

217

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 XII.

Diversos Sistemas de Crédito Hipotecario Agrícola.

En el capítulo anterior se hizo una exposición de los sistemas de crédito hipotecario agrícola que han establecido diversos Estados. Se hizo un esbozo no tan sólo de las características principales de las leyes que se han aprobado, sino también de los resultados de esos sistemas, hasta donde han logrado facilitarles el crédito hipotecario a los agricultores.

Las legislaturas respectivas de esos Estados aprobaron que se establecieran y funcionaran los sistemas de crédito rural que se consideraban mejor adaptados a los tipos de agricultura existentes dentro de los límites de ellos. Sin embargo, esta lista positiva se limita a informes relativos a sólo doce de los cuarenta y ocho Estados. Hasta ahora, los otros treinta y seis Estados no han establecido ningún sistema general de crédito hipotecario para sus agricultores.

No obstante, muchos Estados no han dejado de interesarse por el crédito rural. Este interés ha asumido diversas formas, pero principalmente la de ejercer una vigilancia sobre las sociedades anónimas que hacen préstamos hipotecarios agrícolas. Un cuestionario que fue repartido por la Junta del Sistema Federal de Crédito Hipotecario Agrícola trajo respuestas que demostraron que tanto los gobernadores como los legisladores de los Estados iban dándose cuenta de la importancia de establecer alguna forma de ayuda por parte del Estado a favor de la agricultura. El regreso de millares de ex soldados de los campos de batalla de Europa hizo que aumentara el interés en los proyectos para la colonización de tierras, como una expresión del patriotismo, e hizo hincapié en la necesidad de que se les ayudara a los colonos con créditos. California, más bien con su carácter de comunidad que con el de una simple entidad polí-

219

tica, estableció un sistema limitado de ayuda por parte del Estado a favor de la colonización de tierras y del crédito rural, el cual bien merece una breve consideración antes de que se presenten las características principales de los diversos sistemas de crédito hipotecario agrícola que han sido adoptados por las sociedades anónimas y las fundaciones.

El Sistema de Crédito Hipotecario Agrícola de California.

En virtud de una ley, aprobada por la legislatura el 1^o de junio de 1917, California inició una nueva política de colonización de tierras por las personas que carecían de ellas. Éste es mucho más que un sistema común de crédito financiero. Es más bien un sistema combinado de colonización y de crédito para los trabajadores de los campos, los agricultores, los pequeños grupos de hombres, y las colonias de una extensión limitada. El sistema, en su conjunto, es más o menos un experimento de colonización y de crédito, mediante el cual las granjas ya acondicionadas y las parcelas para braceros les son prácticamente prestadas por el Estado a los prestatarios.

La ley autorizó a la Junta de Colonización de Tierras para adquirir, a nombre del Estado, mediante compra, donación, o el derecho de dominio eminente, todas las tierras necesarias, así como derechos de agua, canales, acequias, presas, depósitos de agua y derechos de paso para caminos. Con su carácter de cuerpo fideicomisario del Estado, la Junta está facultada para hacer mejoras en cualquiera extensión de tierra así adquirida, para fraccionarla en áreas apropiadas para granjas y parcelas para braceros, y para preparar toda o cualquiera parte de dicha tierra para la irrigación y el cultivo.

En el caso de una unidad destinada para granja, el valor máximo de la tierra, sin mejoras, no debe exceder de Dls.15,000. El valor de la tierra que constituya una parcela para un bracero no debe exceder de --- Dls.1,000, pero la Junta puede construir en ella una pequeña casa e instalar una provisión de agua para usos domésticos, con un costo total que no debe exceder de Dls.800. En una unidad destinada para granja, la Junta puede sembrar, plantar y cercar la tierra, construir edificios y

hacer las demás mejoras necesarias, con un costo total que no debe exceder de Dls.1,500.

Para que pueda tener derecho a adquirir una unidad destinada para granja o una parcela para bracero, el solicitante debe ser ciudadano de los Estados Unidos o estar a punto de nacionalizarse, y debe ser considerado como persona idónea por la Junta de Colonización de Tierras. Puede venderse únicamente una unidad destinada para granja o una parcela para bracero a una sola persona, y esto sólo con la condición de que ésta, en virtud de dicha compra, no llegue a ser dueña de tierras agrícolas o de derechos de posesión de tierras labrantías que excedan del valor de Dls.15,000, de que esté dispuesta a ocupar efectivamente, dentro de un plazo de seis meses, la tierra adquirida, y de que haya comprobado, a satisfacción de la Junta, su capacidad para cultivar y explotar la tierra con éxito.

Los precios de venta de las granjas ya acondicionadas y de las parcelas para braceros son fijados por la Junta de Colonización de Tierras. Deben calcularse "de tal manera que le reembolsen al Estado el costo primitivo de la tierra, más una cantidad adicional que sea suficiente para cubrir todos los gastos y costos de la medición, de las mejoras, del fraccionamiento y de la venta de dichas tierras, inclusión hecha del pago de los intereses, y de todos los gastos de los trabajos de ingeniería, dirección y administración, comprendiéndose también los gastos de explotación de cualesquiera obras construídas que puedan cargarse directamente a dichas tierras, así como el precio de las fajas de las tierras fraccionadas que se aprovechen para caminos y otros fines públicos, y la suma que se considere necesaria para hacer frente a las contingencias imprevistas".

Para que pueda adquirir una granja o una parcela en alguna de las colonias agrícolas de California, se le exige a todo solicitante, debidamente aprobado, que pague al contado un 5 por ciento del precio de la tierra, y no menos de un 10 por ciento del costo de las mejoras. También puede exigírsele al solicitante que solicite un préstamo a un banco federal de crédito hipotecario agrícola "por la cantidad que fije la Junta, y que le entregue a ésta la cantidad de cualquier préstamo así obte-

nido, como parte del pago de la tierra y de las mejoras antedichas". El saldo que se le deba a la Junta por la tierra debe pagarse por el sistema de amortización, en un plazo que no exceda de cuarenta años, con intereses al tipo de un 5 por ciento anual, pagaderos anual o semianualmente; mientras que la cantidad que se deba por las mejoras debe pagarse en un plazo de veinte años, conforme al mismo sistema y con intereses al mismo tipo. Sin embargo, todo colono tiene el privilegio de pagarle a la Junta, en cualquiera de las fechas fijadas para el pago de los abonos, todos o cualquiera de los abonos sobre su deuda. Ninguna granja o parcela puede ser traspasada, cedida, hipotecada o subarrendada, ya sea en su totalidad o en parte, sin el consentimiento de la Junta, otorgado por escrito, antes de que el colono haya pagado el precio completo de la misma. La Junta puede cancelar el contrato, en el caso de que el comprador deje de cumplir cualquiera de las estipulaciones del mismo. En tal caso, el comprador pierde todos sus derechos a la tierra, y todos los pagos hechos hasta entonces deben considerarse como la renta pagada por la ocupación de ella.

