

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 VII.

Los Beneficios del Sistema Federal de Préstamos Hipotecarios Agrícolas.

Según los expresa su preámbulo, los objetos principales de la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas son "suministrar capital para el desarrollo agrícola, crear una inversión de forma 'standard' basada en hipotecas sobre granjas, e igualar los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas". Lo que nos interesa especialmente ahora es saber si estos propósitos se han cumplido o no, y cuáles son los beneficios que han resultado para los agricultores y para la industria de la agricultura desde que se aprobó esta legislación el 17 de julio de 1916.

Como se indicó antes, el desarrollo de la agricultura se ha de lograr obteniendo préstamos de dinero de los inversionistas y prestando éste a los agricultores para objetos productivos. Además, la ley previene que este dinero se prestará sin que el prestatario tenga que pagar ninguna cuota por el concepto de comisión, bajo ningún pretexto, a un tipo de interés que no excederá de un 6 por ciento anual, y que el costo de obtener el préstamo consistirá únicamente en los gastos efectivos en que el banco incurra, "los cuales no excederán del costo efectivo de la valuación y de la determinación de la validez del título. En los costos preliminares de negociar los préstamos hipotecarios también pueden incluirse los honorarios de los abogados, así como los derechos de registro impuestos por las leyes del Estado en que esté situada la tierra que se quiera hipotecar".

Por lo consiguiente, es evidente que el objeto principal de la ley fue beneficiar a los agricultores y fomentar la agricultura. Los grandes medios empleados para lograr esto son la hipoteca sobre la granja y el bono de crédito hipotecario agrícola. La hipoteca representa una

deuda que reditúa intereses contraída por el agricultor como prestatario; el bono representa una inversión de forma "standard" que le produce intereses al prestamista, así como una deuda que reditúa intereses contraída por los bancos de crédito hipotecario agrícola de ambas clases. Estas instituciones son los medios que sirven para poner en contacto a dos prestatarios y a dos prestamistas, puesto que los bancos de crédito hipotecario agrícola tienen que ser primero prestatarios antes de que puedan desempeñar la función de prestamistas haciéndoles préstamos a los agricultores.

#### El Mejoramiento de las Condiciones de las Hipotecas.

En los párrafos anteriores se esbozan el alcance y los objetos de la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas. La base del sistema consiste en la deuda contraída por el agricultor, sobre la cual éste tiene que pagar intereses.

Puesto que las deudas constituyen una carga, y siempre la constituirán hasta que no se quiten reembolsándolas, los agricultores no pueden obtener ningún beneficio de ellas, a no ser que puedan obtener los préstamos en condiciones más cómodas. Éste es uno de los primeros beneficios que esta legislación relativa al crédito hipotecario agrícola procura lograr. Si se interpretan más sucintamente sus diversas disposiciones, se ve que la ley les ayuda a los agricultores de diversas maneras por lo que respecta al crédito hipotecario. Por ejemplo: (1) Se les ayuda a los agricultores que sean dueños de tierras a conseguir préstamos hipotecarios en condiciones mucho más cómodas que en los bancos comerciales; (2) el tipo de interés sobre los préstamos es algunas veces más bajo, y es también mucho más uniforme en todo el país; (3) el agricultor mismo puede decidir cuál ha de ser el plazo de su hipoteca, pudiendo ser éste de desde cinco hasta cuarenta años; y (4) la ley establece el sistema fácil de reembolsar la hipoteca por amortización.

Puede demostrarse por medio de una comparación breve que estas condiciones son realmente benéficas para el agricultor prestatario y que constituyen una ayuda para la agricultura. Antes de que se aprobara la

ley, los agricultores tropezaban con grandes dificultades para conseguir créditos, y, por lo general, los conseguían bajo condiciones mucho más duras. Cuando un agricultor hipotecaba su granja, pagaba generalmente un tipo de interés más alto que el máximo de un 6 por ciento que permite la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas; algunas veces se agregaban cuotas por el concepto de comisión, las cuales llegaban al 1 o al 2 por ciento; la hipoteca se hacía generalmente por un plazo no mayor de cinco años; y se esperaba que la hipoteca fuera reembolsada en su totalidad a su vencimiento.

Éstas eran condiciones gravosas y peligrosas. El agricultor tenía que luchar esforzadamente durante el período de su préstamo para poder pagar los intereses sobre su deuda y conservar un "standard" de vida decente en su hogar. Si no podía reembolsar su hipoteca a su vencimiento y era lo suficientemente afortunado para lograr que fuera renovada, lo lograba sólo mediante el pago de una comisión adicional que aumentaba su carga. Si había caído en las manos de un Shylock moderno, tenía el temor constante de perder su granja y todo lo que poseía. En aquellos tiempos, el agricultor que pedía un préstamo hipotecario sobre su granja corría el riesgo de caer en la esclavitud financiera o la bancarrota, y había casi siempre la perspectiva de que el agricultor saldría perdiendo.

Algunas de estas condiciones han sido mejoradas, en gran parte, por el sistema federal de crédito hipotecario agrícola. Sólo respecto a un punto no se ha logrado ninguna mejoría, y éste consiste en lo que se refiere a la cuestión de los derechos de los Estados. El Congreso no tenía ningunas facultades para cambiar los honorarios profesionales y los derechos de registro respecto de las hipotecas sobre granjas en el Estado en que esté situada la tierra que se quiera hipotecar. En consecuencia, el prestatario que recurre a este sistema tiene que cubrir estos gastos de la misma manera que si consiguiera su préstamo de cualquiera otra fuente. A este respecto, la ley no le ha traído ninguna reducción del costo al agricultor que tiene que constituir una hipoteca sobre su granja.

Cuando se consideran las cuestiones relacionadas con los costos co-

107

munes de conseguir un préstamo hipotecario, el pago de comisiones, y los tipos de interés sobre los préstamos, se ve que el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas ha traído algunos beneficios. El agricultor que recibe el préstamo no tiene que pagar ningunas cuotas por el concepto de comisión, ni al obtener el préstamo ni en ningún otro tiempo durante el plazo de la hipoteca, el cual puede ser de hasta cuarenta años; el costo de valuar una granja, de examinar y registrar un título, así como otros desembolsos incidentales, constituyen los únicos gastos en que incurre un banco al hacer un préstamo; el tipo de interés no puede exceder de un 6 por ciento en ninguna parte de los Estados Unidos, aunque puede ser menor, como sucede actualmente en el caso de todos los bancos federales de crédito hipotecario agrícola y de algunos bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones, los cuales hacen préstamos al 5 1/2 por ciento; y, por último, el agricultor disfruta del sistema cómo de la amortización para reembolsar su préstamo, el cual exige que el prestatario reembolse su deuda por medio de pequeños abonos anuales o semianuales, con lo cual se reduce la cantidad que tiene que pagar por el concepto de intereses, puesto que éstos sólo pueden cobrarse sobre el saldo insoluto de su deuda.

#### La Igualación de los Tipos de Interés.

Aunque éstos son los cimientos de verdaderos beneficios para los agricultores que hipotecan sus granjas bajo el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, no hay nada de maravilloso o mágico en ellos. Comparados con los intereses sobre un préstamo y con la deuda misma, el costo de obtener un préstamo y el pago de comisiones son únicamente gastos incidentales que tienen que cubrirse en el momento en que se hace o se renueva un préstamo. Una vez que se hayan pagado, ya sea independientemente o de los productos del préstamo, ya no le ocasionan al prestatario más preocupación. Dichos gastos no representan ninguna carga continua para el agricultor, como sucede con el pago anual o semianual de intereses, para no decir nada de la deuda, cuya sombra amenazadora siempre pende sobre el prestatario, y la cual no puede quitarse excepto

mediante el pago de la deuda misma.

Uno de los objetos expresos de la ley era "igualar los tipos de interés sobre los préstamos agrícolas". Desde este punto de vista, el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas les ha traído beneficios importantes a los agricultores de muchas partes de los Estados Unidos. Es indudable que se ha logrado la igualación más general de los tipos de interés. Sin embargo, el beneficio que se les ha traído de esta manera a los agricultores no ha sido el mismo en todas partes del país. El beneficio varía en proporción con el tipo medio de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas que prevalece en los diferentes Estados. Esta variación era considerable antes de que se aprobara la ley, y dió origen a los esfuerzos legislativos para movilizar el crédito hipotecario agrícola tan eficazmente que los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas quedaran igualados de una manera más general. El resultado ha sido que los bancos de crédito hipotecario agricola han hecho bajar los tipos de interés en los Estados de Oregón y Washington, que se encuentran en la parte extrema de la región noroeste, en las Dakotas, Oklahoma y Nuevo México, así como en los Estados del sur, en los cuales las granjas son pequeñas. En esas partes del país los tipos de interés alcanzaban normalmente un promedio que era de desde un 2 hasta un 5 por ciento más alto que en Illinois, Iowa, Ohio, y en muchos de los Estados de la costa del Atlántico.

Sin tomar para nada en consideración el promedio anual de la cuota por el concepto de comisión, la que rara vez era menor que el 1 por ciento, los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas eran más bajos en los Estados de la Nueva Inglaterra y de la región central del lado del Atlántico, en donde variaban de desde el 5 hasta el 6 por ciento. En los Estados de la parte norte de la región central que se encuentran al este de los 98° de longitud Oeste, los tipos variaban de desde el 6 hasta un poco más del 7 por ciento. Hacia el oeste, los tipos subían gradualmente hasta el 10 por ciento, y después bajaban hasta más o menos el 8 por ciento en la costa del Pacífico. Al sur de Pennsylvanía y del río Ohio, los tipos de interés subían gradualmente, alcan

zando el 6 por ciento en Maryland y el 7 por ciento en Kentucky. En los Estados del Golfo los tipos eran de alrededor de un 9 por ciento.

