

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 XI.

Los Sistemas de Crédito Hipotecario Agrícola de los Estados.

Cuando se inició en los Estados Unidos la primera agitación seria respecto a la materia de los créditos rurales, el Presidente Taft convocó a los gobernadores a una conferencia con el objeto de que se considerara la conveniencia de que se desarrollara algún plan de cooperación entre los diversos Estados y el Gobierno Federal. Al fin de la conferencia, muchos de los gobernadores se comprometieron a esforzarse por impulsar la causa de los créditos rurales en sus respectivos Estados. Desde entonces, un Estado tras otro se ha ido uniendo al movimiento, ya sea re formando las antiguas leyes o aprobando nuevas, con el objeto de fomentar el crédito agrícola en su propio territorio.

En los siguientes párrafos se esbozan las características principales que presentan los sistemas de crédito hipotecario agrícola que funcionan efectivamente en diversos Estados. En cada caso, se toman como la base de la comparación los principios del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, en vista de la influencia que éste ha ejercido sobre los sistemas de los Estados, y de que sus operaciones se han extendido a casi todos los condados de los Estados Unidos.

En los últimos diez años, muchos de los Estados han aprobado leyes efectivas a favor del crédito hipotecario agrícola. Son dos las políticas generales que se han seguido. Los primeros esfuerzos que se hicieron para prestarles los fondos de los Estados a los agricultores se iniciaron, en parte, a consecuencia de la agitación, y, en parte, debido a que se reconoció la necesidad de que se impulsara el desarrollo de la agricultura para fomentar los mejores intereses de los Estados. La otra política es más reciente, habiendo surgido como resultado de la Guerra Europea, y representa una expresión del patriotismo de los Estados,

principalmente a favor de los ex soldados. La primera política se limitó al problema de que los Estados les facilitaran créditos a los agricultores efectivos, y es la única que se discutirá en estas páginas.

Arizona.

Los principales esfuerzos de Arizona para fomentar la agricultura se basan en las disposiciones generales del código relativo a las tierras públicas y en las reformas hechas al mismo. Se autorizó que se creara un fondo de la administración de tierras del Estado, el cual consiste en todas las cuotas cobradas por el Comisario de Tierras, exceptuándose las cuotas cobradas por la clasificación y la valuación, así como en todas las demás cantidades asignadas por la legislatura para este fondo determinado.

La ley lo establece como un fondo permanente e ilimitado del Estado, pero dispone que no debe existir en él, al fin de cualquier año fiscal, una suma no invertida que exceda de Dls.20,000. Cualquier dinero que quede sin desembolsarse y que exceda de dicha suma tiene que transferirse al fondo general del Estado. Para establecer el fondo de la administración de tierras del Estado, la legislatura asignó la cantidad de ---- Dls.20,000 durante cada uno de los años fiscales de 1916 y 1917.

Entre las inversiones que la ley señala para este fondo, se especifican las primeras hipotecas sobre tierras labrantías situadas en el Estado de Arizona. Sin embargo, puesto que una gran parte de la prosperidad agrícola de Arizona depende de los proyectos de reclamación e irrigación, se establece lo necesario para que se puedan hacer préstamos de este fondo sobre las granjas situadas dentro de los límites de tales proyectos, con la condición de que "el gravamen constituido a favor del Gobierno de los Estados Unidos para reembolsar los gastos de construcción de cualquier proyecto de reclamación del Gobierno de los Estados Unidos, o de cualquier proyecto del Departamento de Tribus Indias de los Estados Unidos, no se considerará como una primera hipoteca sobre las tierras labrantías afectadas por cualquier proyecto semejante".

Los préstamos sobre tierras labrantías que se hagan del fondo de la

administración de tierras de Arizona no pueden ser por más de Dls.5,000, ni pueden exceder del 50 por ciento del valor en tasación de la tierra destinada a fines agrícolas. No se pueden hacer préstamos de este fondo sobre las tierras valuadas en menos de Dls.10 el acre. Cuando se conceden préstamos sobre tierras labrantías no beneficiadas, es con la condición de que se dedicará toda la cantidad a hacer mejoras en las tierras que constituyen la base de la garantía. El tipo de interés sobre los préstamos no puede ser menor que el 6 por ciento al año.

El plazo de los préstamos no puede ser ni menor de cinco ni mayor de quince años, pero con la salvedad de que el prestatario tiene el privilegio de reembolsar su deuda antes de los cinco años, mediante el pago anticipado de los intereses correspondientes a tres meses, además de los intereses vencidos en la fecha de dicho reembolso. "En el caso de un préstamo por un plazo de más de cinco años, durante los primeros cinco años los pagos consistirán únicamente en los intereses, los cuales se pagarán anualmente; pero, a partir del sexto año, se pagará, además de los referidos intereses, una cantidad que, pagada anualmente durante la parte restante del plazo del préstamo, baste para cubrir y liquidar la deuda por completo al expirar dicho plazo".

Conforme a las condiciones establecidas por el fondo de la administración de tierras de Arizona, se había prestado, hasta el fin del año fiscal que terminó el 30 de junio de 1922, la cantidad de Dls.1,481,086. Los intereses que se habían pagado sobre estos préstamos ascendían a --- Dls.190,462, y los intereses insolutos ascendían a la cantidad de ----- Dls.128,919, o sea a cerca del 40 por ciento.

Colorado.

Los préstamos hechos por el Estado de Colorado provienen de los fondos de las escuelas públicas, haciéndose únicamente con la garantía de primeras hipotecas de tierras labrantías cultivadas. En el caso de que se faciliten préstamos sobre granjas que estén afectadas por los proyectos de irrigación, también tiene que constituirse a favor del Estado un primer gravamen sobre toda el agua y todos los derechos de agua de que

disfruten para su irrigación las tierras hipotecadas.

El artículo 2º de la ley primitiva disponía que sólo debían concederse préstamos sobre tierras cuyo valor en tasación no fuera menor de Dls.5 por acre, y que la cantidad prestada a cualquiera sola persona no debía exceder de Dls.2,500, pero, mediante una reforma hecha en 1921, se elevó el valor de la tierra hasta Dls.10 por acre, y se fijó el préstamo máximo en Dls.5,000, habiéndose agregado la siguiente condición:

"La Junta de Comisarios de Tierras del Estado queda autorizada por la presente para liquidar, mediante los préstamos concedidos, las deudas hipotecarias existentes sobre las referidas tierras labrantías cultivadas, hasta por la monta de la cantidad prestada conforme a esta ley".

Así se les concedió a los prestatarios individuales el privilegio de aumentar la monta de sus deudas con el Estado, pero era probable que el número de los préstamos disminuyera, por haberse elevado desde Dls.5 hasta Dls.10 por acre el valor mínimo en tasación de la tierra sobre la cual se podían hacer préstamos. Además, la monta del préstamo se limitaba mediante la condición de que la tierra labrantía ofrecida como garantía debía tener "un valor en tasación por lo menos igual a tres veces la monta del préstamo". En otras palabras, el préstamo máximo quedó limitado a una tercera parte del valor en tasación de la tierra.

El plazo de los préstamos hipotecarios sobre las granjas, así autorizados, era de desde uno hasta cinco años, al tipo de interés de un 6 por ciento, pagadero anualmente. En el caso de que el prestatario falte al pago, "se cobrará el tipo de interés de un 8 por ciento anual, tanto sobre el capital como sobre los intereses atrasados, una vez que haya vencido el plazo fijado para el pago de los mismos". En el caso de que el prestatario deje de pagar las contribuciones sobre su granja o los intereses sobre su pagaré, el préstamo vence y se hace pagadero inmediatamente. Si al vencimiento de un pagaré que ampara un préstamo o del plazo fijado para el pago de los intereses sobre éste, no se efectúa el pago dentro de los treinta días después de haberse recibido por correo el aviso respectivo, el Procurador General del Estado podrá iniciar el juicio hipotecario.