La residencia efectiva en cualquiera granja o parcela debe comenzar dentro de los seis meses a contar de la fecha de la aprobación de la solicitud, y debe continuar durante por lo menos ocho meses en cada año civil por un período de no menos de diez años, a no ser que lo impida alguna enfermedad o alguna otra causa que la Junta considere justificada. En el caso de que cualquiera granja o parcela le sea devuelta al Estado y se venda nuevamente, puede abonársele al nuevo comprador, a discreción de la Junta, el tiempo de residencia del comprador anterior.

La ley primitiva dispuso que se hiciera una asignación de ----- Dls.260,000, y que de esta cantidad se destinaran Dls.10,000 para pagar los gastos de administración hasta que se llegara a disponer de otros fondos provenientes de la venta de las tierras. Los abonos pagados por los colonos sobre los préstamos son devueltos al fondo de colonización de tierras, para su aprovechamiento bajo las mismas condiciones que se fijaron para la asignación primitiva.

Mediante una reforma hecha a la ley en 1919, se hizo una asignación

de la cantidad de Dls.1,000,000, pero en la inteligencia de que le sería devuelta al Estado dentro de un plazo de cincuenta años, con intereses al 4 por ciento anual, empleando para ello las utilidades del sistema de colonización de tierras.

Empero, dicha cantidad resultó insuficiente para las colonias agrícolas de California que se habían proyectado. Por consiguiente, la legislatura aprobó una ley el 3 de junio de 1921, la que proponía que se creara una deuda del Estado mediante la emisión y venta de bonos hasta por la cantidad de Dls.3,000,000. Esta ley le fue sometida al pueblo de California, para su ratificación, en la elección que se efectuó en noviembre de 1922, pero fue rechazada por una pequeña mayoría. Esto indica que el público cree que el Estado ya ha ido bastante lejos en el experimento de prestar granjas.

Los bonos que se emiten conforme a la ley de 1921 relativa a la colonización de tierras son del valor nominal de Dls.1,000 cada uno, pueden venderse únicamente en subasta pública, pero no a menos de su valor a la par, y el tipo de interés, el cual no puede exceder, en ningún caso, de un 6 por ciento anual, es determinado por un comité de finanzas especial del Estado, de acuerdo con los tipos de interés vigentes. Los bonos constituyen una obligación válida e ineludible para el Estado de California, y se asigna anualmente, del Tesoro, una cantidad suficiente para pagar los intereses y el capital de los mismos, a medida que aquéllos o éste van venciendo y llegan a ser pagaderos. Debe especificarse que cierto número de los bonos de cada emisión vencerán anualmente, en el orden de su numeración, después de los cinco años, que es el período mínimo fijado para su vencimiento, siendo el máximo de cuarenta y cinco años. La ley misma ha sido declarada irrevocable hasta que no queden totalmente pagados el capital y los intereses de todos los bonos.

Conforme a la ley de California relativa a la colonización de tierras, la primera colonia se estableció cerca de Durham, condado de Butte, en 1918. El Estado compró una extensión de 6,300 acres de tierra, la preparó para la irrigación, la fraccionó en granjas de desde 9 hasta 300 acres, de un valor de desde Dls.48.50 hasta Dls.235 por acre, sembró ca-

si 2,000 acres de ella, y vendió a los colonos y a los trabajadores de las granjas más de cien granjas ya acondicionadas y veintiséis parcelas para braceros.

Una segunda colonia fue establecida en Delhi, condado de Merced, en 1920. El Estado compró una extensión de 8,600 acres de tierra, y la fraccionó en granjas y parcelas para braceros, para que pudiera dar cabida a un total de cerca de 400 familias. Fue colonizada por secciones, a medida que se acondicionaban las granjas. El último fraccionamiento fue ofrecido a la venta el 1º de noviembre de 1922, y en esa fecha se habían presentado suficientes solicitudes para indicar que todas las granjas y parcelas serían tomadas.

Los resultados de estas dos colonias establecidas por el Estado, según se dieron a conocer el 1º de septiembre de 1922, fueron que, de las 147 familias que se establecieron en Durham, sólo trece colonos habían vendido sus granjas, y que sólo ocho de éstos habían abandonado la colonia; mientras que en Delhi, diecisiete colonos habían vendido sus granjas, pero que 216 familias seguían viviendo en la tierra en la cual no vivía ni un solo propietario dos años antes.

Los Sistemas de los Estados para Ayudar a los Ex Soldados.

Los Estados Unidos son el único país de habla inglesa en el mundo que no ha aprobado leyes especiales que tengan por objeto ayudarles a los ex soldados a convertirse en agricultores. Aunque se han propuesto leyes semejantes en muchos Estados, las legislaturas de Arizona, California y la Dakota del Sur son, hasta donde puede averiguarse, las únicas que las han aprobado (1).

Los esfuerzos que se han hecho han tenido por objeto principal la colonización de la tierra por personas perfectamente sanas. Sin embargo, se ha iniciado un movimiento para preparar a los ex soldados lisia-

(1) Además de los tres Estados mencionados, los de Colorado, Idaho, Kansas, Maine, Missouri, Montana, Nevada, Nuevo México, La Carolina del Norte, Oregón, Tennessee, Utah, Washington y Wyoming han aprobado leyes al efecto de que se suministren las tierras necesarias, siempre que les sea reembolsado el costo de las mismas, ya sea por los ex soldados que las colonicen o por el Gobierno Federal.

dos para que puedan dedicarse a los diferentes ramos de la industria agrícola, con la esperanza de que, tarde o temprano, mediante la ayuda de los gobiernos de los Estados respectivos, puedan llegar a establecerse en la tierra como agricultores independientes. Por lo tanto, será conveniente que se consideren breve y separadamente estos dos aspectos de una misma cuestión.

Ayuda para los perfectamente sanos.

Si se estudian las leyes existentes relativas a la colonización de tierras, queda evidente que todas ellas están basadas en la ley de California relativa a la colonización, tal como fue reformada en 1919. En aquel tiempo regresaban muchos soldados de Europa, y se creyó que era oportuno aprobar leyes que les hicieran posible a los ex soldados que preferían la vida de campo dedicarse a la agricultura. Sin embargo, se comprendió que no les sería posible hacerlo sin alguna forma de ayuda por parte del Estado, y se formuló la legislación necesaria teniendo presente este objeto.