La igualación de estos diversos tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas ha resultado en un ahorro considerable para muchos agricultores individuales que habían contraído deudas a un tipo de interés más alto. La ley se formuló de tal manera que se aseguró desde el principio la uniformidad aproximada de los tipos de interés, puesto que fijó el 6 por ciento como el tipo máximo y prohibió que se cobraran comisiones. Los tipos pagados por los agricultores en las regiones del país en las cuales prevalecían tipos de interés más altos han quedado reducidos para ponerlos de acuerdo con el máximo legal que permite la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, y el éxito con el cual la ley ha funcionado durante los últimos seis años ha resultado en una igualación más general de los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas, cualesquiera que hayan sido las fuentes que hicieron dichos préstamos. Esto ha resultado de la concurrencia que hay para hacer estas operaciones. Los bancos, las compañías de crédito hipotecario y de seguros sobre la vida, así como los prestamistas privados, están ansiosos de invertir sus fondos en un valor seguro a un tipo de interés moderado. El tipo fijado por la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas ha producido el resultado de hacer bajar los tipos de interés al mismo nivel en las diversas partes del país. Los agricultores del sur y del oeste, la garantía de cuyas tierras se considera generalmente como de una clase inferior, pueden obtener préstamos en condiciones tan favorables como los agricultores de la zona productora del trigo y de otras regiones en las cuales las granjas y las tierras labrantías alcanzan un precio mucho más alto. El deseo de que se igualaran los tipos de interés ha quedado bastante bien satisfecho en las regiones del país en donde eran más altos.

#### La Reducción de los Tipos de Interés.

Hablando en términos generales, el intento de igualar los tipos de interés ha resultado en que se les ha hecho bajar a un nivel algo más ba

jo en muchos Estados en los cuales los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas eran normalmente de más de un 6 por ciento. En algunos de los Estados de la Nueva Inglaterra, así como en algunos otros, el tipo medio de interés era de menos de un 6 por ciento anual. Los datos estadísticos del censo de 1920 indican que el tipo medio de interés sobre las hipotecas sobre las granjas en los Estados Unidos, como conjunto, era de sólo un 6.1 por ciento. Por divisiones geográficas, los datos indican que el tipo medio era de un 5.7 por ciento en la Nueva Inglaterra, como conjunto, de un 5.4 por ciento en los Estados de la región central del lado del Atlántico, de un 5.6 por ciento en los Estados de la parte este de la región norte central, y de un 5.8 por ciento en los Estados de la parte oeste de la misma región.

Por lo que respecta a las demás divisiones geográficas, los tipos de interés alcanzaban un promedio más alto que el 6 por ciento, puesto que los datos estadísticos del censo indican que eran, respectivamente, de un 6.4 por ciento en los Estados de la parte sur de la región del Atlántico y de la parte este de la región sur central, de un 6.6 por ciento en los Estados de la costa del Pacífico, de un 7.2 por ciento en los Estados de la parte oeste de la región sur central, y de un 7.3 por ciento en los Estados de la región montañosa.

No es posible determinar por medio de estos datos estadísticos, relativos a los tipos de interés sobre las hipotecas sobre las granjas, si el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas logró o no reducir dichos tipos durante los años de 1917 a 1920, por la razón de que el censo de 1910 no recopiló datos relativos a los tipos de interés que prevalecían sobre las hipotecas sobre las granjas en el año de dicho censo. En consecuencia, no hay datos con los cuales se puedan comparar los correspondientes al año de 1920. Sin embargo, subsiste el hecho de que mientras que los tipos de interés en general tuvieron un aumento de desde el 1 hasta el 3 por ciento durante los primeros tres años del funcionamiento del sistema, principalmente a causa de las condiciones originadas por la Guerra, a los bancos federales de crédito hipotecario agrícola les fue sólo posible aumentar su tipo desde el 5 1/2 hasta el 6 por

ciento, es decir, en sólo un 1/2 por ciento, y a los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones les fue absolutamente imposible aumentarlo, puesto que ya cobraban el tipo máximo de un 6 por ciento permitido por la ley. Por consiguiente, al menos puede decirse a favor del sistema federal que sirvió de freno para las demás fuentes de préstamos hipotecarios agrícolas, las cuales, de lo contrario, hubieran subido considerablemente los tipos de interés, de acuerdo con la tendencia general del mercado monetario.

Ahora, si todos los agricultores que obtuvieron préstamos con garantía hipotecaria pagaran tipos de interés que no fueran más altos que los promedios que se han indicado como vigentes en las respectivas divisiones geográficas de los Estados Unidos, el ahorro que les resultaría consiguiendo sus préstamos por medio del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas sería relativamente insignificante en muchas partes del país, y no les resultaría absolutamente ningún ahorro en muchos Estados. En la actualidad, los bancos federales de crédito hipotecario agrícola están haciendo préstamos al 5 1/2 por ciento, y los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones los están haciendo al 6 por ciento (1). Pueden compararse con estos dos tipos los datos estadísticos del censo de 1920, según los cuales los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas o son menores o no pasan de un 6 por ciento en los siguientes Estados, presentándose aquí dichos datos comparados con datos similares recopilados por la Secretaría de Agricultura de los Estados Unidos en el año de 1915:

(Véase la hoja siguiente.)

---

(1) Unos cuantos bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones han hecho préstamos recientemente al tipo de interés de un 5 1/2 por ciento, con el objeto de hacer frente a la concurrencia de los bancos federales de crédito hipotecario agrícola y de otras instituciones de préstamos, pero la mayor parte de ellos continúan haciendo préstamos al tipo de interés de un 6 por ciento.

| <u>Estado</u>            | <u>Tipos medios de interés</u> |             |
|--------------------------|--------------------------------|-------------|
|                          | <u>1920</u>                    | <u>1915</u> |
| Nueva Hampshire.....     | 5.1                            | 5.3         |
| Pennsylvania.....        | 5.3                            | 5.5         |
| Wisconsin.....           | 5.3                            | 5.7         |
| Nueva Jersey.....        | 5.4                            | 5.5         |
| Nueva York.....          | 5.4                            | 5.5         |
| Vermont.....             | 5.4                            | 5.6         |
| Illinois.....            | 5.5                            | 5.7         |
| Iowa.....                | 5.5                            | 5.6         |
| Maryland.....            | 5.6                            | 5.7         |
| Connecticut.....         | 5.7                            | 5.7         |
| Delaware.....            | 5.7                            | 5.6         |
| Massachusetts.....       | 5.7                            | 5.6         |
| Nebraska.....            | 5.7                            | 6.3         |
| Indiana.....             | 5.8                            | 5.8         |
| Minnesota.....           | 5.8                            | 6.3         |
| Rhode Island.....        | 5.8                            | 5.7         |
| Ohio.....                | 5.9                            | 5.9         |
| Dakota del Sur.....      | 5.9                            | 7.0         |
| Virginia.....            | 5.9                            | 6.1         |
| Virginia Occidental..... | 5.9                            | 6.2         |
| Kansas.....              | 6.0                            | 6.1         |
| Kentucky.....            | 6.0                            | 6.7         |
| Michigan.....            | 6.0                            | 6.3         |
| Carolina del Norte.....  | 6.0                            | 6.3         |

Aunque el método empleado por la Secretaría de Agricultura para reunir los datos relativos a los tipos de interés sobre las hipotecas sobre las granjas no era tan seguro como el que empleó la Oficina del Censo, los datos presentados pueden considerarse como suficientemente exactos para indicar hasta qué punto el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas ha producido una reducción de los tipos de interés. El cuadro anterior indica que en 1920 el número de los Estados en los cuales los tipos de interés eran de un 6 por ciento o menos era mayor que en 1915. Por otra parte, los tipos medios de interés subieron en 0.1 por ciento en Delaware, Massachusetts y Rhode Island, de manera que la influencia general del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas no logró reducir los tipos de interés sobre las hipotecas sobre las granjas en esos tres Estados. En los Estados de Connecticut, Indiana y Ohio, no hubo ningún cambio en los tipos medios de interés durante el referido período de cinco años. En los otros dieciocho Estados, sin embargo, la reducción de los tipos de interés fue de desde 0.1 por ciento en varios Estados hasta 1.1 por ciento en la Dakota del Sur. Por lo tanto, puede considerarse que las cifras anteriores representan el punto

hasta el cual el sistema les trajo beneficios a los agricultores de los Estados en los cuales los tipos medios de interés no pasaban de un 6 por ciento anual.

Si el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas ha sido el medio que ha hecho bajar los tipos de interés sobre las hipotecas sobre las granjas, es natural que se esperara que sus mayores efectos fueran más notables en los Estados en los cuales los tipos medios de interés excedían del máximo de un 6 por ciento fijado por la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas. La siguiente lista indica la diferencia que hubo en cada caso entre los tipos de interés correspondientes a los años de 1915 y 1920, habiéndose tomado los datos de las mismas fuentes que se mencionaron antes:

| <u>Estado</u>         | <u>Tipos medios de interés</u> |             |
|-----------------------|--------------------------------|-------------|
|                       | <u>1920</u>                    | <u>1915</u> |
| Maine.....            | 6.1                            | 6.1         |
| Missouri.....         | 6.1                            | 6.2         |
| Tennessee.....        | 6.2                            | 7.3         |
| Mississippi.....      | 6.5                            | 8.0         |
| Oregón.....           | 6.5                            | 7.7         |
| California.....       | 6.6                            | 7.4         |
| Oklahoma.....         | 6.6                            | 6.6         |
| Washington.....       | 6.6                            | 7.9         |
| Nevada.....           | 6.7                            | ..          |
| Dakota del Norte..... | 6.7                            | 6.9         |
| Colorado.....         | 6.8                            | 8.3         |
| Utah.....             | 7.1                            | 8.6         |
| Louisiana.....        | 7.2                            | 8.2         |
| Florida.....          | 7.3                            | 9.0         |
| Georgia.....          | 7.3                            | 7.6         |
| Idaho.....            | 7.3                            | 8.2         |
| Nuevo México.....     | 7.3                            | 9.7         |
| Carolina del Sur..... | 7.3                            | 7.8         |
| Texas.....            | 7.3                            | 8.4         |
| Alabama.....          | 7.5                            | 8.7         |
| Arizona.....          | 7.5                            | 9.1         |
| Montana.....          | 7.6                            | 8.4         |
| Wyoming.....          | 7.7                            | 9.2         |
| Arkansas.....         | 7.8                            | 9.0         |