588

"Si se ha hecho un préstamo y el prestatario desea renovarlo por un año o por no más de cinco años, la renovación podrá concederse en las mismas condiciones en que se hizo el préstamo primitivo, pero no será necesario exigir ningún nuevo extracto del título, excepto la continuación del mismo hasta la fecha de la prórroga, ni ningún examen del título tal como existía antes de la fecha del préstamo primitivo, ni ninguna nueva escritura de fideicomiso, a no ser que la escritura de fideicomiso se haya de otorgar respecto a otras tierras". Cuando no se ofrece ninguna garantía adicional, el plazo del pago "podrá prorrogarse por escrito, para que se registre de la misma manera que se registró la garantía primitiva, tal como existía antes del vencimiento del plazo".

Si se consideran juntamente estos dos extractos de la ley, se ve que demuestran que el Estado beneficia a los prestatarios individuales reduciendo, hasta donde sea posible, los gastos acostumbrados de la renovación de un préstamo.

El Estado de Colorado exige que todo prestatario tenga un seguro por una cantidad adecuada sobre los edificios de la granja, y que pague todos los gastos de la valuación de la tierra, del examen del título, del registro de la escritura de fideicomiso, así como todos los demás gastos en que incurra el Estado al hacer el préstamo.

El 1^o de enero de 1923, estaban vigentes 454 préstamos por la cantidad total de Dls.798,600. Por lo tanto, la cantidad media de cada préstamo hipotecario agrícola proveniente de los fondos del Estado de Colorado era de Dls.1,781.

Idaho.

En Idaho, los préstamos de los fondos del Estado sobre tierras labrantías se hacen ahora por el conducto del Departamento de Inversiones Públicas, el cual se organizó el 1^o de abril de 1919, conforme a las disposiciones del capítulo I de las leyes aprobadas en la sesión de 1919. Como parte de su trabajo, este departamento se encargó de la función de invertir los fondos del Estado cuya inversión había estado antes a cargo de la Junta de Comisarios de Tierras del Estado.

Entre los diversos valores en los cuales pueden invertirse estos fondos, están las primeras hipotecas sobre tierras labrantías beneficiadas, situadas en el Estado. Conforme a la Constitución y a las leyes vigentes del Estado, el Departamento de Inversiones Públicas no puede hacer préstamos ni sobre propiedades urbanas ni sobre las tierras labrantías no beneficiadas. La monta de los préstamos se limita a una tercera parte del valor en tasación de la tierra, excluyéndose las mejoras, con tal que la tierra no esté valuada en más de Dls.200 por acre. El préstamo máximo es de Dls.5,000. El plazo de un préstamo queda limitado a cinco años, pero éste puede reembolsarse en su totalidad en cualquier tiempo, junto con los intereses devengados hasta la fecha del reembolso. El tipo de interés es de un 6 por ciento anual, pagadero semi-anualmente el 1^o de enero y el 1^o de julio de cada año.

El nuevo departamento estableció algunas reglas especiales relativas a los gastos de hacer los préstamos hipotecarios agrícolas. Se exige que se haga un depósito de Dls.15 con cada solicitud de préstamo hasta por la cantidad de Dls.1,500, para cubrir los gastos del Estado en manejar el préstamo. Todas las solicitudes de sumas mayores de Dls.1,500 deben ir acompañadas de un depósito del 1 por ciento de la cantidad solicitada. Si la cantidad depositada es insuficiente para pagar los gastos en que incurre el Estado al hacer el préstamo, el solicitante tiene que pagar cualquiera diferencia que resulte. Si una solicitud es retirada o rechazada, o si el préstamo se lleva a efecto, se le devuelve al solicitante cualquier excedente del dinero depositado que quede después de cubrir los gastos del Estado.

Una solicitud de renovación de un préstamo tiene que ajustarse a los mismos trámites que se exigen para conceder un préstamo primitivo, pero no se toma en consideración ninguna solicitud semejante si se debe cualquiera cantidad por el concepto de intereses.

El siguiente estado resume los aspectos financieros de los préstamos hipotecarios agrícolas hechos por Idaho desde el 1^o de diciembre de 1920 hasta el 30 de noviembre de 1922:

(Véase la hoja siguiente.)

Monta de los préstamos nuevos.....	Dls.1,754,671
Monta de los préstamos reembolsados..	1,038,058
Monta de los préstamos vigentes.....	3,947,449

Durante los tres años de 1920-1922, inclusivos, muchos de los agricultores del Estado carecieron de los fondos necesarios para efectuar los pagos de los impuestos generales y de las cuotas por el uso de aguas que debían cubrirse para resguardar debidamente los préstamos sobre las granjas. Esto se atribuye a la extremada estrechez económica que afectó a los agricultores que habían obtenido préstamos de los fondos del Estado antes de y durante ese período.

Desde el 12 de junio de 1919 hasta el 30 de noviembre de 1922, el Estado tuvo que entablar noventa y siete juicios hipotecarios. De estos juicios, cuarenta y ocho terminaron en que las granjas hipotecadas fueran vendidas en subasta pública por la cantidad total de Dls.149,922, y los demás estaban todavía pendientes. Estos juicios hipotecarios que entabló el Estado indican de una manera bastante clara el gran número de agricultores que se encontraban en dificultades financieras a consecuencia de sus deudas y de la situación abatida de la agricultura.

Maine.

En virtud del capítulo 303 de las leyes públicas de 1917, el Estado de Main estatuyó que los fondos depositados por el concepto de las tierras reservadas para fines públicos, los cuales fondos consistían principalmente en los ingresos provenientes de las tierras destinadas para el sostenimiento de las escuelas, debían prestárseles a los agricultores para ciertos objetos definidos. Los fondos que debían invertirse fueron puestos bajo el control de una junta de comisarios de préstamos hipotecarios agrícolas. La ley primitiva se reformó en 1919, así como en 1921, con el objeto de ampliar las condiciones bajo las cuales se pueden conceder préstamos para fines agrícolas.

La ley reformada establece que los préstamos pueden hacerse sólo con la garantía de primeras hipotecas sobre tierras labrantías cuyo valor sea por lo menos igual a dos veces la monta del préstamo, pero que

no deben hacerse sobre tierras cuyo valor en tasación sea menor de ----- Dls.10 por acre. Para que se le pueda conceder un préstamo, el agricultor debe estar explotando efectivamente la tierra ofrecida como garantía. El plazo de los préstamos es de desde uno hasta veinte años; la cantidad que puede prestársele a cualquiera sola persona es de desde Dls.300 hasta Dls.5,000; y el tipo de interés, el cual se fijó primitivamente en el 5 por ciento, fue elevado, mediante una reforma hecha en 1921, al 7 por ciento, pagadero anualmente. El capital de un préstamo puede ser reembolsado, ya sea en su totalidad o en parte, a opción del prestatario, "en cualquier fecha fijada para el pago de los intereses, pero después del transcurso de no menos de un año ni de más de diecinueve años de la fecha del préstamo, y, en todo caso, toda la cantidad deberá ser pagada en veinte años. Cuando se hacen pagos parciales, los intereses al tipo del 7 por ciento anual se cobrarán únicamente sobre el saldo insoluto del capital del préstamo".

