,435 de deudas personales convertidas en deudas hipotecarias, los otros objetos que resultaron en que las deudas hipotecarias sobre las granjas tuvieran el antedicho aumento de Dls.51,825 consistieron en las compras de extensiones adicionales de tierra, en mejoras, en las compras de equipo y en el pago de los gastos corrientes. Empero, la causa principal que motivó los préstamos, - la que necesitó mayor canti-

dad de dinero que todos los demás objetos reunidos, - consistió en que la agricultura era improductiva. Esta condición había prevalecido durante la década del censo anterior, y se había intensificado notablemente durante los años que la crisis agrícola abarcó.

El Aumento de las Deudas que Gravan las Granjas de Alto Precio.

Lo que se ha dicho respecto al aumento de las deudas de los agricultores que, por lo que se refiere al valor de sus granjas y a los ingresos obtenidos de éstas, se encuentran en medianas circunstancias económicas es igualmente aplicable a los agricultores que poseen granjas que alcanzan un precio alto, y cuyos ingresos, si se miden en los términos de su capitalización aproximada, deben ser suficientes para cubrir todos los gastos de explotación, para proporcionarles una retribución satisfactoria por su trabajo y para pagar los intereses sobre las deudas existentes.

Los datos recopilados de las solicitudes de préstamos hechas por los agricultores de esta clase, las cuales fueron propuestas como la base para una emisión de bonos por el banco de crédito hipotecario agrícola por acciones que ha hecho la mayor cantidad de préstamos en los dos Estados de Illinois y de Iowa, se presentan en el Cuadro III en la página 63.

Los datos del cuadro siguiente merecen una consideración seria tanto por parte de las personas que se dedican al estudio de los créditos rurales como por parte de las demás personas que se interesan por el bienestar futuro de la agricultura como una industria productiva y como la base de la prosperidad nacional. Presentan un resumen de los informes relativos a lo que los agricultores que tienen tierras que alcanzan un precio alto están obligados a hacer para que puedan continuar la explotación de sus granjas, a saber, a aumentar sus deudas ya crecidas.

La cantidad total de los préstamos concedidos a veintidós agricultores por el banco de crédito hipotecario agrícola por acciones ascendió a Dls.261,000. De estos préstamos, cinco fueron de desde Dls.20,000 hasta Dls.30,000. La cantidad total de los préstamos arrojó una deuda me-

Cuadro III.

CUADRO III. - Resumen de los préstamos concedidos a los agricultores de Illinois y de Iowa para la conversión de deudas y para otros objetos.

Núm.	Fecha	Cantidad del préstamo	Para la conversión de deudas		Aumento de la deuda hipotecaria	Para otros objetos
			Hipotecarias	Personales		
1...	1921 noviembre	Dls. 7,500	Dls. 3,300	Dls. 4,200	Dls. 4,200	
2...	1922 marzo	5,000	.....	.....	5,000	Compra de tierra, - Dls.5,000
3...	marzo	22,500	22,500	.....	.....	
4...	abril	7,000	7,000	.....	.....	
5...	abril	14,500	14,500	.....	.....	
6...	abril	28,000	28,000	.....	.....	
7...	abril	4,000	2,800	1,200	1,200	
8...	abril	16,000	.....	10,000	16,000	Mejoras, ----- 6,000
9...	abril	12,000	.....	.....	12,000	Compra de tierra, ----- 9,000; Equipo, ----- 3,000
10...	abril	4,000	.....	4,000	4,000	
11...	abril	28,000	20,000	8,000	8,000	
12...	abril	4,000	.....	4,000	4,000	
13...	abril	15,000	14,000	1,000	1,000	
14...	abril	4,000	4,000	.....	.....	
15...	abril	2,500	2,500	.....	.....	
16...	abril	6,000	.....	.....	6,000	Mejoras, ----- 6,000
17...	abril	30,000	30,000	.....	.....	
18...	abril	11,000	.....	11,000	11,000	
19...	mayo	7,500	2,500	5,000	5,000	
20...	mayo	6,500	6,150	350	350	
21...	mayo	20,000	16,000	4,000	4,000	
22...	mayo	6,000	.....	1,000	6,000	Compra de tierra, ----- 5,000
Total		Dls.261,000	Dls.173,250	Dls.53,750	Dls.87,750	Dls.34,000