Si se hace una comparación de las diferencias entre los tipos medios de interés que prevalecían al principio y al fin del período de cinco años de 1915 a 1920, se ve que la reducción ha sido mayor en los Estados en los cuales los tipos medios de interés sobre las hipotecas sobre las granjas son de más de un 6 por ciento que en aquéllos en donde los tipos medios son menores de un 6 por ciento. Para los objetos de la

comparación, se les puede designar como los Estados de tipos altos y los de tipos bajos. En lugar de las reducciones que variaron de desde 0.1 hasta 1.1 por ciento en los Estados de tipos bajos, las reducciones variaron de desde un mínimo de 0.1 por ciento en Missouri hasta un máximo de 2.4 por ciento en Nuevo México. Las reducciones presentadas tanto por los Estados individuales como por todos en conjunto son mucho más notables en los Estados de tipos altos que en los de tipos bajos. Sólo dos Estados, los de Maine y Oklahoma, no fueron afectados durante el período, pero, en los demás casos, las diferencias siempre representan reducciones. Comparados con dieciocho Estados de tipos bajos, veintiún Estados de tipos altos presentan reducciones, no habiendo datos relativos a Nevada en 1915. Expresadas más específicamente, las siguientes son las reducciones que ocurrieron en los Estados de tipos altos:

Reducciones de los Tipos de Interés sobre los Préstamos Hipotecarios  
Agrícolas, de 1915 a 1920.

| <u>Estado</u>         | <u>Por ciento</u> |
|-----------------------|-------------------|
| Missouri.....         | 0.1               |
| Dakota del Norte..... | 0.2               |
| Georgia.....          | 0.3               |
| Carolina del Sur..... | 0.5               |
| California.....       | 0.8               |
| Montana.....          | 0.8               |
| Idaho.....            | 0.9               |
| Louisiana.....        | 1.0               |
| Tennessee.....        | 1.1               |
| Texas.....            | 1.1               |
| Alabama.....          | 1.2               |
| Arkansas.....         | 1.2               |
| Oregón.....           | 1.2               |
| Washington.....       | 1.3               |
| Colorado.....         | 1.5               |
| Mississippi.....      | 1.5               |
| Utah.....             | 1.5               |
| Wyoming.....          | 1.5               |
| Arizona.....          | 1.6               |
| Florida.....          | 1.7               |
| Nuevo México.....     | 2.4               |

Un análisis de las reducciones que hubo en los Estados anteriores, en los cuales los tipos medios de interés sobre las hipotecas sobre las granjas excedían de un 6 por ciento en 1915, indica que la reducción fue mucho mayor que en los Estados en donde los tipos medios eran de un 6 por ciento o menos. De los veintiún Estados de tipos altos que presen-

tan reducciones de los tipos de interés, siete presentan una reducción de menos del 1 por ciento, mientras que catorce presentan reducciones medias del 1 por ciento o más. Siete de los Estados presentan una reducción media que varía de desde el 1 1/2 hasta el 2.4 por ciento. La reducción de los tipos de interés sobre las hipotecas sobre las granjas en los veintiún Estados, tomados en conjunto, arrojó un promedio de un poco más del 1.1 por ciento anual.

En los dieciocho Estados de tipos bajos que presentaron reducciones de los tipos de interés, en cinco Estados la diferencia fue de sólo 0.1 por ciento, en otros cinco de 0.2 por ciento, en tres de 0.3 por ciento, y cada uno de cuatro Estados presentó una reducción media de 0.4, 0.5, 0.6 y 0.7 por ciento, respectivamente. Por lo tanto, hubo diecisiete Estados en los cuales la reducción media fue de menos del 1 por ciento durante el período de cinco años. La Dakota del Sur, con una reducción media del 1.1 por ciento, fue el único Estado que redujo su tipo de interés sobre las hipotecas sobre las granjas en el 1 por ciento o más. La reducción media que hubo en los dieciocho Estados de tipos bajos, tomados en conjunto, fue de 0.26 por ciento, es decir, de precisamente un poco más que 1/4 del 1 por ciento anual.

#### La Causa de la Baja de los Tipos de Interés.

Por el análisis anterior, queda evidente que algún factor que ha estado operando en el campo del crédito hipotecario agrícola ha producido una reducción general de los tipos de interés cobrados sobre los préstamos. Los datos relativos a los tipos de interés presentados por la Secretaría de Agricultura de los Estados Unidos y por la Oficina del Censo se refieren a los que prevalecían el día 1<sup>o</sup> de enero de los años de 1915 y 1920, respectivamente. El sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas comenzó a hacer préstamos en marzo de 1917, y siguió activo hasta a principios de 1920. Por consiguiente, durante casi los últimos tres años del antedicho período de cinco años el sistema federal ejerció su influencia para igualar los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas en todo el territorio de los Estados Unidos, princi-

palmente mediante el proceso de bajarlos. No fueron más que tres los Estados en los cuales se registró una tendencia a la alza, y esto sucedió en Estados en donde los tipos eran de alrededor de un 5 1/2 por ciento, habiendo sido el aumento de sólo un décimo del 1 por ciento anual.

Fuera de la influencia del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, no existe ninguna otra explicación de esta baja de los tipos de interés sobre las hipotecas sobre las granjas. En general, la tendencia de los tipos de interés durante esos años fue hacia el alza, y las condiciones creadas por la Guerra la acentuaron considerablemente. Nunca antes se había manifestado tendencia alguna por parte de las personas e instituciones que hacían préstamos a hacer que las estipulaciones y condiciones de los préstamos hipotecarios agrícolas fueran más cómodas o mejores que las que se ofrecían a las demás clases de prestatarios, y no hay motivo alguno para suponerse que habían cambiado de actitud voluntariamente durante el referido período de cinco años. En efecto, durante mucho tiempo se había estado efectuando precisamente el proceso contrario.

Entre las causas que originaron la agitación que resultó en el nombramiento de la Comisión de la Vida Rural por el Presidente Roosevelt y de las dos comisiones que fueron a Europa después para estudiar los créditos rurales y la cooperación agrícola, - el resultado final de todo lo cual fue el establecimiento del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, - estuvieron las dificultades con que tropezaban muchos agricultores para lograr obtener préstamos, así como las estipulaciones y condiciones duras bajo las cuales se concedían éstos. En vista de estas circunstancias, se buscaría en vano en todo el campo del crédito hipotecario agrícola para hallar, aparte de este sistema, una causa adecuada de la reducción general de los tipos de interés sobre las hipotecas sobre las granjas. Es evidente que no hubo nada de voluntario en esta reducción por parte de las demás instituciones de préstamos. La baja efectiva de los tipos de interés sobre las hipotecas sobre las granjas fue una reducción forzada que resultó de la creación de una nueva organización competidora. Esa fuerza militante activa fue indudablemente el

sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas.

#### Las Comisiones sobre los Préstamos Hipotecarios.

Se encuentran pruebas adicionales que apoyan este argumento, si se considera la cuestión de las cuotas por el concepto de comisión sobre los préstamos hipotecarios agrícolas. Ya se ha dicho en este capítulo que la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas prohibió el pago, bajo cualquier pretexto, de comisiones por los prestatarios. En la época en que se estaba formulando la ley, se sabía que las comisiones que se cobraban sobre los préstamos aumentaban bastante el costo de los préstamos de dinero obtenidos por los agricultores, y fue la intención del Congreso abolirlas por completo.

Son pocos los datos que se pueden obtener relativos a la monta de las comisiones que se cobraban sobre los préstamos hipotecarios agrícolas. La Oficina del Censo no ha hecho ningún informe relativo a dichas comisiones, pero las investigaciones hechas por la Secretaría de Agricultura de los Estados Unidos en 1915, en conexión con la determinación de los tipos de interés que prevalecían en aquel tiempo, comprendieron una investigación respecto a la monta de la comisión que los agricultores solían pagar al obtener préstamos hipotecarios. Aunque estas investigaciones respecto a las cuotas pagadas por el concepto de comisión fueron de un alcance sumamente limitado, abarcaron todos los Estados, y, hasta donde llegan, los datos obtenidos son perfectamente fidedignos, puesto que los agricultores que pagaron efectivamente dichas comisiones proporcionaron los datos relativos a la monta de las mismas. Estas comisiones tenían una importancia considerable para las personas y organizaciones que hacían los préstamos, como, por ejemplo, la Sociedad de Banqueros de Crédito Hipotecario Agrícola de América, muchas de las cuales se dedicaban al negocio de facilitar préstamos hipotecarios agrícolas y de vender las hipotecas correspondientes. En esos casos, las cuotas cobradas por el concepto de comisión constituían frecuentemente la principal fuente de utilidades, y eran vitales para los ingresos de muchas personas e instituciones que hacían préstamos. En consecuencia, estas cifras no

tan sólo dan a conocer la monta del ahorro que el sistema les trajo a los agricultores, a quienes se les dió la oportunidad de obtener préstamos sin tener que pagar comisiones, sino que también revelan la monta de las pérdidas que hubo por el lado contrario, las cuales excitaron la animosidad de los intereses financieros cuyos ingresos habían sido afectados de esta manera por el nuevo sistema de préstamos hipotecarios agrícolas.