Los objetos para los cuales pueden hacerse préstamos son los de ayudar al prestatario a eregir las casas y los edificios necesarios en la granja, a construir graneros, a desmontar la tierra, a adquirir semovientes y maquinaria agrícola, así como a realizar cualquier otro fin agrícola justificado. Se especifica expresamente que no se concederá ningún préstamo para liquidar una hipoteca existente, "a no ser que el prestatario tome una cantidad adicional para dedicarla a cualesquiera de los objetos enumerados en este artículo, y entonces sólo en el caso de que los comisarios crean conveniente que se conceda dicho préstamo". Se le exige a todo prestatario que pague los gastos de la valuación de la tierra, del extracto del título, los derechos de registro, así como los timbres necesarios de la renta interior. El Secretario de la Junta de Comisarios está autorizado "para entablar y seguir los juicios necesarios, conforme a los métodos establecidos por la ley relativa a los juicios hipotecarios, cuando se falte al pago de las cantidades estipuladas en los pagarés".

Respecto a los resultados de la ley de Maine relativa a los préstamos hipotecarios agrícolas, el Comisario informa lo siguiente:

"Los agricultores han aprovechado muy poco la ayuda que les ofrece esta ley. La ley ha funcionado bien y satisfactoriamente en un número de casos limitado, pero, ya sea que nuestros agricultores ignoren la oportunidad que se les ofrece o debido a algún otro motivo, hemos recibido sólo muy pocas solicitudes en cada año, y muchas de ellas son de tal carácter que no podemos admitirlas. Sin embargo, en los casos en que se han hecho préstamos, los resultados han sido buenos, y creo que, en todos estos casos, el dinero se ha dedicado al desarrollo de proyectos agrícolas".

Minnesota.

Mediante una ley que fue aprobada el 11 de abril de 1923, Minnesota estableció un sistema de crédito hipotecario agrícola, y confió su administración a una oficina de crédito rural integrada por tres miembros, los cuales ocupan sus puestos por nombramiento, no debiendo pertenecer más de dos de ellos a un mismo partido político. Los objetos de la ley son fomentar e impulsar la agricultura, la industria lechera y la cría de ganado en el Estado.

En sus lineamientos generales, la Ley de Minnesota relativa al Crédito Rural se ajusta a la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, y es, hasta ahora, una de las leyes más importantes que se hayan aprobado en cualquier Estado. Su fin es facilitar la concesión de préstamos y disminuir el costo de ellos. Por lo tanto, los préstamos se hacen directamente a los prestatarios, después de que se ha ya valuado la tierra ofrecida como garantía, de que se haya presentado un informe por escrito respecto a su valor, y de que dichos préstamos hayan sido aprobados por no menos de dos de los miembros de la oficina. También pueden hacerse préstamos sobre las tierras labrantías que están sujetas a gravámenes o cuotas por el concepto de desagüe, con tal que se tome en consideración la monta de dichos gravámenes al fijar la cantidad del préstamo que la oficina esté dispuesta a conceder sobre dichas tierras.

La garantía de los préstamos debe consistir en primeras hipotecas

sobre tierras labrantías, total o parcialmente beneficiadas, y los préstamos son reembolsables por abonos semianuales en un plazo no mayor de cuarenta años. Se le concede al prestatario el privilegio de efectuar el pago anticipado de cualquier número de abonos por el concepto del capital en cualquiera de las fechas fijadas para los pagos semianuales, una vez que hayan transcurrido cinco años. Si la tierra hipotecada es vendida en un plazo de desde uno hasta cinco años después de la fecha de la hipoteca, puede efectuarse el reembolso anticipado de toda la deuda, pagando una cantidad adicional igual al medio del 1 por ciento del capital insoluto.

Además de autorizar la concesión de préstamos para la compra de aperos y de semovientes, para construir edificios y hacer otras mejoras, así como para pagar las deudas existentes, la ley de Minnesota procura alentarle al hombre que tenga un poco de capital a que se convierta en el dueño de una granja, puesto que le permite a la oficina conceder préstamos para el objeto de efectuar una parte del pago del precio de compra de las tierras labrantías beneficiadas, con tal que el vendedor consienta en tomar una segunda hipoteca por el saldo insoluto del precio de compra. Para todos estos objetos, los préstamos pueden concederse hasta por el 60 por ciento del valor en tasación de la tierra, más el $33 \frac{1}{3}$ por ciento del valor en tasación de las mejoras que ésta tenga; con tal que el valor de dichas mejoras no exceda de la mitad del valor de la tierra, y de que no exceda, en ningún caso, de Dls.8,000. Los préstamos pueden hacerse por cantidades de desde Dls.500 hasta Dls.15,000, pero sólo a los agricultores que se dedican efectivamente al cultivo o a la explotación de la tierra hipotecada.

Los fondos para los préstamos son suministrados mediante la emisión y venta de bonos pagaderos por el Estado de Minnesota. Pueden redituarse intereses de un tipo no mayor de un 5 por ciento al año, no pueden venderse a menos que a su valor a la par, y la cantidad total de los bonos en circulación en cualquier tiempo no deberá exceder de Dls.40,000,000. La oficina también puede emitir certificados de adeudo, así como certificados recibidores en pago de los impuestos, para pagar los intereses so-

594

bre los bonos en circulación, si, en cualquier tiempo, no hay el dinero suficiente en el fondo de crédito rural para este objeto. La emisión de certificados de adeudo se limita a Dls.500,000. Los certificados recibidos en pago de los impuestos pueden emitirse "si, en cualquier tiempo, no hay el dinero suficiente en el fondo de crédito rural para pagar, a su vencimiento, cualesquiera bonos o certificados de adeudo, o los intereses sobre dichos bonos o certificados, y los cuales no puedan pagarse de otra manera conforme a las limitaciones de esta ley", pero sólo hasta por una cantidad que sea suficiente para cubrir dicho déficit. Todas las hipotecas constituidas a favor del Estado, así como todas las obligaciones emitidas por éste, están exentas de toda especie de impuestos del Estado, de los condados y de los municipios.

El tipo de interés que se les cobra a los prestatarios es regulado por el tipo pagado por el Estado sobre sus bonos, puesto que la ley previene que "la oficina cobrará una cantidad adicional de no menos de un cuarto del 1 por ciento, ni de más de tres cuartos del 1 por ciento, sobre el tipo de interés pagado por el Estado sobre el dinero prestado a él, y que considerará las primas recibidas sobre la venta de los bonos como una reducción del tipo de interés". El prestatario también paga todos los gastos comunes de conseguir, registrar y continuar su préstamo, pero se le permite presentar ya sea un extracto del título o una prueba adecuada de su derecho de propiedad conforme al sistema Torrens. Si incurre en morosidad en los pagos sobre el préstamo, o de los impuestos, ejecutorias, cuotas, gravámenes y seguros pagados por el Estado, el prestatario tiene que pagar el 7 por ciento anual sobre dichos pagos insolutos. Si se incurre en morosidad en los pagos sobre una hipoteca, debe entablarse, sin demora, el juicio hipotecario, y siempre dentro de los seis meses, a no ser que la oficina crea que una prórroga de no más de un año pueda resultar en que el prestatario remedie dicha morosidad y en que dicho préstamo quede sobre una base satisfactoria.

La legislatura asignó la cantidad de Dls.200,000 para establecer y mantener este sistema de crédito rural. El 4 de septiembre de 1923, la oficina informó que se había vendido una emisión de bonos, pero que, hasta

esa fecha, no habían llegado a cerrarse efectivamente ningunas operaciones de préstamo.