California ya había establecido, en 1918, una colonia en Durham para las personas que carecieran de tierras, y la nueva legislación en ese Estado, la que fue aprobada el 24 de mayo de 1919, no hizo más que ampliar el alcance de la ley de 1917 relativa a la colonización de tierras, con el objeto de "proporcionarles trabajo y hogares campestres a los sol dad os, ma ri nos, sol dad os de ma ri na y o tro s q ue h ayan servido en las fuer zas armadas de los Estados Unidos en la Guerra Europea o en otras guerras de los Estados Unidos, inclusión hecha de los antiguos ciudadanos ameri canos que hayan servido en los ejércitos aliados contra las Potencias Centrales y que hayan sido repatriados, siempre que hayan sido licencia dos con una buena hoja de servicios".

Al venderse las granjas o las parcelas para braceros, ya sea que el Estado lo haga independientemente o en cooperación con el Gobierno Federal, y, en general, con otras corporaciones o instituciones públicas, la ley de California exige que se les dé la preferencia a los soldados, marinos y soldados de marina. El objetivo especial de esta legislación

era fomentar la agricultura entre una clase de hombres que habían llegado a acostumbrarse a vivir al aire libre durante la Guerra Europea. En cuanto al capital con que contaban, había que clasificar a la mayoría de ellos como carentes de tierras. Por consiguiente, estaban perfectamente bien comprendidos en la clase a favor de la cual se aprobó la ley primitiva de California, y ésta no necesitó sino pocas o ningunas modificaciones respecto a los requisitos en cuanto a capital por parte de los individuos que desearan adquirir una granja o una parcela para bracero, o respecto a las estipulaciones y condiciones de los préstamos para tales solicitantes. Por lo tanto, el esbozo anterior de la ley de California relativa a la colonización de tierras comprende prácticamente todas las disposiciones, salvo una o dos excepciones, de las leyes especiales que fueron aprobadas por otros Estados con el objeto de favorecer a los ex soldados.

Por ejemplo, la ley de Arizona limita el valor de la tierra de una unidad destinada para granja a Dls.7,500, y el de una parcela para bracero a Dls.1,000. Para los solicitantes de ambas clases, los requisitos mínimos respecto a capital se fijan en un 5 por ciento, tanto de la tierra como de las mejoras, y no se le permite a ninguna persona efectuar una compra si, al efectuarse ésta, se convertiría en el dueño de una extensión de tierra labrantía que, junto con las mejoras y los aperos, excedería de un valor de Dls.10,000. Como penalidad, se cobra el 10 por ciento anual sobre los impuestos insolutos. Esta ley comenzó a surtir sus efectos el 9 de junio de 1921, pero no se ha hecho ningún intento para aplicarla, debido a que el Ejecutivo del Estado la considera impracticable.

El caso de la Dakota del Sur es algo distinto. La ley se limita exclusivamente a los colonos que desean establecerse en granjas. Se fija en Dls.10,000 el valor de cada granja ya acondicionada para la venta, así como la cantidad de dinero que se le puede prestar a cualquiera sola persona. La primera hipoteca puede otorgarse a favor de la Junta de Crédito Rural de la Dakota del Sur o del banco federal de crédito hipotecario agrícola del distrito, y la Junta de Colonización de Tierras toma

una segunda hipoteca como garantía de los préstamos hechos a los colonos. Además de la garantía consistente en una hipoteca sobre la tierra, las mejoras y los aperos, el Estado debe disfrutar de un primer gravamen sobre todas las cosechas y granos que se cultiven en la granja, "para garantizar el pago de cualquiera inversión hecha por él por el concepto de intereses, de capital, de impuestos o contribuciones, ya estén vencidos o por vencer, durante el año civil en que se cultiven dichas cosechas". El comprador debe estar en condiciones de pagar al contado no menos de un 10 por ciento del precio de venta de la granja o tierra labrantía, así como un 20 por ciento del costo de las mejoras ya realizadas y de los aperos que se le proporcionen. Se amortiza la parte restante del precio de la tierra en treinta años, la parte restante del de las mejoras en diez años, y la parte restante del valor de los bienes muebles en cinco años, siendo el tipo de interés de no menos de 1/2 ni de más del 1 1/2 por ciento anual mayor que el tipo efectivo pagado por la Junta.

La ley primitiva dispuso que se hiciera una asignación de ----- Dls.100,000 para que la Junta de Colonización de Tierras la empleara para pagar los sueldos, los gastos y el equipo; y autorizó que se hiciera una emisión de bonos del Estado, exentos de impuestos, por la cantidad de Dls.1,000,000, que debían vencer en un plazo de diez años, para adquirir tierras, establecer granjas y conceder préstamos, pero limitando el período de la adquisición de tierras o de la concesión de préstamos hasta el 1^o de enero de 1922. Mediante una ley especial que fue aprobada por la legislatura en 1921, se aumentó la emisión de bonos en otro ----- Dls.1,000,000 y se prorrogó el plazo antedicho hasta el 1^o de julio de 1923.

La Junta de Colonización de Tierras de la Dakota del Sur ha adquirido una extensión de 1,600 acres de tierra en el condado Todd, y la está preparando para la colonización de acuerdo con el proyecto realizado por el Estado de California en Durham. Hasta el 1^o de diciembre de 1920, la Junta había hecho 116 préstamos a los ex soldados, hasta por la cantidad de Dls.261,500, con la garantía de segundas hipotecas, habiendo ascendido el total de los préstamos hechos sobre las granjas a Dls.557,200.

Ayuda para los incapacitados.

Mientras que lo anterior se refiere a los esfuerzos hechos por unos cuantos Estados a favor de la colonización de tierras por los ex soldados ilesos, hasta ahora no se ha aprobado ninguna legislación especial para establecer un sistema de crédito para los ex soldados lesionados o incapacitados, muchos de los cuales están recibiendo una educación y una preparación en algún ramo de la agricultura. Cerca de 10,000 ex soldados incapacitados están recibiendo una preparación agrícola bajo la dirección de la Oficina de los Veteranos de los Estados Unidos. En la última sesión del Congreso, se presentó un proyecto de ley que tenía por objeto ayudarles a los hombres de esta clase facilitándoles créditos, para hacerles posible establecerse como agricultores, pero dicho proyecto de ley no llegó a ser aprobado.

Entretanto, los Estados de Arizona, Idaho, Montana, Nevada, Nuevo México, Utah, y quizás también algunos otros, han aprobado leyes que tienen por objeto la cooperación con el Gobierno Federal, para el caso de que el Congreso establezca en el futuro algún plan para suministrarles créditos a los soldados reeducados que se dediquen a la agricultura como medio de ganarse la subsistencia. Sin embargo, en vista de las circunstancias, es probable que pase todavía mucho tiempo antes de que se desarrolle algún programa definitivo que tenga por objeto fomentar el crédito hipotecario agrícola para los ex soldados incapacitados que hayan sido preparados para dedicarse a la agricultura.