Omitiendo los cinco Estados de Connecticut, Delaware, Massachusetts, Nueva Hampshire y Vermont, en los cuales se encontró que las cuotas cobradas por el concepto de comisión arrojaban un promedio de menos de un décimo del 1 por ciento anual, así como el Estado de Nevada, en el cual no se indagaron, se presentan en el cuadro siguiente las cuotas medias anuales pagadas por los agricultores por el concepto de comisión a principios de 1915:

Cuadro IV. - Promedio anual de las cuotas pagadas por el concepto de comisión sobre las hipotecas agrícolas en 1915.

| Estado               | Por ciento | Estado               | Por ciento |
|----------------------|------------|----------------------|------------|
| Maine.....           | 0.1        | Arkansas.....        | 0.6        |
| Nueva York.....      | 0.1        | Colorado.....        | 0.6        |
| Wisconsin.....       | 0.1        | Florida.....         | 0.6        |
| California.....      | 0.2        | Missouri.....        | 0.6        |
| Ohio.....            | 0.2        | Carolina del Sur.... | 0.6        |
| Rhode Island.....    | 0.2        | Tennessee.....       | 0.6        |
| Virginia Occidental. | 0.2        | Texas.....           | 0.6        |
| Arizona.....         | 0.3        | Alabama.....         | 0.7        |
| Illinois.....        | 0.3        | Idaho.....           | 0.7        |
| Iowa.....            | 0.3        | Virginia.....        | 0.7        |
| Michigan.....        | 0.3        | Kansas.....          | 0.8        |
| Nueva Jersey.....    | 0.3        | Nebraska.....        | 0.8        |
| Oregón.....          | 0.3        | Nuevo México.....    | 0.8        |
| Pennsylvania.....    | 0.3        | Washington.....      | 0.8        |
| Indiana.....         | 0.4        | Wyoming.....         | 0.8        |
| Kentucky.....        | 0.4        | Dakota del Sur.....  | 1.0        |
| Louisiana.....       | 0.4        | Georgia.....         | 1.1        |
| Maryland.....        | 0.4        | Carolina del Norte.. | 1.4        |
| Utah.....            | 0.4        | Montana.....         | 1.6        |
| Minnesota.....       | 0.5        | Oklahoma.....        | 1.8        |
| Mississippi.....     | 0.5        | Dakota del Norte.... | 1.8        |

Por lo general, se encontró que las cuotas por el concepto de comisión eran más altas en los Estados en donde la agricultura estaba menos

adelantada y dependía más del capital exterior para encontrar fuentes de crédito. Estos hechos son muy merecedores de tomarse en consideración, puesto que el cuadro anterior hace hincapié en la necesidad de agregar la cuota cobrada por el concepto de comisión al calcular el ahorro efectivo que les resulta a los agricultores que obtienen préstamos por medio del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas. Lo manifiesta especialmente el hecho de que las cuotas medias anuales, por el concepto de comisión, del 1.4 por ciento en la Carolina del Norte, del 1.6 por ciento en Montana, y del 1.8 por ciento en Oklahoma y en la Dakota del Norte, presentan un contraste muy marcado con las bajísimas cuotas de comisión que prevalecen en muchos de los Estados del este, en los cuales las fuentes consistentes en los fondos locales son más que suficientes para satisfacer todas las necesidades de los agricultores, así como con las cuotas de comisión relativamente moderadas que prevalecen en muchas otras partes del país, en donde las tierras labrantías alcanzan un precio alto y se practican los mejores tipos de la agricultura.

En la mayoría de los Estados, los tipos más bajos de las cuotas por el concepto de comisión concuerdan con los tipos de interés más bajos. Parece que caminan de acuerdo. En algunos Estados, sin embargo, esta característica no es tan marcada, o se encuentra completamente invertida. Además, en unos cuantos casos es más que probable que la cuota por el concepto de comisión fue afectada por las leyes del Estado respectivo, puesto que no es infrecuente que se recurra a la alza de dicha cuota como un medio de evadir una ley contra la usura. Por ejemplo, en la Carolina del Norte, en donde el tipo de interés legal era del 6 por ciento, la cuota media anual por el concepto de comisión era del 1.4 por ciento; mientras que en la Carolina del Sur, en donde el tipo de interés legal era del 7 por ciento, con el derecho de elevarlo al 8 por ciento mediante las estipulaciones de un contrato, la cuota media anual por el concepto de comisión era de sólo 0.6 por ciento.

Por consiguiente, antes del advenimiento del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, el tipo de interés real pagado por los agricultores de una comunidad determinada, que ofrecían una garantía

igual, era fijado por los factores de la concurrencia, los cuales regulaban el tipo, más o menos, por medio de la cuota que se agregaba por el concepto de comisión. Por lo que respectaba al costo total del préstamo, hacía muy poca diferencia si éste se conseguía de un prestamista privado, de un banco, de una compañía de crédito hipotecario o de una compañía de seguros sobre la vida. Aunque todo prestatario pagaba indefectiblemente una comisión en alguna forma, la cantidad así pagada por el prestatario variaba, por lo general, en proporción inversa con el tipo de interés recibido por el prestamista, y, en consecuencia, tenía el efecto de igualar el costo real de obtener un préstamo.

En una investigación efectuada en Kansas por George E. Putnam, se encontró que en los préstamos por un plazo de cinco años que hacían las compañías de seguros sobre la vida, al tipo de interés de un 5 1/2 por ciento, los agentes de préstamos cobraban una comisión de un 5 por ciento, con lo cual se agregaba el 1 por ciento anual al tipo fijado en la hipoteca. Por otra parte, cuando los bancos hacían, en concurrencia, un préstamo hipotecario agrícola por el mismo período de años, el tipo más bajo era generalmente de un 6 por ciento, cobrándose una cuota adicional de un 2 o 3 por ciento por el concepto de comisión. En otras palabras, el tipo de interés sobre los préstamos hipotecarios sobre las granjas, establecido por la concurrencia, era, aproximadamente, de un 6 1/2 por ciento sobre todos dichos préstamos.

Aunque lo que se acaba de decir se refiere directamente a Kansas, el cuadro anterior de las cuotas medias anuales pagadas por el concepto de comisión indica que las cuotas así pagadas por los agricultores variaban considerablemente en diversos Estados y que no tenían ninguna relación directa con el tipo de interés. El objetivo era sacarle lo más posible de todo agricultor que se encontraba obligado a gravar su granja con una hipoteca, sin reparar en lo costoso que podría llegar a ser el proceso de obtener un préstamo. Aparentemente, la única fuerza reguladora consistía en la concurrencia entre los prestamistas. Nunca parecía preocuparles mucho a las personas o a las instituciones que hacían préstamos hipotecarios agrícolas si era justo subir de esta manera el ti

po de interés sobre el tipo legal fijado por la ley de cualquier Estado determinado. Todas las ventajas estaban más bien de parte del prestamista que de parte del prestatario.

Si pudiera existir alguna duda respecto al grado hasta el cual el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas originó una baja de los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas en los diversos Estados, no puede existir ninguna duda respecto a la eficacia que tuvo para abolir el pago de comisiones. La Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas estableció la prescripción mandatoria para los bancos de crédito hipotecario, tanto federales como por acciones, de que "no podrán, en ningún caso, ni exigir ni recibir, bajo ninguna forma ni pretexto, ninguna comisión o cuota que no esté autorizada específicamente por esta ley". Tal comisión ni siquiera podía tomar la forma de una prima, ni del cobro anticipado de los intereses, ni de cualquier otro método que pudiera aumentar el costo ya gravoso para el agricultor de obtener un préstamo de dinero. Debe reconocérsele al sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas el mérito de haber hecho, al menos, este bien en el campo del crédito hipotecario agrícola.

-----

El Crédito Agrícola en los Estados Unidos y en el Canadá  
por

James B. Morman, A. M.

-----

Capítulo VIII.

Los Gastos que se Tienen que Hacer para Obtener  
un Préstamo Hipotecario Agrícola.

Antes de que un prestatario pueda concluir la operación de obtener un préstamo con la garantía hipotecaria de su granja, hay varios gastos que tiene que cubrir. Éstos incluyen el costo de la valuación, de la preparación de un extracto del título, los honorarios de los abogados, los derechos de registro, los impuestos del timbre, así como otros gastos incidentales. Todos estos gastos, en conjunto, aumentan considerablemente el costo del préstamo.

La cuestión respecto a si ha habido alguna reducción de estos gastos bajo el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas puede considerarse bajo los siguientes conceptos generales: (1) El costo de obtener un préstamo; (2) el costo de la continuación de un préstamo; (3) el método para reembolsar un préstamo; y (4) el plazo por el cual se concede el préstamo. Éstos son los factores principales que determinan hasta qué punto las disposiciones de la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas han mejorado las condiciones del crédito hipotecario agrícola, si es que las han mejorado.

El Costo de la Valuación.

Ya se ha llamado la atención al hecho de que la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas no tiene ninguna jurisdicción por lo que respecta a los honorarios de los abogados y a los derechos de registro impuestos por la ley de cualquier Estado. Sin embargo, tratándose del costo de la valuación, es posible que algunos de estos gastos sean un poco menores para el prestatario bajo el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas de lo que serían si hubiera obtenido un préstamo

de alguna otra fuente.

Por lo que respecta a la rama cooperativa del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, es probable que el costo de obtener un préstamo ha sido aumentado por una forma adicional que se prescribe para efectuar la valuación de una granja. La ley previene que la primera valuación de la granja de un solicitante será hecha por un comité de préstamos, integrado por tres miembros, de la sociedad nacional de crédito hipotecario agrícola. El solicitante tiene que pagar los gastos de este comité. No hay nada que le corresponda a esta valuación en las condiciones comunes en que se efectúa la valuación de una granja como la base de un préstamo, cuando éste es hecho por un banco, una compañía de crédito hipotecario, una compañía de seguros sobre la vida, o cualquiera otra fuente de préstamos. En consecuencia, cualquiera que sea el costo de valorar una granja, cuando la valuación es hecha por un comité de préstamos local de una sociedad, aumenta en la misma cantidad el costo de obtener un préstamo para los prestatarios que son miembros de una sociedad nacional cooperativa de crédito hipotecario agrícola. Los prestatarios de un banco de crédito hipotecario agrícola por acciones no tienen que cubrir este gasto adicional.

En los demás respectos, las valuaciones de tierras hechas por todas las demás instituciones de crédito hipotecario agrícola se ajustan a las que hacen los valuadores nombrados por la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola. Estos valuadores prestan sus servicios a todos los bancos de crédito hipotecario agrícola, tanto federales como por acciones. El costo de valorar las granjas, cuando la valuación se efectúa de estricta conformidad con la ley, corresponde, con toda probabilidad, más o menos al costo que la valuación le origina al agricultor que obtiene un préstamo de cualquiera otra fuente de crédito hipotecario agrícola. Esto es especialmente cierto respecto a los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones, puesto que muchos de los funcionarios y consejeros de éstos, por haber tenido experiencia como banqueros dedicados a operaciones de crédito hipotecario agrícola, están perfectamente familiarizados con las condiciones de la agricultura. Saben cómo reducir los gastos

al mínimum con el objeto de atraer a los solicitantes de préstamos, y saben que el bajo costo de la valuación es un elemento que favorece el aumento de sus operaciones. En consecuencia, es sumamente conveniente para los intereses de los bancos de crédito hipotecario por acciones reducir el costo de la valuación al mínimum, y sus funcionarios comprenden perfectamente las ventajas de ello.