Montana.

Conforme al capítulo 124 de las leyes aprobadas en la sesión de 1917, la Junta de Comisarios de Tierras de Montana quedó autorizada para invertir los fondos permanentes del Estado, destinados para la educación, en préstamos con la garantía de primeras hipotecas sobre buenas tierras labrantías beneficiadas situadas en el Estado. Los préstamos sólo pueden hacerse hasta por las dos quintas partes del valor en efectivo de las tierras, debiendo estar garantizados con primeras hipotecas, las cuales pueden ser por un plazo no menor de tres ni mayor de cinco años. El tipo de interés es de un 6 por ciento anual, pagadero anualmente. Cuando los préstamos se conceden por diez años, el prestatario disfruta de la opción de pagar, una vez que hayan transcurrido tres años, en cualquier fecha fijada para el pago de los intereses, un 10 por ciento del capital o cualquier múltiplo de dicho 10 por ciento. La Junta también puede permitir que se reembolse un préstamo en su totalidad en cualquier fecha anterior a la de su vencimiento.

Las tierras labrantías ofrecidas como garantía de los préstamos deben ser valuadas por un agente del Estado. Mientras que se le exige al solicitante que suministre, a sus propias expensas, un extracto del título, "no se le podrá exigir que pague ningunos de los otros gastos relacionados con el reconocimiento y la valuación de dichas tierras, o con la operación del préstamo", sino que todos dichos gastos deben ser pagados por el Estado. En el caso de que no se cumpla cualquiera de las estipulaciones de la hipoteca, puede entablarse el juicio hipotecario y la granja puede venderse al mejor postor, pero no por una cantidad menor que la de la deuda, más todas las costas y los gastos en que se haya incurrido. Ningún funcionario de un condado puede cobrar derechos de ninguna especie por el registro, la cancelación o la liquidación de una hipoteca, ni por los juicios hipotecarios que se entablen, ni por las ventas de las tierras en subasta pública a consecuencia de un juicio hipote

cario.

Quando las solicitudes pendientes exceden de la cantidad de los fondos disponibles, la Junta puede vender y traspasar cualesquiera hipotecas que tenga sobre tierras labrantías, junto con los pagarés correspondientes. El dinero proveniente de dicha venta debe emplearse en hacer nuevos préstamos hipotecarios agrícolas. La Junta está también autorizada para nombrar a un valuador, el cual tiene el deber de examinar una vez al año cada granja o extensión de tierra sobre la cual el Estado haya hecho un préstamo, y de presentar un informe sobre el estado de dichas tierras y la manera de que se estén cultivando.

Puesto que muchas de las disposiciones de la ley son más o menos indefinidas, la Junta de Comisarios de Tierras del Estado está autorizada para adoptar las reglas y los reglamentos que se consideren necesarios para que la ley surta sus efectos. Entre las reglas promulgadas por la Junta, están las siguientes: (1) Que todo solicitante depositará con su solicitud la cantidad de Dls.10, la cual se empleará para cubrir cualesquiera gastos necesarios en que se incurra para perfeccionar el título de propiedad de las tierras ofrecidas como garantía. Si se concede el préstamo, se le devuelve al solicitante cualquier saldo que quede, pero, en el caso de que se rehuse el préstamo por cualquier motivo, se le devuelve todo el depósito. (2) Que los préstamos pueden hacerse ya sea a las personas o a las sociedades por cantidades de desde Dls.500 hasta Dls.10,000. (3) Que el dinero obtenido del Estado puede emplearse para liquidar los gravámenes existentes, si los hubiere, que afecten a la tierra que garantice el préstamo.

A fines de 1922, estaban vigentes en el Estado de Montana 2,280 préstamos sobre granjas, hechos del fondo permanente destinado para las escuelas, los cuales ascendían a Dls.4,565,123.

Dakota del Norte.

El 25 de febrero de 1919, el Gobernador de la Dakota del Norte aprobó una ley que establecía un sistema bancario perteneciente al Estado. La institución bancaria establecida para llevar a efecto esta ley fue de

597

nominada el Banco de la Dakota del Norte.

La ley dispone que una de las funciones del Banco de la Dakota del Norte será "hacer préstamos a cualquier individuo, sociedad anónima o corporación privada, con la garantía de primeras hipotecas sobre bienes raíces situados en el Estado de la Dakota del Norte, hasta por cantidades que no excedan de la mitad del valor de la garantía". Dichas hipotecas son pagaderas por el sistema de amortización, y los préstamos pueden hacerse por un plazo de desde cinco hasta treinta años. El tipo de interés sobre los préstamos es variable, y se determina haciendo que comprenda "el tipo de interés pagado sobre la última serie de bonos de préstamos hipotecarios emitida por el Estado, y una cuota por el concepto de gastos de administración y para la creación de un fondo de previsión, la cual no deberá exceder del 1 por ciento anual". El prestatario disfruta del privilegio de efectuar pagos anticipados sobre su deuda, o de reembolsar todo el capital de ésta, en cualquiera de las fechas fijadas para el pago de los abonos respectivos.

La intención evidente de las disposiciones de la ley que se refieren a los bienes raíces es fomentar la concesión de préstamos por el Estado más bien sobre las granjas que sobre la propiedad urbana. Esto queda demostrado por dos hechos: (1) Que uno de los objetos expresados en el artículo 12 de la ley es el "de fomentar e impulsar la agricultura"; y (2) que la misma contiene una disposición especial que tiene por objeto ayudarles a los prestatarios en el caso de que se pierdan las cosechas.

Merece atención esta última disposición de la ley. Previene que en el caso de que los ingresos razonables de un deudor hipotecario queden reducidos a la mitad por la pérdida de las cosechas, entonces todos los pagos sobre su hipoteca pueden prorrogarse por un año, con la condición de que se hagan los pagos anuales adicionales sobre los abonos, que basten para cubrir los intereses, junto con los intereses sobre éstos, correspondientes a los años en que no se hubieren hecho ningunos pagos. La Comisión Industrial determina si el agricultor tiene derecho o no a que se le prorrogue el plazo de su deuda.

El capital del Banco de la Dakota del Norte se fijó en Dls.2,000,000, y debía obtenerse mediante la venta de bonos. Los préstamos hipotecarios del banco están limitados al 30 por ciento de su capital y al 20 por ciento de los depósitos. Los fondos adicionales para los préstamos hipotecarios agrícolas deben obtenerse mediante la venta de bonos del Estado. El 12 de octubre de 1922, el banco había vendido bonos hasta por la cantidad de Dls.6,000,000. Conforme a una reforma que se le hizo a la ley, "el banco está ahora autorizado para emitir y vender nuevos bonos hasta por la cantidad de Dls.10,000,000, para el objeto de hacer préstamos hipotecarios agrícolas". Los bonos se venden en el mercado de la región oriental del país, y reditúan intereses al tipo de alrededor de un 5 por ciento.

Durante los primeros veintiocho meses del funcionamiento del sistema, el banco prestó la cantidad de Dls.2,725,400, al tipo de interés de un 6 1/2 por ciento, comparada con la de Dls.3,363,950 que prestó durante los primeros nueve meses de 1922, al tipo de interés de un 6 por ciento. La cuota pagada por el concepto de la amortización de todo préstamo es del 1 1/2 por ciento anual.

Oklahoma.