La Vigilancia de las Compañías de Crédito Hipotecario Agrícola.

Aunque muchos Estados no han aprobado leyes que tengan por objeto que se les presten fondos a los agricultores con garantía hipotecaria, las respuestas dadas a un cuestionario que fue enviado por la Oficina del Sistema Federal de Préstamos Hipotecarios Agrícolas indican que muchos Estados comprenden perfectamente la importancia de la materia. Es muy probable que habría que reformar las constituciones de muchos Estados, como informan, por ejemplo, los de Florida y Wisconsin, antes de que pudie

228

ra establecerse legalmente cualquier sistema de crédito hipotecario agrícola administrado por el Estado. Algunos Estados ya han hecho algunos progresos en ese sentido. Kansas, que es un gran Estado agrícola, ya ha votado a favor de que se reforme la constitución para dicho objeto; y la legislatura de Wisconsin ha aprobado una ley que autoriza a los condados para emitir y vender bonos con el objeto de conseguir fondos para hacer préstamos hipotecarios agrícolas. Estos ejemplos manifiestan que existe, al menos, una tendencia a establecer algún sistema de crédito rural bajo la vigilancia del Estado, y representan pasos mediante los cuales se ha tomado la delantera a los Estados que no han aprobado leyes semejantes. Los Estados que informan que se ha establecido la vigilancia oficial sobre las compañías de crédito hipotecario agrícola son los de Massachusetts y Wisconsin. Quizás haya otros, pero no han presentado informes relativos a este aspecto de la materia.

Puede decirse que la ley de Massachusetts relativa a los bancos de crédito hipotecario agrícola, respecto a la cual el Comisario de Agricultura del Estado informó que había sido derogada por la legislatura cuando fue aprobada la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, es, indudablemente, la ley que fue aprobada el 28 de abril de 1914, reformando el Capítulo 419 de las Leyes de Massachusetts de 1909. Dicha reforma establecía el crédito hipotecario agrícola mediante la ampliación de las facultades de las uniones de crédito, pero no disponía que los fondos del Estado fueran prestados a los agricultores. Massachusetts no ha aprobado ninguna ley semejante. Los préstamos de dinero a los agricultores por las uniones de crédito rural, las cuales eran organizaciones locales de los agricultores, se habían limitado antes a préstamos a corto plazo, personales o con la garantía de bienes muebles. La ley de 1914 les permitía a las uniones de crédito hacer préstamos con la garantía de primeras hipotecas sobre tierras labrantías, al tipo de interés de un 5 por ciento, reembolsables por el sistema de amortización, por un plazo de hasta cuarenta años. La función que el Estado desempeñaba respecto a estas uniones de crédito era estrictamente la de la vigilancia.

Sin embargo, las uniones de crédito locales no hicieron grandes progresos ni en los préstamos personales ni en los préstamos hipotecarios que les facilitaban a los agricultores. Cuando se aprobó la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, la ley de Massachusetts relativa a las uniones de crédito llegó a ser prácticamente innecesaria por lo que respectaba a los préstamos hipotecarios agrícolas. Por lo tanto, cuando el Comisario de Agricultura del Estado informó que la ley había sido derogada, terminó la historia de dicha legislación. De todos modos, Massachusetts dió realmente un paso atrás al derogar una ley ya existente relativa al crédito rural, aunque esa ley sólo establecía la vigilancia por parte del Estado sobre las organizaciones locales de los agricultores, los préstamos hipotecarios de las cuales eran muy limitados tanto por lo que respecta a su número como a su monta.

El Director de Inmigración informó que el Estado de Wisconsin "ha establecido una vigilancia estrecha sobre las sociedades anónimas que se dedican al negocio de la compra de hipotecas a los colonos y a las compañías colonizadoras debidamente organizadas".

Los informes suministrados por las más importantes de estas compañías que funcionan actualmente indican que se están haciendo grandes progresos en la colonización de tierras y en el crédito hipotecario. El 1º de marzo de 1922, una compañía que tiene su oficina principal en Eau Clair informó que había concedido 191 préstamos hipotecarios sobre granjas, que ascendían a Dls.416,000, y que abarcaban 12,270 acres de tierra, en donde los colonos se habían establecido efectivamente durante los tres años anteriores. La "State Land Mortgage Association of Marinette" también informó que había concedido 81 préstamos hipotecarios, que ascendían a Dls.250,000. Estos préstamos hipotecarios se hicieron sobre tierras recientemente desmontadas, las cuales están siendo convertidas en granjas por los nuevos colonos de la región.

Estas dos sociedades de préstamos hipotecarios agrícolas están autorizadas conforme al artículo 2024 de la Ley de Wisconsin relativa a las Sociedades de Crédito Hipotecario Agrícola, tal como fue reformada en 1919, la cual previene que el capital social de cualquiera de dichas so-

ciudades no debe ser menor de Dls.20,000.

Se están organizando otras dos compañías de crédito hipotecario agrícola para impulsar el aprovechamiento de tierras recientemente desmontadas. Todas las acciones del capital social de la compañía que se está organizando en el condado Clark se encuentran en manos de un grupo de banqueros, quienes se proponen mancomunar sus hipotecas por medio de una sociedad de crédito hipotecario agrícola, con el objeto de que se puedan hacer préstamos reembolsables por amortización a los agricultores que están explotando tierras nuevas.

El Crédito Hipotecario Agrícola para los Agricultores Judíos.

Hoy en día son pocas las personas que creen que los israelitas son agricultores. Sin embargo, existen actualmente millares de agricultores judíos en los Estados Unidos. En efecto, no tan sólo crece su número, sino que también constituyen prácticamente la única clase de agricultores que están siendo preparados esmeradamente, y a quienes las fundaciones particulares les están prestando ayuda financiera para que puedan establecerse en las granjas. Por lo tanto, un estudio del crédito hipotecario agrícola sería incompleto sin un breve esbozo del movimiento que se ha estado efectuando desde hace muchos años con el objeto de aliviar la congestión de las ciudades y de alentarles a los judíos a que se dediquen a la agricultura.

Efectivamente, los judíos fueron prácticamente los iniciadores de la solución del problema de la ayuda financiera a favor de los créditos rurales sistematizados en los Estados Unidos y en el Canadá. Existen tres fundaciones y organizaciones cuyos esfuerzos en este sentido bien merecen una breve mención.

La Fundación del Barón de Hirsch.