Hay muy poca oportunidad de cobrarles cuotas excesivas a los agricultores por la valuación de sus granjas cuando solicitan préstamos, y hay lugar a dudar si el sistema de préstamos hipotecarios agrícolas les ha traído algún alivio general a los prestatarios reduciendo el costo de este servicio. Es posible que haya habido ligeras reducciones del costo en algunos casos excepcionales. La valuación de las tierras labrantías ha sido desde hace mucho tiempo un servicio bastante estabilizado, y las cuotas cobradas se basan en un arancel reconocido de los gastos justificados de un valuator. En vista de que no existen pruebas en el sentido contrario, parece razonable deducir que este sistema no les ha traído ningún beneficio a los prestatarios en la forma de una reducción del costo de las valuaciones, cuando las efectúan los valuadores federales para los bancos de crédito hipotecario agrícola de cualquiera de las dos clases.

Las Cuotas Cobradas por las Sociedades de Crédito Hipotecario Agrícola.

Pronto se reconoció que los gastos de un comité de préstamos integrado por tres miembros constituirían el medio de contrarrestar cualquier ventaja económica que pudiera resultar del crédito cooperativo entre los agricultores, y se hizo un esfuerzo para disminuir este gasto mediante una reforma de la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas. Esta reforma se aprobó el 20 de abril de 1920. Se le permite al comité de préstamos designar al secretario tesorero de la sociedad, o a alguna otra persona, para que haga la valuación necesaria de la granja de un solicitante. El objeto evidente fue bajar el costo de la valuación permitiendo que fuera una sola persona la que incurriera en gastos, en lugar de que fueran tres.

Entretanto, también había habido una agitación considerable a favor de que se le permitiera a una sociedad de crédito hipotecario agrícola imponerles cuotas a sus miembros con el objeto de hacerse de fondos para los gastos de su funcionamiento. La Junta de Crédito Hipotecario Agrícola no estuvo dispuesta a permitir esto, a pesar de la disposición expresa de la ley que le autorizaba al consejo de administración para imponerles "a los miembros una cuota proporcionada con la monta de las acciones del capital social poseídas por cada uno de ellos". No obstante, la Junta sí favoreció una reforma de la ley permitiéndole a una sociedad "fijar cuotas iniciales razonables que se les podrán cobrar a los solicitantes de préstamos y a los prestatarios para cubrir los gastos necesarios de la sociedad"; pero con esta salvedad, "de que dichas cuotas no deberán exceder de las cantidades fijadas por la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola, y de que no deberán exceder en ningún caso del 1 por ciento de la cantidad del préstamo".

Una nota explicativa formulada por la Junta establece la diferencia entre las dos cuotas que una sociedad puede cobrar: (1) La que se le cobra a un solicitante que quizás no logre obtener un préstamo, pero la cual le asegura a la sociedad el dinero suficiente para cubrir los gastos en que es probable que incurra; y (2) una cuota adicional que se cobra, en beneficio directo de una sociedad, sobre el préstamo recibido por un prestatario. La nota explicativa relativa a estas dos cuotas es del tenor siguiente:

"Primera. La cuota cobrada en el momento de presentarse la solicitud. Esta cuota debe ser suficiente para cubrir todos los gastos, inclusión hecha de los servicios del comité de préstamos, hasta que se remita la solicitud al banco.

"Segunda. La cuota cobrada al cerrarse definitivamente la operación del préstamo. La sociedad debe retener esta cuota al recibir la remesa de los fondos correspondientes para el préstamo, o el banco debe deducirla en beneficio y a nombre de la sociedad".

En teoría, la cuota preliminar y la final que una sociedad nacional de crédito hipotecario agrícola les puede cobrar a los solicitantes de

préstamos y a los prestatarios efectivos están basadas en una escala variable, la cual es regulada por la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola, pero siempre dentro de los límites del máximo del 1 por ciento de la monta del préstamo establecido por la ley para dichas cuotas. Para que no hubiera ninguna mala inteligencia respecto a estas cuotas, la Junta expuso explícitamente, en una declaración posterior, "que lo anterior se refiere únicamente a las cuotas cobradas por una sociedad, y que no tiene ninguna conexión o relación con las cuotas que el banco pueda cobrar por la valuación y por la determinación legal de la validez del título".

Cualquiera que sea el resultado de una solicitud de préstamo presentada a una sociedad nacional de crédito hipotecario agrícola, tiene que pagarse una cuota inicial, la que es suficientemente alta para proteger la sociedad contra cualquiera pérdida originada por el costo de la valuación preliminar, así como para cubrir otros gastos menores. Muchas sociedades cobran una cuota de Dls.10, de Dls.25, o de alguna otra cantidad determinada, independientemente de la monta del préstamo que se solicite, mientras que otras la cobran sobre la base de un tanto por ciento, el cual no pasa del 1 por ciento de la monta del préstamo. En el caso de que un banco federal de crédito hipotecario agrícola rechaza una solicitud, la sociedad le devuelve al solicitante cualquier saldo que queda de dicha cuota después de cubrir los gastos necesarios, y la operación queda terminada por lo que respecta a ese agricultor. Los gastos en que éste ha incurrido significan una pérdida absoluta para él. Cuando se aprueba un préstamo, la sociedad tiene el derecho de cobrar otra cuota, la que puede hacer que el total de las cuotas llegue hasta el 1 por ciento de la monta del préstamo. Se hace un ajuste cuando una operación de préstamo queda definitivamente cerrada, y la Junta ejerce su facultad reguladora mediante una revisión de los libros de la sociedad practicada por los inspectores federales autorizados para ello. Esta revisión reguladora se aplica tanto a las cuotas cobradas a los solicitantes que lo gran obtener préstamos como a las cuotas cobradas a aquéllos que no lo gran obtenerlos.

Por lo tanto, en los esfuerzos hechos para realizar la forma del

crédito hipotecario cooperativo establecida por la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, los solicitantes de préstamos y los prestatarios efectivos tienen que cubrir, conforme a la misma, un gasto adicional, el cual, hasta cierto punto, posiblemente más bien aumenta que disminuye el costo de obtener un préstamo. Aunque todas las fuentes que hacen préstamos hipotecarios agrícolas, inclusión hecha de los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones, cobran una cuota inicial para cubrir la monta aproximada de los gastos necesarios, así como para prevenirse contra cualquiera pérdida en el caso de que el préstamo no se conceda por alguna razón u otra, estos gastos incluyen el costo de hacer una valuación de la granja ofrecida como garantía. Pero no sucede así en el caso de los agricultores que obtienen préstamos por el conducto de una sociedad nacional de crédito hipotecario agrícola. La nota explicativa de la Junta asienta claramente que las cuotas cobradas por una sociedad no comprenden los gastos de la valuación hecha por un banco federal de crédito hipotecario agrícola. Estas cuotas substituyen, hasta cierto punto, al cobro del costo de la valuación de una granja por un comité local de préstamos, pero no son siempre suficientes para cubrir todos los gastos de una sociedad. Por esta razón, muchas sociedades se encuentran en dificultades originadas por la falta de fondos, y sus miembros tienen que suministrar éstos de alguna manera u otra. Por consiguiente, las cuotas que se les cobran a los solicitantes y a los prestatarios llegan a constituir, hasta un grado mayor o menor, una carga adicional para éstos, la que varía según la economía o el despilfarro que caracteriza la administración de determinadas sociedades.

#### La Pérdida de Dividendos sobre las Acciones.

La ley exige que "toda persona que quiera obtener un préstamo hipotecario sobre una granja por el conducto de una sociedad nacional de crédito hipotecario agrícola solicitará ser admitida como miembro y subscribirá acciones del capital social de dicha sociedad de crédito hipotecario agrícola hasta por una cantidad igual a un 5 por ciento de la monta del préstamo solicitado". Las acciones del capital social tienen un valor

nominal de Dls.5 cada una, de manera que cada prestatario se hace dueño de una acción del capital social de la sociedad por cada Dls.100 de la monta de su préstamo. Estas acciones no se le entregan al prestatario, sino que la sociedad las retiene como una garantía colateral del pago del préstamo. Sin embargo, se le tienen que pagar al prestatario "todos los dividendos decretados y pagaderos sobre dichas acciones del capital social durante el plazo del préstamo".

Ha surgido mucha mala inteligencia respecto al pago de los dividendos por los bancos federales de crédito hipotecario agrícola y a la circunstancia de que los prestatarios han dejado de recibirlos. La dificultad proviene del hecho de que los agricultores que obtienen préstamos por el conducto de una sociedad no son accionistas del banco federal de crédito hipotecario agrícola, sino únicamente de su sociedad local. Las obligaciones de un agricultor respecto a las acciones, así como su perspectiva de recibir dividendos sobre éstas, tienen su comienzo y su fin en la sociedad misma.

Ahora, la sociedad subscribe, a su vez, acciones del banco federal de crédito hipotecario agrícola de su distrito por una cantidad igual a la de las acciones de ella suscritas por el prestatario. La sociedad está autorizada por la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola. Por lo tanto, cada vez que una sociedad desee conseguir un préstamo para uno de sus miembros, "subscribirá acciones del capital social de dicho banco hipotecario agrícola hasta por la cantidad de un 5 por ciento de la monta de dicho préstamo". Además del pagaré y de la hipoteca otorgados por el prestatario, respecto a los cuales la sociedad se constituye en fiador, estas acciones son conservadas por el banco como una garantía colateral adicional del pago del préstamo, "pero se le pagarán a dicha sociedad cualesquiera dividendos decretados y pagaderos sobre dichas acciones del capital social durante el plazo del préstamo". Por lo tanto, cada sociedad recibe directamente cualesquiera dividendos pagados por un banco federal de crédito hipotecario agrícola.

Desde el principio, todos los bancos federales de crédito hipotecario agrícola han pagado un dividendo anual de un 6 por ciento sobre las

129

acciones pertenecientes a las sociedades. En julio de 1922, todos los bancos, excepto el de Spokane, aumentaron el tipo de sus dividendos, habiendo pagado el banco de Omaha el 10 por ciento, y los demás el 8 por ciento. Por lo general, sin embargo, las sociedades nacionales de crédito hipotecario agrícola que recibieron esos dividendos no los entregaron, a su vez, a sus prestatarios individuales, excepto en cantidades reducidas. Ha sido sólo en casos muy excepcionales que una sociedad ha llegado a decretar un dividendo de un 6 por ciento para sus accionistas. En esos casos, esto se ha debido, en gran parte, al hecho de que las cuotas cobradas, las exhibiciones decretadas y la administración económica de la sociedad les han hecho posible a sus consejeros entregarles a los miembros todos los dividendos pagados a ella por el banco federal de crédito hipotecario agrícola. Sin embargo, en esos casos las cuotas cobradas a los miembros han constituido una carga adicional, habiendo substituído a la pérdida de los dividendos sobre las acciones. En cualquier caso, resulta más o menos igual el aumento del costo de obtener un préstamo.