En virtud de una disposición de su constitución, Oklahoma vende las tierras pertenecientes al fondo escolar del Estado, al precio que representa el valor en que están tasadas, a los agricultores que realmente desean establecer y explotar granjas, debiéndose pagar dicho precio por el sistema de amortización en un plazo de cuarenta años, con intereses al tipo de un 5 por ciento anual. Además, el Estado les hace préstamos en efectivo, del fondo escolar permanente, tanto a éstos como a otros agricultores, por un plazo de cinco años, siendo el tipo de interés también de un 5 por ciento anual.

En 1919, se aprobó una ley que establecía que el Estado prestara su ayuda para fomentar la adquisición de hogares. Conforme a esta ley, el Estado presta, del fondo escolar permanente, el 50 por ciento del precio

de compra, cobrando intereses al tipo de un 5 por ciento anual; después, de una asignación especial, el Estado le presta al dueño nominal cualquiera cantidad adicional que éste solicite, hasta completar el otro 50 por ciento íntegro del valor de la propiedad, y este préstamo debe pagarse por el sistema de amortización en un plazo de cuarenta años, siendo el tipo de interés de un 5 por ciento anual.

Refiriéndose a la ley aprobada en 1919 para fomentar la adquisición de hogares, el Gobernador informa que tiene más bien el carácter de un experimento. Hasta el 12 de abril de 1922, sólo se habían hecho dos préstamos en cada condado. Agrega, "en la mayoría de los casos, parece ser un éxito, aunque hemos tenido algunos fracasos". En la misma fecha, la monta de los préstamos hechos a los agricultores del fondo escolar permanente llegaban a más de Dls.18,000,000.

Oregón.

Oregón ha adoptado dos sistemas para hacer préstamos hipotecarios sobre granjas, a saber, (1) de los fondos escolares del Estado, establecidos ya desde 1859, y (2) de un fondo especial para préstamos hipotecarios agrícolas, cuya creación fue autorizada mediante una reforma constitucional aprobada el 7 de noviembre de 1916.

Los fondos escolares.

Las leyes generales de Oregón disponen que se cree una junta de tierras del Estado que controle la venta de las tierras reservadas para el sostenimiento de las escuelas, universidades y escuelas de agricultura, y que invierta los fondos provenientes de dicha venta. Estos fondos debían invertirse principalmente en hipotecas sobre bienes raíces, mientras que cualquier excedente que quedara, respecto al cual no hubiera ninguna demanda de préstamos, podía invertirse en los bonos emitidos por los distritos escolares.

Aunque las leyes generales no establecen ninguna división del término "bienes raíces" en propiedades rústicas y en urbanas, en la práctica,

los préstamos se han hecho, en gran parte, si no exclusivamente, sobre tierras labrantías. Estas se definen específicamente en las leyes como "las tierras adquiridas mediante escritura, donación, los efectos de la ley, o las ventas en subasta pública de las tierras hipotecadas para garantizar los préstamos hechos de los fondos de las escuelas, de los colegios, de las universidades, o de otra especie".

La ley previene que se hagan préstamos con garantía hipotecaria, al tipo de interés de un 6 por ciento, pagadero semianualmente el día 1^a de enero y de julio de cada año, debiendo tener la tierra un valor en tasación "no menor de tres veces el valor de la cantidad prestada, exclusión hecha de las mejoras susceptibles de ser destruidas", y que el plazo de los préstamos sea de un año. El solicitante tiene que cubrir todos los gastos de la valuación de la tierra y del examen del título. Si se pagan puntualmente los intereses sobre el préstamo y la garantía no sufre ninguna mengua, el préstamo puede prorrogarse, pero no por un período mayor de diez años. Si los intereses sobre un préstamo correspondientes a más de un año han vencido y no se han pagado, o si la granja llega a ser una garantía inadecuada del dinero prestado, puede entablarse el juicio hipotecario, y la Junta de Tierras del Estado puede adquirir la granja, pero a un precio que no debe exceder de la cantidad total que se le deba al Estado.

El informe de la Junta de Tierras del Estado, correspondiente al período del 1^a de octubre de 1920 al 30 de septiembre de 1922, indica que se habían hecho préstamos con la garantía de primeras hipotecas sobre tierras labrantías hasta por la cantidad de Dls.6,438,310, proveniente del fondo de las escuelas públicas; hasta por la cantidad de Dls.167,326, proveniente del fondo de las escuelas de agricultura; y hasta por la cantidad de Dls.79,445, proveniente del fondo universitario - un total de --- Dls.6,685,081.

El fondo para préstamos hipotecarios agrícolas.

En 1916, se reformó el artículo 11 de la Constitución de Oregón, con el objeto de permitir que se aprovechara el crédito del Estado para hacer

préstamos con la garantía de primeras hipotecas sobre tierras labrantías, y de que se incurriera en una deuda que no debía exceder del 2 por ciento del valor fiscal de todas las propiedades situadas en el Estado, habiéndose hecho efectiva esta reforma mediante una ley especial, que fue aprobada por la legislatura el 21 de febrero de 1917. Bajo la dirección de la Junta de Tierras del Estado, se obtienen los fondos necesarios mediante la emisión y venta de bonos del valor nominal de Dls.25, Dls.100, Dls.500 y Dls.1,000. Estos bonos se emiten por un plazo que no excede de treinta y seis años, retribuyen intereses al tipo de un 4 por ciento anual, "y están exentos de todos los impuestos establecidos por el Estado de Oregón o por cualquiera de sus subdivisiones". Después de que hayan transcurrido cinco y diez años, respectivamente, puede redimirse a la par un 10 por ciento de los bonos emitidos en cada año, en el orden en que los mismos se hayan emitido.

Pueden hacerse préstamos del fondo de crédito hipotecario agrícola por cantidades de desde Dls.200 hasta Dls.1,000, y hasta por el 50 por ciento del valor en tasación de la tierra, si éste no excede de Dls.50 por acre. Al efectuar dicha valuación, se toman en consideración los derechos de agua pertenecientes a la tierra. Si las solicitudes exceden de los fondos disponibles, debe darse la preferencia a los préstamos no mayores de Dls.2,000. Todo solicitante tiene que pagar una cuota inicial del 1 por ciento del importe del préstamo solicitado, cobrándose una cuota mínima de Dls.10 para cubrir el costo de la valuación y del examen del título. Si se concede una suma menor que la solicitada, o si se rechaza una solicitud de préstamo, se le devuelve al solicitante cualquier saldo que quede después de deducir los gastos en que haya incurrido el Estado. Para que se le pueda conceder un préstamo, el solicitante tiene que estar ocupando y explotando la tierra hipotecada.

Los préstamos se hacen por un plazo de desde diez hasta treinta y seis años, siendo pagaderos por el sistema de amortización, mediante abonos anuales o semianuales, "pero cualquier deudor puede liquidar cualquiera parte de su deuda o toda ella, haciendo pagos de Dls.50 o de múltiplos de esta cantidad, en cualquiera de las fechas fijadas para el pa-

go de los abonos por el concepto de amortización". El tipo de interés sobre los préstamos está fijado en el 5 por ciento, excepto que "en el caso de que los bonos de crédito hipotecario agrícola de cualquiera serie se vendan a un precio medio que sea menor que su valor a la par, la Junta puede cobrar sobre los préstamos hipotecarios agrícolas hechos de los productos de los bonos de dicha serie, así vendidos a menos que su valor a la par, un tipo de interés mayor que el 5 por ciento, pero el cual no deberá exceder en más del 1 por ciento del tipo que el Estado tenga que pagar sobre los fondos obtenidos efectivamente mediante la venta de los referidos bonos".