La persecución de los judíos que estalló en Rusia en 1889 y 1890 hizo que el Barón de Hirsch de Inglaterra estableciera una fundación con el amplio propósito de establecer a los miembros infortunados de su propia raza en los países en donde podrían vivir sin ser molestados por la

opresión del fanatismo y de la política. Para que se pudieran realizar sus planes con mayor éxito que le sería posible alcanzar como individuo, se organizó, en septiembre de 1891, conforme a las leyes de Inglaterra, la Sociedad Colonizadora Judía, con un capital de £.2,000,000, todo el cual fue suscrito por el Barón de Hirsch.

Además, previendo la importancia que habían de adquirir los Estados Unidos como país de refugio para la gente de su raza, ofreció establecer un fondo especial de Dls.2,400,000, los réditos del cual se habían de emplear para mejorar la situación de los inmigrantes judíos. A consecuencia de esta oferta, la fundación del Barón de Hirsch fue constituida conforme a las leyes del Estado de Nueva York, el 12 de febrero de 1891, y se nombraron fideicomisarios para que administraran los ingresos provenientes del fondo. Mediante las donaciones subsiguientes de la viuda del Barón de Hirsch, este fondo quedó aumentado hasta cerca de ----- Dls.3,000,000. Los propósitos de las personas que administraban este fondo abarcaban casi todos los campos de las actividades económicas y sociales que pudieran tender a educar, alentar y ayudar a los inmigrantes judíos a que se convirtieran en dignos ciudadanos americanos que se bastaran a sí mismos. Al principio, la agricultura y la educación agrícola formaban sólo una pequeña parte del programa amplio y comprensivo de esta nueva fundación.

Debido a la Fundación del Barón de Hirsch, el movimiento hacia la agricultura entre los judíos tomó nuevo impulso. Sus esfuerzos agrícolas asumieron tres formas: (1) La fundación en 1921, y el sostenimiento subsiguiente, de la colonia judía en Woodbine, Nueva Jersey; (2) la instrucción en diversos ramos de la agricultura; y (3) la organización de la Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria. Prácticamente toda la labor de la Fundación del Barón de Hirsch para ayudar al desarrollo de la agricultura, inclusión hecha de los créditos rurales, se efectúa ahora por medio de esta sociedad.

La Sociedad para Ayudar a los Agricultores Judíos de América.

El primer intento efectivo de concederles préstamos a los agriculto

res de los fondos privados, sobre una base comercial, fue el que hizo la Sociedad para Ayudar a los Agricultores Judíos de América. Esta sociedad, aunque no fue legalmente autorizada sino hasta el año de 1900, fue organizada en Chicago, por el Rabino A. R. Levy, el 28 de octubre de 1888, para el objeto de ayudarles a los judíos pobres a establecerse en las granjas. Al principio, esta sociedad no contaba con fondos permanentes, sino dependía enteramente de las subscripciones y de la ayuda de sus amigos para conseguir dinero cuando éste se necesitaba para determinados préstamos. De esta manera, se les ayudó a cerca de setenta familias judías a establecerse en granjas situadas en los Estados de la región oeste central y en la Dakota del Norte. La cantidad total que les fue prestada a estas familias fue de más de Dls.35,000.

Como siguió aumentando el número de solicitantes de préstamos, pronto se comprendió que sería conveniente tener un fondo permanente para hacer los préstamos. Por consiguiente, la sociedad obtuvo la autorización necesaria en 1900, y emitía y vendía "certificados de crédito" del valor nominal de Dls.10 para arriba. Estos certificados redituaban intereses al tipo de un 3 por ciento, y eran redimibles a los diez años. Del fondo constituido de esta manera, sólo podían hacerse préstamos a los agricultores judíos. Los gastos que requería esta labor se cubrían mediante contribuciones voluntarias, donaciones, así como mediante la cuota anual de Dls.10 que se les cobraba a los miembros.

Ni siquiera este plan pudo proporcionar los fondos suficientes para los préstamos, y se solicitó la ayuda de la Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria, de Nueva York. Durante los años de 1900 a 1909, esta sociedad se hizo cargo de sesenta y tres préstamos que ascendían a la cantidad total de Dls.30,703, con el objeto de que la sociedad de Chicago pudiera contar con fondos en efectivo para extender su labor. La sociedad de Nueva York también puso a su disposición diversas cantidades, con el objeto de que, con el carácter de agente suyo, concediera préstamos hipotecarios agrícolas. Según el último informe, publicado en 1908, la Sociedad para Ayudar a los Agricultores Judíos tenía 413 miembros, y los certificados de crédito en circulación ascendían a -----

Dls.47,215. Durante los veinte años de 1888 a 1908, les había ayudado con fondos, o de otra manera, a más de 400 familias judías a establecerse en granjas. Después, la labor de la sociedad comenzó a decaer debido a la falta de fondos. En 1913, la sociedad de Nueva York estableció una sucursal en Chicago, la cual tomó a su cargo veintiséis préstamos que había hecho la organización de Chicago. El informe de la sociedad de Nueva York, correspondiente a 1922, indica que dicha organización sigue administrando dichos préstamos.

La Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria (1).

Como ya se ha visto, los fines de la Fundación del Barón de Hirsch requerían una multiplicidad de actividades económicas y financieras, habiendo sido una de ellas el fomento de la agricultura. Después de unos cuantos años, se creyó conveniente, para que se pudiera llevar la labor agrícola a un mayor grado de eficiencia, confiar esta labor importantísima a una organización independiente. Por consiguiente, el 19 de febrero de 1900, se organizó la Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria, de Nueva York. Todos los asuntos agrícolas que habían estado hasta entonces bajo la administración de la Fundación del Barón de Hirsch fueron transferidos inmediatamente a esta nueva organización. Los fondos necesarios para la sociedad fueron contribuidos en parte por la Sociedad Inglesa de Colonización Judía, y en parte por la Fundación Americana del Barón de Hirsch. Por lo consiguiente, todos los préstamos hipotecarios agrícolas hechos por la Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria se derivan, de hecho, de la generosidad privada del Barón de Hirsch y de la viuda de éste. Hasta que estalló la Guerra Europea, cada una de estas dos fundaciones contribuía con cerca de Dls.70,000 al año para la labor de la sociedad de Nueva York. Entonces cesó el subsidio de la fundación inglesa, y no ha sido reanudado. De manera que la Fundación Americana del Barón de Hirsch, con su contribución de cerca de Dls.70,000 al año, es la única donante con que cuenta

(1) En 1922, cambió su denominación por la de "La Sociedad Agrícola Judía", en vista de que había abandonado, en gran parte, los aspectos industriales de su labor.

actualmente la sociedad.