dia de Dls.10,864 sobre estas granjas de alto precio, comparada con un promedio de Dls.2,923 sobre las cincuenta y tres granjas de precio moderado sobre las cuales concedió préstamos el antedicho banco federal de crédito hipotecario agrícola. En muchos casos, sin embargo, los datos anteriores no representan ni el total de las deudas hipotecarias ni el de las deudas personales de los agricultores respectivos, puesto que no les fue posible a muchos de ellos convertir todas sus deudas obteniendo préstamos por medio del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas.

La cantidad de las antiguas deudas hipotecarias así convertidas en nuevas deudas de la misma especie ascendió a Dls.173,250, o a un 66.4 por ciento; mientras que el aumento de las deudas hipotecarias sobre las granjas fue de Dls.87,750, o de un 50.7 por ciento. Doce de los veintidós agricultores que obtuvieron préstamos, es decir, el 54.5 por ciento, tuvieron que convertir sus deudas personales en deudas hipotecarias. Las deudas personales a corto plazo que fueron substituídas con deudas hipotecarias a largo plazo ascendieron a la cantidad de Dls.53,750, o a un 61.2 por ciento, comparada con la de Dls.34,000, o un 38.8 por ciento, que fue la monta de los préstamos concedidos para el objeto de adquirir tierras, comprar equipo y hacer mejoras. Por lo tanto, el dinero nuevo que fue invertido en la agricultura productiva, y del cual era de esperarse que se obtuvieran mayores ingresos, constituyó sólo un 13 por ciento de la cantidad total prestada.

Si las condiciones de la agricultura, tales como se presentan en el cuadro anterior, se miden en dólares y centavos, vemos que la cantidad de las nuevas inversiones destinadas para objetos productivos asciende a Dls.34,000, comparada con la de Dls.227,000 destinada para el objeto de convertir las antiguas deudas hipotecarias y las recientes deudas personales, y que el total de las deudas queda aumentado hasta Dls.261,000. Esto indica que la cantidad de las deudas contraídas que constituirán una merma de los ingresos fue siete veces y media mayor que la de las deudas contraídas para objetos productivos, y por medio de las cuales era de esperarse que se lograra un aumento de los ingresos. Tomando

por base un tipo de interés de un 6 por ciento en cada caso, la cantidad de Dls.261,000 significaría una merma constante de los ingresos que ascendería a Dls.15,660 al año, comparada con un aumento posible de Dls.2,040 de los ingresos por lo que respecta a los Dls.34,000 prestados para objetos productivos. Si el estado improductivo de la agricultura es la causa principal del aumento de las deudas que gravan las granjas, según parece ser, y para la cual no se ha propuesto ningún remedio adecuado, queda bastante evidente que la majestuosa Nave del Estado, la que depende tanto de la gran industria de la agricultura, en todo lo que se refiere a la prosperidad nacional, va a la deriva, lenta pero seguramente, hacia los escollos del naufragio y de la ruina económica. Esta es la lección que nos presenta el aumento de las deudas hipotecarias de las granjas americanas.

Cálculos de la Monta de las Deudas Hipotecarias.

La característica más infortunada que presenta la conversión de las deudas personales en deudas hipotecarias consiste en el hecho de que las primeras fueron contraídas generalmente o para objetos productivos o para pagar los gastos corrientes de la granja y del hogar. Que, en muchos casos, ninguno de estos objetos resultó tan productivo como se esperaba queda demostrado por el gran aumento de las deudas hipotecarias durante la década de 1910 a 1920, pero muy especialmente desde el 1^o de enero de 1920, cuando se recopilaron los datos estadísticos del censo.