Los objetos para los cuales se pueden conceder los préstamos son prácticamente los mismos que se enumeran en la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, puesto que los préstamos "tienen por fin aumentar la capacidad productora de dichas tierras o aumentar su valor como una granja hogar". Si un préstamo se emplea para objetos distintos de los que se hayan expuesto en la solicitud, o si una granja se da en arrendamiento a cualquiera persona que no cumpla las condiciones y los objetos antedichos, la Junta de Tierras del Estado puede exigirle al prestatario, mediante un aviso previo de seis meses, que reembolse dicho préstamo.

Todos los excedentes provenientes de las utilidades del sistema de crédito hipotecario agrícola establecido por el Estado de Oregón se destinan a constituir "el fondo de reserva del sistema de crédito hipotecario agrícola", del cual sólo pueden hacerse préstamos sobre tierras labrantías, de la misma manera que en el caso del fondo de préstamos hipotecarios agrícolas. Los intereses provenientes de los préstamos hechos del fondo de reserva se convierten en parte del mismo fondo, "el cual se rá irreducible, salvo que podrá recurrirse a él para reembolsarle al Estado las pérdidas que sufra en la administración del referido sistema de crédito hipotecario agrícola".

Para llevar a efecto las disposiciones de esta reforma constitucional, la legislatura asignó la cantidad de Dls.5,000, pero con la condición de que fuera reembolsada lo más pronto posible de los fondos exce-

dentes provenientes del sistema de crédito hipotecario agrícola del Estado. El vigésimo quinto informe bienal de la Junta de Tierras del Estado indica que los préstamos hipotecarios sobre granjas que se hicieron del fondo de crédito hipotecario agrícola, desde el 1^o de octubre de 1918 hasta el 30 de septiembre de 1920, ascendieron a Dls. 449,585. El informe correspondiente al bienio que terminó el 30 de septiembre de 1922 indica que los préstamos hechos con la garantía de primeras hipotecas sobre granjas ascendían a Dls. 426,511. Por lo tanto, hubo, en los últimos dos años, una reducción de la monta de los préstamos vigentes, debida en parte al hecho de que las hipotecas que fueron liquidadas excedieron en dos al número de los préstamos nuevos, así como al hecho de que hubo que iniciar doce juicios hipotecarios.

La Dakota del Sur.

El capítulo 14 de los reglamentos políticos del Estado de la Dakota del Sur, tal como quedó reformado en 1917 y 1919, previene que se establezca un sistema de crédito hipotecario agrícola. El objeto de esta legislación especial es fomentar la agricultura, la industria lechera, la cría de ganado, y la explotación y el mejoramiento de las tierras labrantías. El sistema está controlado y administrado por una junta de crédito hipotecario agrícola, integrada por cinco miembros.

Los objetos para los cuales pueden hacerse préstamos están expresados en casi exactamente las mismas palabras que las que emplea la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas. Los préstamos se garantizan con primeras hipotecas sobre tierras labrantías. Sólo se conceden conforme al sistema de amortización, siendo los intereses pagaderos anual o semianualmente, y se hacen por un plazo de desde cinco hasta treinta años, otorgándosele al prestatario, una vez que hayan transcurrido cinco años, el privilegio de hacer pagos adicionales sobre su hipoteca en cualquiera de las fechas fijadas para el pago de los intereses. A solicitud del prestatario, "la Junta puede estipular en la hipoteca que se paguen únicamente los intereses durante los primeros cinco años, y que después se paguen tanto los intereses como los abonos por el con-

cepto del capital, conforme al sistema de amortización". Cuando la tierra está ya afecta a gravámenes o cuotas por el concepto de desagüe, de reclamación o de irrigación, pero dichos gravámenes o cuotas no han venido en la fecha de hacerse el préstamo, el gravamen constituido a favor del Estado se considera como una primera hipoteca, con tal que la Junta haya tomado en consideración el importe de dichos gravámenes o cuotas al fijar la suma que puede prestarse sobre dicha tierra labrantía.

Los préstamos pueden hacerse hasta por el 70 por ciento del valor en tasación de la tierra, más el 40 por ciento del valor de las mejoras, debidamente aseguradas, que se encuentren en ella, con tal que éstas no excedan del 50 por ciento del valor de la tierra ni tengan un valor que pase de Dls.5,000, pero no puede concederse, en ningún caso, un préstamo por una cantidad "que exceda del promedio del valor fiscal en que se haya tasado la tierra en los tres años anteriores, según los datos suministrados por el Contador del Condado". En cualquier tiempo, puede solicitarse que se haga una nueva valuación, y puede concederse un préstamo adicional, si las valuaciones lo justifican. Los préstamos pueden hacerse sólo a los agricultores que cultivan sus propias granjas, y por cualquiera cantidad de desde Dls.500 hasta Dls.10,000. Como penalidad por las morosidades, se le cobra al prestatario el 8 por ciento anual sobre los pagos insolutos de los intereses y del capital, así como sobre las contribuciones, gravámenes, ejecutorias, cuotas o seguros, impuestos legalmente sobre la tierra hipotecada, que el Estado haya pagado. Sin embargo, la Junta está autorizada para declarar que una hipoteca ha venido y es pagadera inmediatamente, si los préstamos se emplean para objetos distintos de los especificados en la solicitud, o si el prestatario falta al cumplimiento de cualquiera de las condiciones o estipulaciones de su hipoteca. En el caso de un juicio hipotecario, la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola puede adquirir la tierra, pero a un precio que no sea menor que el importe de la deuda sobre la misma, más los intereses al tipo de no menos de un 5 por ciento anual hasta la fecha de la venta.

Los fondos necesarios para hacer los préstamos se obtienen mediante

la venta de bonos del Estado, del valor nominal de Dls.25, Dls.50, Dls.100, Dls.500, Dls.1,000 o más. Estos bonos se emiten por plazos especificados, no menores de veinte años, pudiendo ser redimidos y retirados antes de su vencimiento, y reditúan el tipo de interés fijado por la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola. En el caso de que, en cualquier tiempo, no hubiere los fondos suficientes en el Tesoro para pagar los intereses sobre los bonos a su vencimiento, o el capital de los bonos al expirar el plazo de éstos, la Comisión de Contribuciones del Estado está autorizada para gravar toda la propiedad con un impuesto especial para pagar los intereses y el capital de los bonos. Además, los abonos pagados sobre los préstamos hipotecarios no pueden distraerse para ningún otro objeto que no sea el pago del dinero tomado prestado por el Estado para mantener el sistema de crédito hipotecario agrícola, salvo que la Junta puede invertir los fondos provenientes de dichos abonos en préstamos sobre granjas con garantía de primeras hipotecas, si dichos fondos no se necesitan para el pago inmediato de los intereses y del capital de los bonos. Las hipotecas y los bonos están exentos de todas las contribuciones generales, de los impuestos del Estado, de los condados y de los municipios, de los derechos de registro de hipotecas, así como del impuesto sobre la renta que cobra el Estado.

El prestatario debe proporcionarle a la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola una prueba adecuada de la validez de su título, ya sea conforme al sistema Torrens o mediante un extracto del título hecho a sus propias expensas, y tiene que pagar los derechos de registro de su hipoteca, así como de los demás documentos relacionados con el préstamo que tengan que registrarse.