En el distrito del banco federal de crédito hipotecario agrícola de Spokane, - en el cual muchos agricultores han dejado de pagar los abonos sobre sus préstamos debido a las condiciones originadas por las sequías, los precios bajos recibidos por los productos de las granjas, la falta de facilidades de transporte que hubo algunas veces cuando las cosechas se encontraban ya listas para el mercado, o por alguna otra causa que disminuyó sus ingresos e hizo que les fuera imposible pagar, - muchas sociedades han suspendido por completo el pago de los dividendos sobre las acciones a los prestatarios. Las sociedades han empleado inmediatamente los fondos recibidos del banco de crédito hipotecario agrícola para facilitarles préstamos a los prestatarios, con el objeto de ayudarles a cubrir los pagos atrasados sobre sus préstamos. En algunas partes del distrito, estas condiciones han prevalecido durante dos o tres años. En muchas sociedades los prestatarios han sufrido una pérdida completa por lo que respecta a las acciones que poseen. En el caso de un préstamo de Dls.1,000, el cual significa una inversión de Dls.50 en acciones, la

pérdida de dividendos sería sólo de cerca de Dls.3 o Dls.4 al año. En los préstamos de desde Dls.10,000 hasta Dls.25,000, la pérdida de dividendos representa una cantidad importante, la que puede ser de desde --- Dls.30 hasta Dls.75 al año. En estos casos, la pérdida de los dividendos sobre las acciones aumenta considerablemente el costo de obtener un préstamo por el conducto de una sociedad nacional de crédito hipotecario agrícola.

¿Hasta qué punto, entonces, han sido privados los agricultores de los dividendos sobre sus acciones por sus sociedades? No hace mucho tiempo, la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola intentó dar una respuesta a esta pregunta. Los resultados fueron bastante sorprendentes. El Cuadro V, en la página 121, presenta los datos esenciales relativos a la situación general respecto a la distribución de dividendos por los bancos federales de crédito hipotecario agrícola y por las sociedades nacionales de crédito hipotecario agrícola, dando a conocer las cantidades separadas para los fondos de reserva y de previsión, así como el total de las cantidades cobradas a los solicitantes y a los prestatarios por el concepto de cuotas de alguna especie u otra.

Se desprende de estos datos que los dividendos repartidos por las sociedades nacionales de crédito hipotecario agrícola han alcanzado un promedio de sólo un 46 por ciento de los dividendos pagados a éstas por los bancos federales de crédito hipotecario agrícola. Esto representaría una pérdida media para los prestatarios de un 54 por ciento de los dividendos pagaderos con respecto a cada Dls.1,000 de los préstamos recibidos. El 12 de noviembre de 1922, el número total de las sociedades activas llegaba a 4,463, de manera que fueron 818 las que dejaron de presentar un informe respecto al reparto de dividendos entre sus miembros. En consecuencia, es probable que la pérdida sufrida por los prestatarios sea aun mayor que la que indican las cifras anteriores.

Las pérdidas sufridas por los prestatarios respecto a sus inversiones en las acciones de las sociedades constituyen una razón adicional a favor de que se les permita a los agricultores obtener préstamos individuales de los bancos federales de crédito hipotecario agrícola. En el

Cuadro V. - Dividendos repartidos, y las cuotas cobradas por las sociedades nacionales de crédito hipotecario agrícola, hasta el 12 de noviembre de 1922.

| Distrito<br>Núm. | Número de So-<br>ciedades que<br>remitieron<br>informes | Dividendos repartidos por - |                     | Proporción de<br>los dividendos<br>que recibieron<br>los prestata-<br>rios | Fondos de las Sociedades |              | Cuotas que se<br>les cobraron<br>a los solici-<br>tantes |
|------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
|                  |                                                         | los Bancos                  | las Socieda-<br>des |                                                                            | de Reserva               | de Previsión |                                                          |
| 1.....           | 130                                                     | Dls. 58,970                 | Dls. 28,290         | 48%                                                                        | Dls. 7,301               | Dls. 29,565  | Dls. 131,918                                             |
| 2.....           | 160                                                     | 50,777                      | 27,945              | 55%                                                                        | 5,654                    | 28,790       | 136,025                                                  |
| 3.....           | 400                                                     | 34,469                      | 3,191               | 9%                                                                         | 32,039                   | 5,858        | 153,787                                                  |
| 4.....           | 292                                                     | 152,967                     | 113,808             | 74%                                                                        | 35,697                   | 15,735       | 204,361                                                  |
| 5.....           | 160                                                     | 56,042                      | 23,493              | 42%                                                                        | 9,462                    | 28,329       | 126,477                                                  |
| 6.....           | 350                                                     | 163,493                     | 79,578              | 49%                                                                        | 19,428                   | 68,737       | 267,968                                                  |
| 7.....           | 534                                                     | 277,302                     | 92,085              | 33%                                                                        | 13,231                   | 24,246       | 276,310                                                  |
| 8.....           | 363                                                     | 322,766                     | 251,478             | 78%                                                                        | 29,689                   | 64,111       | 288,462                                                  |
| 9.....           | 370                                                     | 187,924                     | 121,168             | 64%                                                                        | 16,523                   | 51,755       | 210,556                                                  |
| 10.....          | 321                                                     | 329,793                     | 146,667             | 44%                                                                        | 39,131                   | 119,838      | 517,741                                                  |
| 11.....          | 165                                                     | 54,798                      | 22,601              | 41%                                                                        | 4,384                    | 29,107       | 100,536                                                  |
| 12.....          | 400                                                     | 137,971                     | 26,447              | 19%                                                                        | 17,505                   | 126,106      | 328,165                                                  |
| Suma..           | 3,645                                                   | Dls. 1,827,272              | Dls. 936,751        | Promedio 46%                                                               | Dls. 230,044             | Dls. 592,177 | Dls. 2,742,306                                           |

quinto informe anual de la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola, las siguientes son las razones que se dan para recomendar los préstamos directos: (1) Que la mayoría de los agricultores, después de haber obtenido sus préstamos, toman poco o ningún interés en los asuntos de la sociedad, porque carecen del espíritu de cooperación; y (2) que algunas sociedades dejan de funcionar después de que los organizadores hayan obtenido sus préstamos, por lo cual dejan de desempeñar su función de servir a sus comunidades suministrándoles préstamos hipotecarios sobre las granjas. Por estas razones, la Junta expresó su convicción de que la ley debería autorizarles a los bancos federales de crédito hipotecario agrícola "para hacerle préstamos directos a un prestatario de la misma manera que los hacen los bancos de crédito hipotecario agrícola por acciones, excepto que debería exigírsele al prestatario que tomara acciones en el banco federal de crédito hipotecario agrícola por una cantidad igual a un 5 por ciento de la monta de su préstamo".

En vista de la discusión anterior, se perciben fácilmente las ventajas de los préstamos directos. Los prestatarios individuales no tan sólo recibirían los dividendos íntegros, de un 6, 8 o 10 por ciento, sobre sus acciones, cuando los decretaran los bancos federales de crédito hipotecario agrícola, sino que también ahorrarían muchos otros gastos incidentales que tienen que cubrir como miembros de una sociedad, sin que les resulten ningunos beneficios cooperativos de los mismos.

#### El Costo de los Extractos de los Títulos.

Una de las cargas reconocidas que los agricultores tienen que soportar al tratar de conseguir un préstamo hipotecario consiste en el costo de hacer un extracto del título de la propiedad ofrecida como garantía. Se ha sabido desde hace mucho tiempo que la cuota cobrada era frecuentemente excepcionalmente alta y que aumentaba materialmente el costo de obtener un préstamo hipotecario. Éste fue uno de los puntos que las dos comisiones americanas investigaron en Europa, en 1913. Se encontró que casi todos los trámites relacionados con el otorgamiento y el registro de las obligaciones hipotecarias sobre las tierras se efectuaban con el

menor costo posible, con el objeto de aligerar la carga del deudor. En algunos casos las autoridades públicas se encargan de todos los trámites sin costo alguno para el prestatario, pero en la mayoría de los casos el costo se reduce al mínimum. Entre las cuotas que quedan más o menos bajo el control de los Estados, se encuentran las que se cobran por hacer y registrar los extractos de los títulos. Por lo que respecta a los agricultores americanos, éste ha llegado a ser uno de los problemas más importantes relacionados con la economía agrícola y los créditos rurales.

La vida sencilla que lleva el agricultor común, quien la pasa lejos del bullicio enloquecedor de la vida de las ciudades, hace que quede expuesto a toda especie de engaños respecto al valor de los servicios profesionales de un abogado cuando trata de conseguir un préstamo hipotecario sobre su granja. Esto resulta frecuentemente en que se le cobre una cantidad excesiva por dichos servicios. Sin embargo, es un asunto sobre el cual el Gobierno Federal ejerce muy poco control o ninguno. Esto es especialmente cierto por lo que respecta al costo de hacer un extracto de un título. En los Estados Unidos, los peritos registrados que se dedican a hacer extractos de los títulos han llegado a formar una especie de conspiración perfectamente organizada contra los agricultores inocentes y no organizados que no conocen el valor del trabajo que dichos extractos implican, pero que tienen que hipotecar sus granjas. Son frecuentemente excesivas las cuotas que se cobran por hacer un extracto de un título. En un caso que se presentó bajo el sistema de préstamos hipotecarios agrícolas, un prestatario declaró en su solicitud que el abogado le había cobrado Dls.500 por este servicio, y dijo que uno de los objetos para los cuales solicitaba el préstamo era el de efectuar el pago de esta cantidad. Esto nos pone frente a la pregunta: ¿Hasta qué punto ha logrado el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas reducir el costo de preparar un extracto de un título?