Por lo general, los agricultores esperan poder pagar los préstamos personales a corto plazo, a su vencimiento, con las utilidades anuales de su negocio, y tanto los prestatarios como los prestamistas basan sus cálculos en la realización de esta esperanza. Sin embargo, cuando, por una razón u otra, el agricultor se ve obligado a pedir una prórroga por no hallarse en condiciones de reembolsar sus préstamos a corto plazo, su crédito queda disminuído en la misma proporción durante el año siguiente, y debido a esto sus ingresos futuros también quedan más fuertemente hipotecados. Pero cuando la necesidad le obliga a convertir los préstamos personales a corto plazo en deudas hipotecarias a largo plazo, como

75

ha sucedido muy generalmente tanto durante la crisis agrícola como después, sólo puede mejorar su perspectiva de recobrar su antiguo crédito haciendo que su industria sea excepcionalmente productiva durante los años sucesivos o logrando que baje el costo de los préstamos. Si se miran de frente los hechos relacionados con la gran carga financiera que la agricultura tiene que soportar como resultado de la reciente crisis agrícola, se comprenderá cuán difícil este problema será para el agricultor común, en vista de las condiciones comerciales, financieras y políticas que dominan tanto en el interior como en el exterior.

Entonces, ¿hasta qué punto han aumentado las deudas hipotecarias de las granjas desde que se recopilaron los datos estadísticos del censo? Por ahora, no es posible dar ninguna respuesta definitiva a esta pregunta. Las instituciones dignas de confianza han hecho cálculos aproximados que indican de una manera concluyente que, a consecuencia de la crisis de los dos años de 1920 y 1921, la agricultura ha quedado recargada de una deuda tan enorme que reedita intereses, que ésta constituirá una tremenda carga financiera sobre la industria durante al menos muchos años, si no hasta durante muchas generaciones.

Las dos fuentes de informes más fidedignos respecto al aumento de las deudas hipotecarias que gravan las granjas son la Secretaría de Agricultura de los Estados Unidos y la Sociedad de Banqueros de Crédito Hipotecario Agrícola de América. En 1921, la primera repartió un cuestionario con el objeto de averiguar el total aproximado de las deudas hipotecarias de las granjas americanas. Sobre la base de los datos obtenidos por medio de esta investigación, se fijó en Dls. 8,556,800,000 el total aproximado de las deudas hipotecarias que gravaban las granjas a fines de 1920.

Ya se han presentado cifras definidas respecto al aumento de los préstamos hipotecarios hechos por las compañías de seguros sobre la vida y por los bancos que funcionan conforme al sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas. Los bancos nacionales, los de los Estados y de ahorros, tomados en conjunto, constituyen otra fuente importante de fondos para los préstamos hipotecarios sobre las granjas. Aunque la ley

limita la cantidad de su capital y de sus depósitos que cualquier banco, considerado como una institución nacional de préstamos, puede prestar sobre bienes raíces, es muy probable que las diversas clases de bancos que no son de crédito hipotecario agrícola invierten más dinero en los préstamos hipotecarios sobre granjas que ninguna otra institución de préstamos, ya sea sola o colectiva. Esto queda comprobado por las cifras presentadas por la Secretaría de Agricultura de los Estados Unidos. De la cantidad total aproximada de las deudas hipotecarias de las granjas, no menos que la cantidad de Dls.1,447,482,926, o el 17 por ciento, les correspondía a los bancos de diversas clases. Al comentar estas cifras aproximadas, el Boletín Núm.1,047 dice:

"Las cifras relativas al total aproximado de las deudas hipotecarias de las granjas ... se basan en la suposición de que en cada Estado todas las granjas en general se encuentran hipotecadas hasta por el mismo porcentaje de su valor que las granjas explotadas por sus dueños, respecto a las cuales existen datos disponibles. Esta es una suposición algo arriesgada, puesto que no se ha hecho ningún estudio comprensivo de la cantidad relativa de las deudas que gravan las granjas explotadas por sus dueños comparada con la de las que gravan las granjas explotadas de otra manera. Parece probable que estas cifras son algo altas respecto a muchos Estados, o, en otras palabras, que representan más bien la cantidad máxima posible que la efectiva".