Entre los objetos expresados en la escritura constitutiva de esta sociedad, estaban los siguientes: "El fomento y la dirección de la agricultura entre los judíos residentes en los Estados Unidos, especialmente entre los inmigrantes que llegan de Rusia, Rumania y Galitzia; la translación de dichos inmigrantes que viven en las secciones excesivamente pobladas de las ciudades a los distritos agrícolas e industriales, y la sumministrazione temporal de los medios necesarios para su subsistencia".

De manera que se hizo la declaración explícita de que uno de los objetos que se tenía era aliviar la congestión de las ciudades fomentando la vida agrícola entre los judíos. En efecto, la labor de trasladar a los inmigrantes de las ciudades congestionadas de la costa oriental a los distritos rurales, la que se comenzó en 1901, se confió al principio a la Oficina para la Translación de los Judíos a los Distritos Industriales, que era una rama de la sociedad. En 1903, esta labor fue encomendada a un comité especial, el cual se convirtió, en 1907, en una organización enteramente independiente, dedicada a este único objeto. Desde 1907, la labor de la Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria ha sido esencialmente agrícola, y ha llegado a ser la influencia más poderosa en los Estados Unidos para el desarrollo de la agricultura por los judíos. Fue esta sociedad la que estableció, mediante las donaciones privadas, un sistema de crédito hipotecario agrícola cuando menos dieciseis años antes de que el Congreso aprobara la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, y aun mucho más antes de que muchos de los Estados adoptaran medidas semejantes a favor de sus propios agricultores.

Las Condiciones y la Monta de los Préstamos.

Mientras que las condiciones económicas y políticas que condujeron a la creación de la Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria eran tales que justificaban y casi exigían que hubiera en ésta un elemento considerable de filantropía, subsiste el hecho de que sus préstamos hipotecarios agrícolas se hacían principalmente sobre la base

estricta de los principios comerciales. En un folleto, publicado en 1912 por el señor Leonard G. Robinson, quien era entonces el gerente de la sociedad, se presentó un resumen excelente de las estipulaciones y condiciones de dichos préstamos. Uno de los párrafos de dicho folleto es del tenor siguiente:

"La actividad fundamental de la Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria consiste en prestarles ayuda financiera a los que desean convertirse en agricultores, y en ayudarles a aquéllos que ya están establecidos en granjas a sostenerse en ellas. Esta ayuda financiera consiste en la concesión de préstamos para la compra de la granja, de aperos, así como para otras necesidades apremiantes. El tipo de interés que se cobra es de un 4 por ciento, y el capital es reembolsable por medio de abonos cómodos.... La sociedad hace préstamos hasta por el 75 por ciento del valor de la granja, aunque, en casos especiales, ha llegado a prestar aun más de dicho valor".

Se ha visto por la declaración anterior que esta sociedad hacía, primitivamente, préstamos hipotecarios agrícolas al tipo de interés de un 4 por ciento, y que el capital era reembolsable por medio de abonos cómodos - es decir, por el sistema de amortización. Desde entonces, se ha quitado, en parte, el elemento de la ayuda gratuita aumentando el tipo de interés sobre los préstamos hasta un 5 por ciento. Éste es ahora el tipo uniforme de interés cobrado por la sociedad, excepción hecha de algunos casos especiales, en los cuales se cobra un 6 por ciento anual. Las condiciones del reembolso están arregladas de tal manera que quedan dentro de la capacidad del prestatario para cumplirlas dentro de un plazo determinado - siendo éste, como promedio, de cerca de diez años. Por consiguiente, no existe ninguna duda de que, por lo que respecta a la materia del crédito hipotecario agrícola, los judíos practicaron los principios fundamentales del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas mucho antes de que muchos Estados o el Gobierno Federal aprobaran leyes relativas a dicha materia.

El Cuadro XIII, en la página 222, indica la monta de los préstamos hipotecarios agrícolas que ha hecho la Sociedad Judía de Ayuda para la

Cuadro XIII. - La distribución y la monta de los préstamos hechos a los agricultores judíos, de 1900 a 1922.

Estado	Préstamos acordados		Número de Agricultores	Número de Granjas	Operaciones de préstamo que se cerraron	
	Número	Monta			Número	Monta
Alabama.....	1	Dls. 250.00	1	1	1	Dls. 250.00
Arkansas.....	1	400.00	1	1	1	400.00
California.....	7	3,675.00	7	5	6	2,675.00
Colorado.....	17	13,662.00	13	13	15	11,662.00
Connecticut.....	1614	936,240.53	1395	1127	1474	833,384.77
Delaware.....	59	32,575.00	60	41	53	25,475.00
Florida.....	6	2,205.00	6	5	5	2,005.00
Georgia.....	5	1,600.00	3	4	5	1,300.00
Idaho.....	1	500.00	1	1	1	500.00
Illinois.....	24	20,400.00	24	21	18	18,250.00
Indiana.....	72	41,814.00	63	55	66	38,814.00
Maryland.....	12	13,300.00	24	20	12	10,750.00
Massachusetts.....	325	194,042.36	286	224	289	169,788.56
Michigan.....	369	242,241.50	308	290	343	223,841.50
Minnesota.....	3	2,550.00	3	3	2	1,300.00
Missouri.....	10	3,900.00	8	8	6	2,600.00
Montana.....	24	20,450.00	21	20	20	16,250.00
Nebraska.....	17	12,500.00	15	15	16	12,100.80
Nueva Hampshire.....	10	4,365.00	12	8	9	4,165.00
Nueva Jersey.....	1369	933,985.80	1134	934	1242	828,579.70
Nuevo México.....	1	1,000.00	1	1		
Nueva York.....	1457	869,738.87	1383	1084	1303	771,653.13
Carolina del Norte.....	1	600.00	1	1	1	600.00
Dakota del Norte.....	457	266,445.74	214	220	431	250,669.55
Ohio.....	244	157,155.50	219	200	228	145,805.50
Oklahoma.....	2	1,200.00	2	3	2	1,200.00
Oregón.....	2	800.00	2	2	1	300.00
Pennsylvania.....	190	134,675.67	174	137	177	119,905.00
Rhode Island.....	3	1,850.00	2	2	3	1,850.00
Carolina del Sur.....	2	1,600.00	12	2	2	1,600.00
Dakota del Sur.....	43	27,850.00	33	33	40	26,537.00
Tennessee.....	1	100.00	1	1	1	100.00
Texas.....	9	7,255.16	11	11	9	7,255.16
Vermont.....	4	1,700.00	4	3	3	1,600.00
Virginia.....	1	1,000.00	1	1	1	1,000.00
Washington.....	60	29,860.14	48	41	57	28,135.14
Wisconsin.....	65	54,742.80	47	46	59	47,542.80
Wyoming.....	108	86,543.62	85	83	93	71,985.32
Canadá.....	31	18,018.42	31	29	30	16,485.70
Sumas.....	6627	Dls. 4,142,792.11	5656	4696	6025	Dls. 3,698,314.91

Agricultura y la Industria.