Aunque se dispone de pocos datos relativos a las cantidades efectivas que los agricultores pagan por la preparación de los extractos de sus títulos, se sabe que las cuotas cobradas son lo suficientemente altas para aumentar considerablemente el costo de obtener un préstamo. Debido

a una queja que le fue presentada a la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola, un inspector averiguó, por medio de un examen de los registros de una sociedad de la Carolina del Norte, las cuotas que el abogado les cobraba a los socios por hacer los extractos. La siguiente tabla presenta dichas cuotas en el orden ascendiente:

|           |           |           |            |            |
|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Dls.31.60 | Dls.75.00 | Dls.98.00 | Dls.125.00 | Dls.143.00 |
| 65.00     | 78.00     | 99.00     | 125.00     | 154.00     |
| 65.00     | 79.00     | 109.00    | 127.00     | 193.00     |
| 67.00     | 82.50     | 110.00    | 137.00     | 213.00     |
| 75.00     | 88.00     | 117.00    | 137.00     | 230.00     |

¿Son excepcionalmente excesivas estas cuotas? Se averiguó después que, en muchos casos, se les habían cobrado a los miembros de esta sociedad cuotas excesivas por este servicio. A consecuencia de esto, el banco federal de crédito hipotecario agrícola retiró la aprobación que había otorgado respecto a ese abogado, tanto para hacer los extractos de los títulos como para cerrar las operaciones de préstamos.

Estas cifras se presentan con el objeto de indicar las cuotas efectivas pagadas por los prestatarios por los extractos de sus títulos, así como la necesidad de que se hagan reformas a este respecto. Como un paso en la dirección debida, algunas sociedades nacionales de crédito hipotecario agrícola han adoptado una escala variable de cuotas para los extractos de los títulos, las cuales varían desde una cuota mínima de ---- Dls.12.50 para un préstamo de desde Dls.100 hasta Dls.500; y de desde -- Dls.15 hasta Dls.81.25 para los préstamos de desde más de Dls.500 hasta Dls.10,000. Aun bajo este arreglo, queda evidente que el gasto de suministrar un extracto del título es una de las cargas que contribuye más a sostener el alto costo de obtener un préstamo con la garantía hipotecaria de una granja.

#### Las Cuotas por la Determinación del Título.

Mientras que es probable, como se acaba de ver, que la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas no ha logrado efectuar ninguna reducción del costo que significa para un prestatario la preparación del extracto de su título, sí lo protege contra las cuotas excesivas por la

determinación del título. Ambos son trámites legales que son necesarios para poder conseguir un préstamo hipotecario sobre una granja. El extracto de un título tiene que ser preparado por un abogado, o por un perito que se dedica a estos trabajos, o por una compañía que expide pólizas de garantía respecto a los títulos, y el futuro prestatario tiene que presentarlo, junto con su solicitud de préstamo, a la persona o institución prestadora. Es reconocido como un documento legal que comprueba que el solicitante es el verdadero dueño de la propiedad ofrecida como garantía del préstamo. Cualquiera que sea la investigación necesaria para poder preparar este extracto, la que puede exigir que se dedique bastante tiempo al examen de los registros del condado relativos a las transmisiones de tierras en el pasado, el futuro prestatario tiene que pagar los gastos correspondientes. Esta cuota tiene que pagarse antes de presentar la solicitud de préstamo directamente a la fuente prestadora. Por lo general, ningún banco o compañía de préstamos hipotecarios agrícolas considerará la concesión de un préstamo sino hasta que su propio abogado haya practicado un examen respecto a la validez y a la exactitud del extracto del título. Este trámite se denomina técnicamente la determinación del título.

Aunque el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas no tiene nada que decir respecto a las cuotas cobradas a los agricultores por preparar el extracto de un título, sí protege al prestatario contra las cuotas excesivas por la determinación del título mediante una prescripción de la ley que le prohíbe a un banco de crédito hipotecario agrícola, ya sea federal o por acciones, cobrar por este servicio más que los gastos efectivos en que incurre el banco.

Sin embargo, como se indicó antes, el trámite conocido como la determinación del título es de un carácter más o menos perfunctorio. Significa que una persona, un banco o una compañía hace que un abogado examine el extracto del título, con el fin de averiguar si adolece o no de defectos cronológicos al ser presentado junto con una solicitud de préstamo. El objeto es cerciorarse de si el futuro prestatario es el verdadero dueño de la propiedad ofrecida como garantía. Por lo general, éste

no es un servicio costoso, y ha habido pocas o ningunas quejas por parte de los agricultores respecto a que las personas o instituciones que hacen préstamos hipotecarios agrícolas les hayan cobrado cuotas excesivas por él.

Como se indicó antes, las cuotas por la valuación y por la determinación del título que cobran los bancos de crédito hipotecario agrícola, tanto federales como por acciones, han sido sancionadas por la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola sobre la base de un porcentaje determinado de la monta del préstamo. Por lo tanto, no es posible decir hasta qué punto el sistema ha reducido el costo de la determinación del título para los agricultores, pero su objeto ha sido no tan sólo proteger al prestatario, sino también mantener las cuotas al nivel más bajo posible. En estos respectos, es indudable que el sistema ha beneficiado a los agricultores reduciendo los gastos de conseguir un préstamo hipotecario sobre una granja.

#### El Ahorro Efectivo que ha Resultado para los Agricultores.

Ya se ha demostrado que, desde el advenimiento del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, ha habido una baja gradual de los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas. Sin embargo, difícilmente puede sostenerse que la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas fue la única causa que originó esta reducción durante los años de 1915 a 1920. Al mismo tiempo, hay muchísimas razones para creer que la concurrencia que surgió como resultado de esta legislación fue la causa principal de que los tipos de interés bajaran gradualmente en casi todos los Estados durante ese período.

Si se supone que el sistema federal de crédito hipotecario agrícola tiene derecho a recibir todo el crédito por la reducción de los tipos de interés, y de que ha sido también el medio de ahorrarles a los agricultores el pago de todas cuotas por el concepto de comisión sobre los préstamos, entonces surge la pregunta respecto a cuál ha sido el beneficio económico efectivo que los prestatarios han recibido bajo este sistema.

¿Ha sido el ahorro tan notable que haya quedado libre de obstáculos el

camino del agricultor que lucha por alcanzar la libertad económica? De no ser así, ¿en qué estriba la esperanza del agricultor para el porvenir, no tan sólo respecto a la reducción de la carga de la continuación de un préstamo, sino también respecto a la perspectiva del reembolso final de éste? Porque, a pesar de todo lo que se haya dicho y hecho a favor del mejoramiento de las facilidades y de las condiciones del crédito hipotecario para los agricultores, el mayor obstáculo para llegar a la libertad económica consiste en la deuda, ya sea que ésta sea a corto o a largo plazo. Aunque la gran merma que sufren los ingresos durante el período de un préstamo consiste en el pago de los intereses, después de todo, la carga más pesada consiste en la deuda misma, la que se tiene que pagar, puesto que, de lo contrario, se incurre en la penalidad aterradora de la pérdida de la granja a consecuencia del juicio hipotecario.

Entonces, si se toma por sentado que este sistema ha beneficiado al agricultor hasta el punto de abolir todas las cuotas por el concepto de comisión, y que merece el crédito de haber logrado reducir los tipos de interés hasta el grado indicado por la diferencia entre los tipos prevalecientes en los años de 1915 y 1920, los datos clasificados, correspondientes a los distritos respectivos de los bancos federales de crédito hipotecario agrícola, que se presentan en el Cuadro VI, en la página 128, indican los beneficios reales, expresados sobre la base de su porcentaje, recibidos por los agricultores por lo que respecta a los tipos de interés y a las cuotas por el concepto de comisión.

El cuadro siguiente hace evidente que el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas ha logrado reducir el costo de la continuación de un préstamo mediante el ahorro que ha resultado por lo que respecta a los tipos de interés y a las cuotas por el concepto de comisión. Presenta grados muy variables el beneficio que ha resultado de la mayor economía que se ha logrado en el crédito hipotecario agrícola, puesto que en el caso de tres Estados, a saber, los de Connecticut, Delaware y Massachusetts, no ha resultado absolutamente ningún ahorro. En otros dieciocho Estados, el total del ahorro por lo que respecta a los intereses y a las cuotas por el concepto de comisión llega a un promedio de menos del

Cuadro VI. - El promedio anual de lo que ahorran los agricultores en las cuotas por el concepto de intereses y de comisión obteniendo un préstamo bajo el Sistema Federal de Préstamos Hipotecarios Agrícolas.

| Estados                 | Ahorro total, por ciento | Estados                 | Ahorro total, por ciento |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <u>Distrito Núm. 1</u>  |                          | <u>Distrito Núm. 7</u>  |                          |
| Maine.....              | 0.1                      | Dakota del Norte.....   | 2.0                      |
| Nueva Hampshire.....    | 0.2                      | Minnesota.....          | 1.0                      |
| Vermont.....            | 0.2                      | Wisconsin.....          | 0.5                      |
| Rhode Island.....       | 0.2                      | Michigan.....           | 0.6                      |
| Nueva York.....         | 0.2                      |                         |                          |
| Nueva Jersey.....       | 0.4                      | <u>Distrito Núm. 8</u>  |                          |
| <u>Distrito Núm. 2</u>  |                          | Iowa.....               | 0.4                      |
| Pennsylvania.....       | 0.5                      | Nebraska.....           | 1.4                      |
| Virginia.....           | 0.9                      | Dakota del Sur.....     | 2.1                      |
| Virginia Occidental.... | 0.5                      | Wyoming.....            | 2.3                      |
| Maryland.....           | 0.5                      | <u>Distrito Núm. 9</u>  |                          |
| <u>Distrito Núm. 3</u>  |                          | Kansas.....             | 0.9                      |
| Carolina del Norte..... | 1.7                      | Oklahoma.....           | 1.8                      |
| Carolina del Sur.....   | 1.1                      | Colorado.....           | 2.1                      |
| Georgia.....            | 1.4                      | Nuevo México.....       | 3.2                      |
| Florida.....            | 2.3                      | <u>Distrito Núm. 10</u> |                          |
| <u>Distrito Núm. 4</u>  |                          | Texas.....              | 1.7                      |
| Tennessee.....          | 1.7                      | <u>Distrito Núm. 11</u> |                          |
| Kentucky.....           | 1.1                      | California.....         | 1.0                      |
| Indiana.....            | 0.4                      | Utah.....               | 1.9                      |
| Ohio.....               | 0.2                      | Nevada.....             | ...                      |
| <u>Distrito Núm. 5</u>  |                          | Arizona.....            | 1.9                      |
| Alabama.....            | 1.9                      | <u>Distrito Núm. 12</u> |                          |
| Louisiana.....          | 1.4                      | Idaho.....              | 1.6                      |
| Mississippi.....        | 2.0                      | Montana.....            | 2.4                      |
| <u>Distrito Núm. 6</u>  |                          | Oregón.....             | 1.5                      |
| Illinois.....           | 0.5                      | Washington.....         | 2.1                      |
| Missouri.....           | 0.7                      |                         |                          |
| Arkansas.....           | 1.8                      |                         |                          |

Nota: El promedio del ahorro total en las cuotas por el concepto de intereses y de comisión en los Estados de Connecticut y de Massachusetts, pertenecientes al banco federal de crédito hipotecario agrícola del primer distrito, así como en el Estado de Delaware, perteneciente al banco federal de crédito hipotecario agrícola del segundo distrito, ascendió a menos de un décimo del 1 por ciento al año. En consecuencia, se han omitido de la lista dichos tres Estados. El promedio del ahorro total en los Estados Unidos asciende al 1.1 por ciento al año.