En enero de 1922, la Sociedad de Banqueros de Crédito Hipotecario Agrícola de América publicó un boletín que presentaba, entre otras cosas, datos cuidadosamente recopilados por peritos dedicados a la estadística de los negocios, los cuales indicaban que el total de las deudas hipotecarias de las granjas de los Estados Unidos excedía de Dls.8,000,000,000. Los cálculos basados en los datos estadísticos proporcionados por miembros de la sociedad, los cuales se referían a cerca de 300 compañías, demostraron que éstas tenían en sus libros, al principio de 1922, préstamos hipotecarios directos sobre granjas que ascendían a bastante más de Dls.2,000,000,000. El siguiente es un resumen de las proporciones relativas de las cantidades prestadas por las diversas fuentes:

<u>Fecha</u>	<u>Fuente de los Préstamos Hipotecarios</u>	<u>Cantidad</u>
Octubre 31, 1921	Compañías de Seguros sobre la Vida.....	\$1,247,300,000
Diciembre 31, 1921	Sociedad de Banqueros de Crédito Hipotecario Agrícola.....	2,000,000,000
Diciembre 31, 1921	Otras Compañías de Crédito Hipotecario Agrícola.....	1,200,000,000
Noviembre 30, 1921	Sistema Federal de Préstamos Hipotecarios Agrícolas.....	496,908,028
Diciembre 31, 1921	Inversionistas locales, prestamistas particulares, y bancos no especificados de otra manera.....	3,100,000,000
Total.....		\$8,044,208,028

Al comentar estos cálculos aproximados, el boletín del cual se tomaron estas cifras dice: "Hay cierta duplicación en estas cifras porque una gran proporción de las hipotecas pertenecientes a las compañías de seguros sobre la vida les fueron proporcionadas a éstas por miembros de la Sociedad de Banqueros de Crédito Hipotecario Agrícola, y, no obstante, figuran en sus libros como préstamos directos. Pero la duplicación queda más que compensada por el hecho de que las hipotecas pasan efectivamente de Dls.8,000,000,000".

Si se toman como base estos dos cálculos aproximados hechos por la Secretaría de Agricultura de los Estados Unidos y la Sociedad de Banqueros de Crédito Hipotecario Agrícola de América, así como las cifras ya presentadas relativas a la proporción en que las más importantes fuentes de préstamos hacían efectivamente préstamos hipotecarios sobre granjas, parece probable que las deudas hipotecarias de las granjas de los Estados Unidos ascendían, el 1º de enero de 1922, a no menos de ----- Dls.8,000,000,000, y que quizás aun excedían de esta enorme cantidad. Las investigaciones hechas desde entonces por el Departamento del Censo indican que las deudas de los agricultores han aumentado considerablemente desde el 1º de enero de 1922 hasta el 1º de mayo de 1923.

El Reembolso de las Deudas Hipotecarias.

Si se toman estas cifras como aproximadamente exactas, entonces la cantidad de los intereses que pagan anualmente los agricultores america-

nos sobre sus deudas hipotecarias, al 6.1 por ciento, siendo éste el tipo medio según el censo de 1920, asciende a Dls.560,000,000. Ésta es una merma de sus ingresos de la cual no pueden escaparse los agricultores, y es probable que la mitad de ella fue creada en los tres años subsiguientes a la fecha en que se recopilaron los datos estadísticos del censo. Representa la contribución mínima anual de los agricultores por el uso del capital, el cual ha resultado improductivo en muchos casos, pero, de igual manera que los impuestos, tiene que pagarse, puesto que, de lo contrario, el derecho real que el agricultor conserva en su propiedad se vuelve inseguro o queda amenazado por un juicio hipotecario.