La diferencia que aparece entre los préstamos otorgados y las operaciones de préstamo cerradas se debe al hecho de que algunos de los préstamos se rescinden o se aplazan para el año siguiente. Así, por ejemplo, en 1922, se rescindieron cuarenta y un préstamos que ascendían a Dls.32,925, y se aplazaron para el año de 1923 veintisiete préstamos que ascendían a Dls.24,201. Al fin de 1922, había 1,512 préstamos vigentes, que ascendían a un total de Dls.1,228,818.

La Influencia Judía sobre el Sistema Federal.

El interés de los judíos por el fomento del crédito rural en los Estados Unidos no se ha circunscrito a su propia raza. Mucho antes de que se hubiera concebido cualquier sistema de crédito hipotecario agrícola de los Estados o Federal, el señor David Lubin, de California, inició una agitación a favor de que se estableciera un instituto internacional que tuviera a todas las naciones informadas respecto a las materias relacionadas con la agricultura. Se necesitaron muchos años de esfuerzos infatigables por parte de él para lograr este objeto, pero, en 1905, sus esfuerzos quedaron compensados con el establecimiento del Instituto Internacional de Agricultura, en Roma, Italia.

El señor Lubin fue el primer delegado residente nombrado para representar a los Estados Unidos en el Instituto. Durante muchos años, se mantuvo en contacto con los líderes agrícolas y del Congreso de este país, especialmente respecto al establecimiento de un sistema de crédito rural para los agricultores americanos. Es probable que su interés infatigable fue la influencia más poderosa que se ejerció para preparar el camino para el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas. Regresó a los Estados Unidos con el propósito de lograr que cristalizaran los planes a favor de un sistema nacional de crédito rural, y presidió la conferencia celebrada en Nashville, Tennessee, en abril de 1912. En aquella ocasión, el señor David Lubin le sugirió al Congreso Comercial del Sur la conveniencia de que se organizara una comisión americana que estudiara el crédito rural y la cooperación agrícola en Europa; y, en

1913, cuando esa comisión, junto con la Comisión de los Estados Unidos, visitó Europa para ese objeto, fue el señor David Lubin quien había arreglado con los gobernantes de los diversos países europeos que se les prestara a dichas comisiones toda la ayuda oficial que fuera posible en sus investigaciones, quien había preparado los itinerarios, y quien acompañó a una parte de la comisión a varios países. Durante los tres años que transcurrieron desde el regreso de las comisiones a los Estados Unidos, en 1913, hasta la aprobación de la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, en 1916, sostuvo una correspondencia constante con los líderes del Congreso, y publicó muchos folletos exponiendo sus propias opiniones respecto al sistema de crédito rural que consideraba mejor adaptado a las condiciones americanas. La influencia del señor David Lubin sobre el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas puede ser reconocida fácilmente por todos aquéllos que conocen sus esfuerzos infatigables para realizar algo de verdadero valor para todos los agricultores en el amplio campo del crédito rural.

Cuando comenzó a funcionar, al fin, el sistema federal de crédito hipotecario agrícola, los líderes agrícolas judíos, así como los agricultores judíos mismos, se encargaron de lograr que tuviera un éxito práctico. En aquel tiempo, el señor Leonard G. Robinson era el gerente de la Sociedad Judía de Ayuda para la Agricultura y la Industria, y había dirigido la labor de esa organización durante muchos años. Fue nombrado consejero del Banco Federal de Crédito Hipotecario Agrícola de Springfield, Massachusetts, y fue elegido primer presidente del banco, habiendo desempeñado el puesto durante varios años.

Bajo la guía del señor Robinson, se organizaron, en 1917 y en los años subsiguientes, muchas sociedades nacionales de crédito hipotecario agrícola. En algunos casos, los judíos tomaron la iniciativa para la organización de dichas sociedades y constituían la mayoría de los miembros de ellas, mientras que en otros, los judíos fueron admitidos a las sociedades que no debían su origen a los agricultores judíos. El interés así manifestado por los ciudadanos judíos por el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas se ha sostenido hasta hoy en día.

De esta manera, las instituciones federales y las organizaciones privadas están cooperando para lograr que las ventajas que ofrecen alcancen un mayor radio de utilidad entre los agricultores, sin manifestar prejuicio alguno en contra de ninguna raza o credo determinado. Además, este espíritu de asociación y cooperación en las comunidades rurales, inculcado por medio de los préstamos hechos por el conducto de las sociedades nacionales de crédito hipotecario agrícola, está haciendo mucho para lograr la realización de esa era de fraternidad que constituye el ideal más alto de la raza humana. Este ejemplo es digno de emulación. Los hechos demuestran que el dinero prestado a los agricultores por las fundaciones privadas se presta no tan sólo con el objeto de obtener ingresos, sino también con el objeto de prestar servicios que aligeren las cargas de aquéllos que se dedican a la agricultura como medio de ganarse la subsistencia. Está ayudando a resolver el problema de la congestión de las ciudades entre una clase de gente para la cual es más apremiante la solución de dicho problema. Hay que reconocerles al Barón y a la Baronesa de Hirsch, así como a otros judíos generosos y progresistas, el mérito de haber colocado los cimientos de un templo de la vida rural y de la fraternidad humana, el cual, cuando quede terminado en los años venideros, será mucho más bello y servicial que aquél en que se concentraron durante mucho tiempo sus esperanzas y sus sueños.

El espíritu y los fines de la Sociedad Agrícola Judía están bien expresados en el siguiente párrafo, tomado del informe anual correspondiente a 1922:

"Nuestra misión específica consiste en crear una clase próspera y contenta de agricultores judíos - es decir, no tan sólo en aumentar el número de los agricultores, sino también, lo que es igualmente importante, en formar mejores agricultores. Sin embargo, nuestra labor tiene una significación más importante, un valor más alto. El país necesita productores de comestibles, que sean hombres fuertes y confiados en sí mismos - agricultores que mantengan el alto standard de la vida americana, y que, mientras hagan que sus tierras rindan una producción abundante, conserven al mismo tiempo la fertilidad del suelo de los Estados Uni

dos. La creación de una clase de agricultores semejantes es nuestra contribución al bienestar de la Nación".

Comparaciones y Comentarios.