1 por ciento, mientras que en todos los demás Estados la cantidad ahorrada arroja un promedio de desde el 1 por ciento en California y Minnesota hasta el máximo del 3.2 por ciento en Nuevo México.

Por consiguiente, hay muchos Estados y distritos en los cuales la cantidad media ahorrada por los agricultores por lo que respecta a los intereses y a las cuotas por el concepto de comisión no resultaría en un gran beneficio financiero, mientras que en otros Estados reduciría en una cantidad bastante importante el costo de continuar una hipoteca de un año para otro. Suponiendo que un agricultor tiene sobre su granja una hipoteca de Dls.3,356, que es la deuda hipotecaria media según los datos del censo de 1920, y que paga la cuota total media de un 6.6 por ciento por el concepto de intereses y comisión, entonces el costo de la continuación de este préstamo ascendería a Dls.221.50 al año. Si este costo se redujera por la cantidad resultante de un ahorro de un promedio del 1.1 por ciento anual, entonces el costo de la continuación de un préstamo hipotecario de Dls.3,356 sería de Dls.184.58, lo que significaría una reducción anual de Dls.36.92 de las cuotas por el concepto de intereses y comisión. Esto equivale a un ahorro efectivo para los agricultores de los Estados Unidos de un promedio de Dls.11 anuales sobre cada Dls.1,000 de los préstamos hipotecarios sobre sus granjas, o sea a un ahorro de Dl.1 por cada décimo del 1 por ciento en que se disminuye la cantidad total de las cuotas por el concepto de intereses y comisión.

Por insignificante que haya resultado para los agricultores individuales de los Estados de tipos bajos esta economía lograda en el crédito hipotecario, no hay duda de que en los Estados de tipos altos el ahorro en los intereses y en las cuotas por el concepto de comisión es bastante considerable. En los Estados como Colorado, Florida, Mississippi, Montana, La Dakota del Norte, la Dakota del Sur, Washington y Wyoming, en los cuales el promedio anual de la reducción varía de desde el 2 hasta el 2.4 por ciento, la cantidad que los agricultores ahorran en los intereses y en las cuotas por el concepto de comisión es de desde Dls.20 hasta Dls.24 anuales sobre cada Dls.1,000 de sus deudas hipotecarias. En Nuevo México, en donde la reducción media es del 3.2 por ciento, el aho-

140

rro sería de cerca de Dls.32 al año. Es indudable que estas cifras representan el grado hasta el cual el sistema ha resultado económicamente ventajoso para millares de agricultores en muchos Estados, en los cuales el promedio de la cantidad total anual a que llegaban los intereses y las cuotas por el concepto de comisión excedía del tipo de interés máximo de un 6 por ciento sobre los préstamos autorizado por la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas.

#### Las Deudas Hipotecarias y el Bienestar de la Comunidad.

Además del ahorro que les ha resultado a los agricultores individuales de muchos Estados en los gastos de conseguir y continuar un préstamo hipotecario, las comunidades rurales, tomadas en conjunto, también han recibido beneficios inmediatos a consecuencia del capital en efectivo que los agricultores gastan para diversos objetos productivos y del impulso que le dan con ello al comercio local. Los agricultores contraen préstamos para objetos productivos con la esperanza de que podrán aumentar sus ingresos por medio de ellos. En consecuencia, se les ha alentado a contraer deudas en la creencia de que así les sería más fácil salir de todos sus compromisos. Los objetos para los cuales se pueden gastar los préstamos, así como el sistema de amortización para efectuar el reembolso de éstos, se consideran como medios que conducen a este fin.

Existe aquí un peligro latente, al cual se ha dedicado poca o ninguna atención, por lo que respecta al bienestar final de las comunidades rurales. Si se trae capital de afuera a un distrito rural para hacerles préstamos a los agricultores, puede satisfacer las necesidades útiles del crédito y de los negocios por el momento, pero, tarde o temprano, tiene que pagarse la deuda junto con los intereses. Aunque todo ahorro que se logra en los pagos por el concepto de intereses y comisión es un beneficio, no les releva a los agricultores de la obligación de pagar intereses después de que la deuda se haya contraído. El peligro estriba en el hecho de que las salidas de dinero motivadas por el pago de intereses y del capital excederán considerablemente de las entradas del mismo provenientes de los préstamos.

141

Algunas veces las comunidades rurales pueden financiar las necesidades de sus propios agricultores por medio de los depósitos de fondos existentes en los bancos locales. Esto indica que se practica el ahorro y que reina la prosperidad. Hay millares de comunidades semejantes en los Estados Unidos. En estos casos, los pagos por el concepto de los intereses y del capital de los préstamos constituyen una forma de fondo circulante que puede prestárseles a los agricultores y a los comerciantes rurales para la explotación provechosa de sus negocios. En tal caso, las deudas de los agricultores forman parte de las finanzas de la comunidad rural, y, por lo general, se cuenta con los fondos suficientes para satisfacer todas las necesidades de crédito de dichas comunidades prósperas.

Empero, el caso es completamente distinto cuando el dinero se consigue prestado de fuentes exteriores para hacerles préstamos a los agricultores. Estos préstamos de dinero se obtienen de los individuos ricos, de las sociedades anónimas y de las instituciones bancarias de las grandes ciudades, es decir, de los llamados centros financieros del país. Estos centros financieros pueden estar a una distancia de mil millas de las comunidades rurales que reciben los fondos. Los compradores de los valores mobiliarios exentos de impuestos, como, por ejemplo, los bonos de crédito hipotecario agrícola, residen generalmente en dichos centros financieros. Los fondos así invertidos consisten en los excedentes de los ingresos, en los ingresos ociosos, o en los depósitos constituidos en los bancos, los cuales, de lo contrario, se encontrarían ociosos o producirían un rédito muy pequeño. Se invierten estos fondos con el objeto de obtener ingresos adicionales, y poco le importa al inversionista común si sus ingresos provienen de los agricultores o de las comunidades rurales, con tal que los pagos por el concepto de intereses y del capital se efectúen con regularidad.

Sin embargo, significa una diferencia considerable para las comunidades rurales el hecho de que los fondos provengan de fuentes locales o de fuentes exteriores, puesto que se le suministran sus ingresos al inversionista sólo mediante la merma de los ingresos de los agricultores

individuales, lo que les origina a los bancos de las comunidades rurales la pérdida consiguiente de los depósitos y de los medios posibles de obtener ingresos. Aunque el crédito exterior puede parecer ventajoso al principio por el hecho de que suministra los fondos necesarios en las épocas de emergencia, empobrecerá inevitablemente, al fin y al cabo, cualquier comunidad rural cuyas necesidades se tengan que financiar de esta manera. Esto se debe al hecho de que tanto los intereses como el capital de las deudas se retiran de la circulación local al ser pagados a las fuentes de crédito de las cuales se obtuvieron los préstamos. Mientras más alto es el tipo de interés, y mientras más largo es el plazo de los préstamos, tanto mayor es la merma de los fondos de las comunidades rurales. Por cada Dls.1,000 invertidos con la garantía hipotecaria de una granja, al tipo de interés de un 5 1/2 por ciento, pagaderos por amortización en treinta y cuatro años y medio, el prestatario paga la cantidad de Dls.2,242, y la comunidad pierde la oportunidad de aprovechar la misma; y al tipo de interés de un 6 por ciento, la pérdida asciende a Dls.2,304.

Por consiguiente, he aquí un peligro al cual se ha dedicado poca o ninguna atención hasta ahora al financiar las granjas. Parece que el objeto principal de muchos proyectos de crédito ha consistido en hacer que los fondos de las fuentes exteriores lleguen a las manos de los agricultores, sin tomar debidamente en consideración los efectos finales de los préstamos de esta especie sobre el bienestar general de las comunidades rurales. Son pocas las que podrían sobrevivir a la presión ocasionada por un crédito exterior de Dls.500,000, y a que se retirara de ellas la suma de Dls.1,121,000 en efectivo, que es la que tendrían que pagar los agricultores por el concepto de intereses y de capital. Sobre la base de la cantidad de Dls.1,097,309,995 que les han prestado a los agricultores los bancos de crédito hipotecario agrícola, tanto federales como por acciones, durante un período de un poco más de seis años, los prestatarios tendrán que pagar no menos de Dls.2,460,169,000 por el concepto de intereses y de capital durante el período en que subsista esta deuda. Desde el punto de vista de las finanzas, esto no significa otra cosa sino

la ruina más o menos lenta de todas las comunidades rurales que han recibido préstamos no provenientes de fuentes locales. Ésta es la amenaza que entrañan los préstamos a largo plazo, pagaderos por el sistema de amortización, suministrados por el capital exterior, y el peligro consiguiente constituye un contrapeso enorme a cualquiera ventaja primitiva derivada del aprovechamiento del crédito a tipos de interés moderados y bajo condiciones cómodas para su reembolso.

-----