La ley previene que se forme un fondo de reserva con la diferencia que resulte entre el tipo de interés pagado por el Estado sobre el dinero que tome prestado y el tipo de interés recibido por él sobre los préstamos hipotecarios agrícolas. Al determinar y fijar el tipo de interés que debe pagar el prestatario, puede agregarse al tipo de interés pagado sobre los bonos de crédito hipotecario agrícola del Estado no menos de $1/2$ del 1 por ciento ni más del $1\ 1/2$ por ciento anual. Además, todas

las cantidades provenientes de las ventas en subasta pública, efectuadas a consecuencia de los juicios hipotecarios, que excedan de la cantidad efectiva que se le deba al Estado, deben agregarse al fondo de reserva. Los sueldos de los funcionarios y empleados de la Junta de Crédito Hipotecario Agrícola, así como todos los gastos de ésta, se pagan del fondo de reserva.

De igual manera que la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, la ley de la Dakota del Sur relativa a los préstamos hipotecarios agrícolas ha sido combatida en los tribunales con el objeto de determinar su constitucionalidad, pero la Suprema Corte del Estado falló que las referidas reformas habían sido aprobadas de una manera regular y legal, y que habían sido puestas en vigor de acuerdo con las disposiciones constitucionales del Estado.

Un estado presentado por el Comisario de Crédito Hipotecario Agrícola de la Dakota del Sur, abarcando el período del 1^o de julio de 1917 al 1^o de enero de 1922, indica que se habían hecho 8,582 préstamos del fondo de crédito hipotecario agrícola, los cuales ascendían a ----- Dls.34,646,850. Pero, el 1^o de julio de 1922, el número de préstamos ya había aumentado a 9,575, y la cantidad total prestada, a ----- Dls.37,901,150. La cantidad neta de los préstamos hipotecarios vigentes era de Dls.35,942,183.

Utah.

Las leyes recopiladas de Utah previenen que se establezca una Junta de Comisarios de Tierras del Estado, una de cuyas funciones consiste en invertir los diversos fondos del Estado provenientes de la venta de las tierras públicas. Además de determinados bonos, obligaciones y valores, especificados por la ley, la Junta o el Comisario de Tierras del Estado pueden invertir estos fondos en primeras hipotecas sobre tierras labrantías, ya beneficiadas, situadas en el Estado.

Además, con el objeto de fomentar la agricultura por medio de la irrigación, se estableció un fondo especial para la irrigación, el cual debía constituirse mediante la venta de determinadas tierras. Este fon

607

do consiste en todas las cantidades provenientes de la venta de 500,000 acres de tierras, que fueron separadas para el objeto de establecer depósitos de agua permanentes para la irrigación. El Comisario de Tierras del Estado está autorizado para prestar este fondo a las corporaciones o sociedades para la construcción o terminación de depósitos de agua para fines agrícolas, a un tipo de interés que no debe exceder de un 5 por ciento al año. Los préstamos hechos para este objeto también deben estar garantizados con un primer gravamen constituido sobre bienes raíces beneficiados o derechos de agua establecidos, debiéndose tasar dicha garantía en hasta el 40 por ciento del valor en efectivo que tenga en la fecha de hacerse el préstamo. Una décima parte del capital de cualquier préstamo, junto con los intereses vencidos, tiene que reembolsarse al fondo para la irrigación el día último de diciembre de cada año, hasta que el préstamo quede totalmente pagado.

Conforme a las reglas y a los reglamentos establecidos por el Comisario de Tierras del Estado, pueden hacerse préstamos sobre granjas beneficiadas, por un plazo de desde uno hasta cinco años, hasta por una cantidad que no exceda del 50 por ciento de su valor en tasación, exclusión hecha de las mejoras, y a un tipo de interés de un 6 por ciento anual, pagadero semianualmente. En cualquier tiempo, después de que haya transcurrido un año de la fecha del préstamo, éste puede pagarse en su totalidad, o puede hacerse cualquier abono a cuenta del mismo, siempre que no sea menor de Dls.100 o que sea cualquier múltiplo de esta cantidad. Se cobran intereses al tipo de un 8 por ciento anual sobre el capital de los préstamos que no hayan sido reembolsados a su vencimiento, excepto en los casos en que se hayan presentado solicitudes de renovación; y se cobra un 10 por ciento anual sobre los intereses vencidos e insolutos, a contar de la fecha de su vencimiento hasta la de su pago. "Los solicitantes de préstamos deben pagar los gastos del reconocimiento de las tierras, del examen del título, los honorarios del abogado que haga el extracto de éste, así como cualquier otro gasto en que se incurra al hacer dicho préstamo".

Los préstamos pueden renovarse poniendo la cantidad de la deuda an-

608

tigua en la nueva hipoteca. "Si en cualquier tiempo no se pagaren los intereses al expirar uno de los períodos de seis meses fijados para el pago de ellos, se cobrarán, como penalidad, intereses al tipo de un 8 por ciento sobre el capital, a partir de la fecha del vencimiento de los intereses hasta que éstos se paguen. En todos los casos en que se conceda una prórroga para el pago del capital, el tipo de interés será de un 8 por ciento anual".

El informe bienal de la Junta de Comisarios de Tierras del Estado, correspondiente a los años de 1919 y 1920, proporciona algunos datos interesantes relativos a los préstamos hipotecarios sobre las granjas de Utah hechos de estos fondos. Desde 1896, cuando la Junta comenzó a hacer préstamos, hasta el 30 de noviembre de 1916, es decir, durante un período de veinte años, la Junta hizo 1,364 préstamos sobre granjas, que ascendieron a Dls.2,190,418, o a un promedio de Dls.1,606 para cada préstamo. Durante los cuatro años siguientes, desde el 1° de diciembre de 1916 hasta el 30 de noviembre de 1920, la Junta concedió 1,200 préstamos, que ascendieron a Dls.3,956,905, o a un promedio de Dls.3,297 para cada préstamo. Durante los dos años que abarca el informe, - es decir, desde el 1° de diciembre de 1918 hasta el 30 de noviembre de 1920, - la Junta hizo 511 préstamos, que ascendieron a un total de Dls.1,658,725, o a un promedio de Dls.3,246 para cada préstamo. Estas cifras indican que en los últimos cuatro años, a los cuales se refieren los datos anteriores, la Junta había prestado sobre las granjas Dls.1,766,487 más que durante los veinte años anteriores, lo que significa un aumento de un 80 por ciento en una quinta parte del tiempo. Los promedios indican que los agricultores de Utah que han obtenido préstamos del Estado durante los últimos cuatro años han hecho más que duplicar las deudas sobre sus granjas, si se hace la comparación con el período anterior de veinte años.

Aunque, en principio, no puede considerarse como un indicio halagüeño un mayor aumento de las deudas que gravan las granjas, la Junta de Comisarios de Tierras del Estado informa que el número de los juicios hipotecarios que se han tenido que entablar para cobrar el capital o los in-

tereses vencidos de los préstamos hipotecarios agrícolas ha sido tan pequeño que apenas merece tomarse en cuenta, si se considera el número de los préstamos. Es posible que esto se deba al hecho de que en Utah el Estado sólo recurre a los juicios hipotecarios cuando no le queda ningún otro recurso. Si los intereses no se pagan puntualmente a su vencimiento, se impone una penalidad, de manera que el Estado no sufre ninguna pérdida a consecuencia de las demoras en los pagos de los intereses. Se dice que estos préstamos hechos con garantía de primeras hipotecas sobre granjas beneficiadas, al tipo de interés de un 6 por ciento, han resultado en un gran beneficio para los agricultores de Utah, y que han llegado a ser tan populares, en vista de los gastos reducidos que implican y del bajo tipo de interés que se cobra, que las solicitudes que se han presentado exceden, en mucho, de los fondos disponibles.