La cantidad pagada anualmente por el concepto de intereses sobre los préstamos hipotecarios agrícolas es insignificante comparada con la deuda misma tan enorme. Si se considera la perspectiva de que las utilidades tienen que ir disminuyendo de un año para otro a medida que el capital de la granja se vaya depreciando por su empleo en la producción de cosechas y la cría de ganado, la manera de que se podrá llegar a pagar alguna vez esa deuda presenta un problema que es la causa de una gran ansiedad respecto al bienestar futuro del agricultor y de la Nación. Hasta puede decirse que parece que los agricultores están siendo llevados a un estado de perpetua esclavitud económica, de la cual puede proporcionárseles sólo un alivio temporal reduciendo las otras mermas necesarias que sufren sus ingresos.

Las grandes fuentes que suministran los préstamos hipotecarios sobre las granjas de los Estados Unidos no están deseosas de que un gran número de granjas quede en sus manos a consecuencia de los juicios hipotecarios. Lo que sí desean y necesitan es recibir los intereses sobre sus préstamos para que puedan pagarles a los tenedores de los bonos, liquidar las pólizas que vencen, así como otras obligaciones financieras. Con tal que los agricultores individuales cubran sus pagos por el concepto de intereses, no les importunan estos préstamistas cuando se aproxima la fecha para la renovación de sus hipotecas. En efecto, la mayor parte de los préstamos hipotecarios sobre las granjas se hacen por tres o cinco años, con la perspectiva casi segura de que sean renovados y de que

se cobre una nueva comisión. Aunque esto aumenta necesariamente el costo de obtener los préstamos y reduce los ingresos netos del agricultor, los agricultores, por lo general, no sufren preocupaciones originadas por el temor de un juicio hipotecario si las hipotecas se encuentran en manos de las compañías de seguros sobre la vida y de otras grandes instituciones de préstamos.

Sin embargo, hoy en día existen muchos especuladores en tierras y traficantes en bienes raíces que hacen préstamos hipotecarios sobre granjas sin proponerse ningún otro objeto que el de despojar a sus víctimas de su último dólar. Esto se logra de una manera fácil y legal haciendo las condiciones de las hipotecas tan gravosas que sólo un agricultor de entre mil podría cubrirlas con los ingresos obtenidos de la explotación de la granja. Se han llegado a conocer centenares de casos semejantes por medio de las solicitudes de préstamos presentadas al sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas. Muchos de estos préstamos se hacen actualmente sin ningún otro objeto que el de substituir las hipotecas hechas bajo condiciones imposibles de cumplir con las condiciones más cómodas que ofrece el sistema federal. Estas condiciones más cómodas incluyen un tipo de interés más bajo, el hecho de que no se cobra ninguna cuota por el concepto de comisión, así como el sistema de reembolso por amortización. Esta última condición es un verdadero arco iris de promesa para los agricultores que luchan con el problema de las deudas hipotecarias. En muchos casos, la deuda excede del valor de los derechos reales que el dueño conserva en la propiedad. En tales casos, algunos de los bancos federales de crédito hipotecario agrícola insisten en fijar las condiciones de la segunda hipoteca antes de conceder un préstamo, con el objeto de proporcionarle al prestatario la mayor protección posible y de darle una oportunidad de reembolsar ambas hipotecas, si tal cosa es posible aun bajo las condiciones y estipulaciones más cómodas que se hayan puesto en práctica.

No obstante, aun el sistema de amortización para reembolsar los préstamos hipotecarios sobre las granjas tiene sus limitaciones en vista del carácter de la agricultura, de la deterioración del capital de explota-

ción, y de la magnitud de la deuda misma. Éste es el gran enigma - ¿de qué manera puede mejorarse la agricultura como industria para que se pueda lograr la disminución de las deudas hipotecarias de las granjas en el futuro? Éste es el problema que las legislaturas de los Estados y la Federal tienen que procurar resolver si se quiere que la prosperidad de nuestra Nación renazca y se conserve para las generaciones venideras.