Pueden resumirse brevemente las diferencias que se han señalado en este estudio de los diversos sistemas de crédito hipotecario agrícola que se han desarrollado durante el último cuarto de siglo. Si se comparan dichos sistemas con el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, el interés principal se concentra, naturalmente, en las formas del crédito hipotecario agrícola adoptadas por los diversos Estados. Resaltan como los factores más poderosos para el progreso del crédito rural.

Una materia de primera importancia consiste en la inversión segura de los fondos permanentes destinados para los préstamos que hace el Estado, puesto que se emplean únicamente los ingresos provenientes de dichos fondos para los objetos determinados para los cuales se han establecido. Las leyes de muchos Estados especifican las clases de valores en que pueden invertirse los fondos. Las inversiones se limitan generalmente a los bonos del Gobierno Federal, a los préstamos hipotecarios, o a los bonos emitidos por el Estado mismo o por algunas de sus divisiones. Los préstamos hipotecarios se limitan frecuentemente a primeras hipotecas sobre tierras labrantías.

En la mayoría de los Estados que han sido admitidos a la Unión Americana durante los últimos cincuenta años, el principal fondo permanente que se invierte en los préstamos hipotecarios agrícolas es el fondo de las escuelas públicas. Por consiguiente, es de gran importancia para el bienestar de las escuelas públicas que los intereses sobre las inversiones se paguen con prontitud y regularidad. En consecuencia, las leyes de los diversos Estados relativas a los préstamos hipotecarios agrícolas no se han formulado tanto con el objeto de fomentar la agricultura como con el de resguardar los fondos de las escuelas públicas contra pérdidas y de mantener la educación a un alto grado de eficiencia. Esto queda evidente por los resúmenes que se han presentado antes de las leyes

de los Estados que han autorizado la inversión de los fondos de las escuelas públicas en hipotecas sobre granjas.

Además, queda evidente que la monta del crédito disponible varía considerablemente en los Estados respectivos, pero no es en ningún caso suficientemente grande para satisfacer la demanda de préstamos hipotecarios por parte de los agricultores. A consecuencia de esto, varios Estados han recurrido a la política de establecer sistemas independientes de crédito hipotecario agrícola emitiendo bonos como un medio de suministrar una mayor cantidad de fondos. En los esfuerzos de esta especie para conseguir dinero para los préstamos hipotecarios agrícolas, los Estados compiten con el sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, el cual obtiene los fondos necesarios para facilitarles préstamos a los agricultores casi exclusivamente por medio de la emisión y venta de los bonos de los bancos de crédito hipotecario agrícola. Por consiguiente, no es probable que muchos Estados adopten el sistema de la emisión y venta de bonos para conseguir fondos para el crédito hipotecario, en vista del gran prestigio del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, el cual ha podido prestar cantidades enormes en todos los Estados.

Por lo que respecta al alivio de las cargas que implican las deudas hipotecarias, de cuando en cuando pequeños rayos de sol rompen las nubes que obscurecen el horizonte del agricultor. El Estado de Montana, por ejemplo, reconociendo que los agricultores sufren una reducción de la producción o la pérdida completa de las cosechas en las áreas agobiadas por las sequías, las cuales se presentan a veces durante dos o tres temporadas sucesivas, procuró reducir el costo de los préstamos estableciendo un sistema de valuación gratuito, así como un sistema casi gratuito para el registro y la cancelación de las hipotecas. Con el objeto de prestarles una ayuda adicional a los agricultores, la legislatura reformó la ley en 1923, haciendo que todos los préstamos hipotecarios agrícolas facilitados por el Estado fueran reembolsables por el sistema de amortización. En la Dakota del Sur, se le concede al prestatario el privilegio de presentar un certificado Torrens para comprobar su derecho de propiedad, como un medio de reducir ligeramente el costo de obtener un présta-

mo. Comprendiendo el peligro y la injusticia de los juicios hipotecarios, el Estado de Utah le concede al prestatario todas las oportunidades posibles para cumplir sus obligaciones antes de recurrir a este proceso extremo para cobrar los intereses sobre sus préstamos, y lo emplea únicamente como último recurso. Estos cuantos ejemplos forman prácticamente el resumen de las ventajas de que disfruta el agricultor que obtiene un préstamo hipotecario de su propio Estado, en lugar de obtenerlo de las instituciones de préstamos comunes o del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas, a no ser que pueda obtener el préstamo a un tipo de interés más reducido. En algunos Estados, especialmente en aquéllos en donde prevalecen los tipos de interés elevados, ha habido la tendencia general a limitar el tipo de interés a un 6 por ciento anual, y ésta resalta como la ventaja máxima de los sistemas existentes de crédito hipotecario agrícola de los Estados, en dondequiera que se hayan establecido.

El análisis anterior demuestra claramente que los sistemas de crédito hipotecario agrícola de los Estados y de otra especie le han proporcionado al agricultor muy poco alivio de las muchas cargas que las deudas implican. El costo de obtener los préstamos y la carga de los intereses siguen agobiando al agricultor y amenazándole con el juicio hipotecario, sea cual fuere la fuente de la que obtenga el préstamo (1). Es cierto que en muchos Estados se ha adoptado el sistema de amortización para el reembolso de los préstamos, y que en unos cuantos Estados se ha logrado reducir algunas de las cargas que las deudas implican, o hacer que sea

(1) En 1923, la Secretaría de Agricultura de los Estados Unidos emprendió una investigación, por medio de los banqueros y de los agricultores, respecto al número de los agricultores que habían perdido sus granjas a consecuencia de los juicios hipotecarios o por haberlas entregado voluntariamente. Los informes recibidos de 15 Estados productores de maíz y de trigo indican que, como promedio, más del 5 por ciento de los agricultores habían perdido sus granjas a consecuencia de los juicios hipotecarios o por quiebra, mientras que casi un 4 1/2 por ciento habían entregado sus granjas a los acreedores sin que mediara ningún trámite legal, de manera que llegaban a un total de un 9 1/2 por ciento los agricultores que habían perdido sus granjas a consecuencia de los juicios hipotecarios o sin que mediara ningún trámite legal. Además, más de un 15 por ciento se hallaban, de hecho, en quiebra, pero continuaban en la posesión de sus granjas debido a la lenidad de sus acreedores. - Informe del Secretario de Agricultura correspondiente a 1923, página 9.

más fácil cubrirlas. No obstante, en la mayoría de los casos, el agricultor que tiene una deuda con su propio Estado, por haber obtenido un préstamo con garantía hipotecaria, no queda exento de las consecuencias de la misma si deja de cumplir las estipulaciones y condiciones de la hipoteca. Por consiguiente, en toda la extensión de los Estados Unidos, el peligro que las deudas implican sigue subsistiendo como uno de los problemas del crédito rural que no se han podido resolver.

FAAP ECF