Las operaciones de préstamos hipotecarios agrícolas que se cerraron durante los años 1921-1922 llegaron a 431, habiendo sido por un total de Dls.1,391,735; el 30 de noviembre de 1922, las inversiones ascendían a un total de Dls.6,021,786.

Wyoming.

El 22 de febrero de 1921, la legislatura del Estado de Wyoming aprobó una ley que disponía que se prestaran determinados fondos del Estado con la garantía hipotecaria de las granjas. El objeto de la ley era fomentar e impulsar la agricultura, la industria lechera, la cría de ganado, y la explotación y el mejoramiento de las tierras labrantías. El sistema está bajo el control de una junta de préstamos hipotecarios agrícolas integrada por cinco miembros.

Los préstamos sólo pueden hacerse con la garantía de primeras hipotecas. Pueden reembolsarse ya sea pagando toda la cantidad en una fecha determinada, o mediante varios pagos, o también conforme a un sistema de amortización, mediante abonos pagaderos anual o semianualmente, en un plazo no menor de cinco ni mayor de treinta años. Una vez que hayan transcurrido cinco años, pueden hacerse, en cualquiera de las fechas fijadas para el pago de los intereses, pagos adicionales por el concepto

de una parte o de la totalidad de una hipoteca, o también puede reembol-
sarse un préstamo en su totalidad en cualquier tiempo, siempre que se ha-
ga el pago anticipado de los intereses correspondientes a noventa días.
La Junta puede concederle al prestatario el privilegio de pagar únicamen-
te los intereses durante los primeros cinco años, y de pagar después tan-
to los intereses como el capital, conforme al sistema de amortización.

También pueden hacerse préstamos sobre las tierras labrantías que
están afectas a gravámenes o cuotas de desagüe, de reclamación o de irri-
gación, o que están afectas a cuotas y gravámenes a favor del Gobierno,
en virtud de los proyectos de reclamación federales. El gravamen cons-
tituido sobre estas tierras labrantías, para garantizar un préstamo, se
considera como una primera hipoteca a pesar de los gravámenes o cuotas
anteriores, si la Junta ha tomado todos dichos gravámenes en considera-
ción al determinar la cantidad del préstamo sobre dichas tierras labran-
tías.

La exposición de los objetos para los cuales se harán los préstamos
se ajusta a la que contiene la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipo-
tecarios Agrícolas. Los préstamos se limitan al 40 por ciento del va-
lor en tasación de la tierra, pero no puede hacerse, en ningún caso, un
préstamo que exceda del 60 por ciento del valor fiscal en que se haya ta-
sado la tierra durante los tres años anteriores, según los datos suminis-
trados por la oficina del valuador del condado respectivo. Los límites
de los préstamos son de desde Dls.500 hasta Dls.5,000, y el tipo de inte-
rés es de un 6 por ciento al año (1). Nadie puede obtener un préstamo
si al tiempo de solicitarlo no está dedicado al cultivo y a la explota-
ción de la tierra hipotecada, o no está a punto de dedicarse a ello. So-
bre los pagos retrasados, así como sobre los impuestos, gravámenes, eje-

(1) Mediante una reforma aprobada en 1923, el tipo de interés se re-
dujo al 5 por ciento anual. Además, se aumentó el límite máximo de los
préstamos hasta Dls.15,000, pero esta última disposición fue interpreta-
da por el Procurador General del Estado como contraria a las disposicio-
nes de la ley, tal como fue aprobada por la Cámara de Representantes y
el Senado, y, por lo tanto, opinó que si la cuestión fuera sometida a la
Suprema Corte de Wyoming, ésta dictaminaría en contra de dicha disposi-
ción. En vista de esta opinión del Procurador General, no se hará nin-
gún esfuerzo, durante los próximos dos años, de hacer préstamos que exce-
dan de Dls.5,000.

611

cutorias, cuotas o seguros pagados por el Estado, se le cobra al prestatario el tipo de interés de un 8 por ciento anual, hasta que cubra los mismos. Puede entablarse, en cualquier tiempo, un juicio hipotecario por la falta de pago de los intereses o del capital de un préstamo, o por la falta de pago de cualesquiera impuestos, ejecutorias, cuotas o gravámenes. A opción de la Junta, un préstamo puede ser declarado como vencido y pagadero inmediatamente, si el prestatario lo emplea para cualquier objeto distinto de aquél que haya especificado en su solicitud, si falta al cumplimiento de cualquiera de las estipulaciones de su hipoteca, si él o sus herederos o cesionarios abandonan la granja durante un año, o si, por cualquier motivo, se considera que la granja es una garantía inadecuada del préstamo.

Todo solicitante tiene que depositar con la Junta una cuota inicial que sea suficiente para cubrir el costo aproximado de la inspección y de la valuación, así como los demás gastos necesarios, debiéndose devolver al solicitante cualquiera parte de dicha cuota que no haya sido desembolsada; y, como se acostumbra en tales casos, el prestatario tiene que presentar un extracto del título y pagar los derechos de registro de la hipoteca, así como de los demás documentos relacionados con el préstamo.

Todas las hipotecas, así como todos los bienes raíces y otros bienes que quedan en poder de la Junta a consecuencia de sus operaciones de hacer préstamos sobre granjas, están exentos de los impuestos del Estado, de los condados y de los municipios.

La legislatura de Wyoming limitó a Dls.1,000,000 (1) la cantidad de dinero destinada para que el Estado hiciera préstamos hipotecarios agrícolas, y dicha cantidad se toma del fondo permanente proveniente de las tierras pertenecientes a las escuelas. En los casos en que se tienen que entablar juicios hipotecarios, todas las cantidades cobradas, que excedan de las cantidades que se le deban efectivamente al Estado, deben pagarse a este fondo y convertirse en parte de él.

(1) Mediante una reforma aprobada en 1923, esta cantidad fue aumentada hasta Dls.2,500,000, debiéndose hacer los préstamos en proporción con el valor fiscal de las granjas y dehesas de los respectivos condados del Estado.

La Junta de Préstamos Hipotecarios Agrícolas de Wyoming comenzó sus operaciones el 12 de julio de 1921. La cantidad total prestada durante los primeros quince meses, es decir, hasta fines de septiembre de 1922, fue de Dls. 346,450. La pequeña monta de los préstamos se debe probablemente al hecho de que Wyoming no es un gran Estado agrícola, por lo cual es necesario proceder con cautela al conceder los préstamos. El Comisario de Préstamos Hipotecarios Agrícolas pone un énfasis especial en este hecho, en su primer informe bienal, al decir:

"Si la ley ha de tener éxito, debe procederse con gran cautela al hacer préstamos sobre las tierras cuyos títulos se hayan expedido recientemente, puesto que la gran mayoría de ellas quedan abandonadas antes o pronto después de la expedición del título, y el valor de dichas tierras es inseguro. La teoría de la ley es que debe evitarse que el Estado quede recargado de grandes extensiones de tierra a consecuencia de los juicios hipotecarios, y que los préstamos deben hacerse sobre las granjas y las dehesas, bien establecidas y productivas, que constituyan una buena garantía, para que así se aseguren los ingresos y se cuente con un fondo circulante del cual se puedan hacer constantemente nuevos préstamos. Los requisitos de que el prestatario debe estar explotando efectivamente la tierra, de que debe habersele asignado a ésta un valor fiscal durante por lo menos los tres años anteriores, y de que los préstamos deben limitarse al 60 por ciento del promedio del valor fiscal en que la misma haya sido tasada durante tres años, favorecen tanto la seguridad como los ingresos y la buena administración, y, por lo tanto, no deben ni modificarse ni derogarse".
