

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 XIII.

El Crédito Hipotecario Agrícola en el Canadá.

Se ha procurado exponer en las páginas anteriores toda la situación del crédito hipotecario agrícola en los Estados Unidos. Ahora se examinará este mismo campo en el Dominio del Canadá.

Las Condiciones Primitivas del Crédito Hipotecario Agrícola.

Durante muchos años, antes de que fueran establecidos recientemente los sistemas de crédito hipotecario agrícola por las diversas Provincias, las estipulaciones y condiciones de los préstamos hacían que le fuera muy difícil al agricultor común cubrir sus obligaciones periódicas por el concepto de intereses y de capital. El capital era escaso, y los tipos de interés eran altos. En las últimas dos décadas del siglo XIX, las hipotecas sobre granjas se hacían generalmente por quince o veinte años, y eran pagaderas por el sistema de amortización o en su totalidad a su vencimiento. Los tipos de interés variaban considerablemente, puesto que eran de desde el 9 hasta el 15 por ciento. En aquel tiempo, las principales instituciones que hacían préstamos sobre granjas eran las compañías de seguros, las de crédito hipotecario agrícola y las de fideicomiso. Tenían en sus garras el negocio del crédito hipotecario, y fijaban los tipos de interés de acuerdo con los riesgos que podía esperarse que las operaciones implicaran.

Por el principio del presente siglo, comenzaron a bajar los tipos de interés que se cobraban generalmente sobre los préstamos hipotecarios. Entonces los agricultores del Canadá pidieron que se les proporcionara algún alivio, tanto de los altos tipos de interés que prevalecían, como de los largos plazos de sus hipotecas, los cuales, en muchos casos, les impedían aprovecharse de la baja de los tipos de interés. El resultado

de esta agitación fue que el Parlamento del Dominio aprobó una ley que le daba a todo prestatario el privilegio de liquidar su hipoteca, una vez que hubiera transcurrido un plazo de cinco años, siempre que pagara una bonificación de tres meses de intereses sobre su deuda. Sin embargo, esta medida de alivio se refería únicamente al plazo de los préstamos y no tocaba el problema de los altos tipos de interés, desde el punto de vista legislativo. El pago de los intereses era lo que constituía el gran problema del agricultor canadiense a principios del presente siglo; todavía no se había resuelto la cuestión de cómo se podría lograr reducir aun más los tipos de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas.

Como resultado de la legislación aprobada por el Parlamento del Dominio, las principales instituciones de préstamos adoptaron un plazo de cinco años para la mayor parte de sus préstamos hipotecarios agrícolas. Hasta que se establecieron, hace unos cuantos años, los sistemas provinciales de crédito hipotecario agrícola, el plazo común de los préstamos hipotecarios sobre granjas llegó a ser de cinco años. Al vencer este plazo, la compañía tenía el privilegio de reconsiderar la renovación del préstamo. Si la garantía no era satisfactoria, ya fuera a consecuencia del abandono por parte del agricultor, o de una baja del valor de la granja originada por las condiciones locales, podía exigirse el pago del préstamo. Si los tipos de interés habían subido en cualquier lugar determinado, la compañía podía renovar el préstamo cobrando un tipo de interés más alto. Estos constituían elementos de incertidumbre que siempre atormentaban al agricultor. Debido a que la mayoría de las granjas se encontraban hipotecadas hasta el límite máximo, era frecuente que el agricultor se viera obligado a aceptar las condiciones que se le ofrecían o a abandonar su granja, puesto que a menudo le era absolutamente imposible obtener un préstamo en otra parte.

Empero, la reducción del plazo de los préstamos a cinco años resultó en que, en ciertas Provincias, el negocio de los préstamos hipotecarios sobre granjas quedara en manos de las instituciones privadas. Conforme a la Ley Bancaria del Dominio, se les permite a los bancos del Ca-

nadá hacerles a los agricultores préstamos, ya sea personales o con la garantía de bienes muebles, a corto plazo, el cual, por lo general, no excede de seis meses, pero se les prohíbe hacer préstamos hipotecarios sobre granjas. Naturalmente, fue inevitable que esto le impidiera al agricultor obtener créditos de los bancos con la garantía hipotecaria de su tierra, la que constituía su principal activo. Al mismo tiempo, las compañías privadas de préstamos e hipotecas cobraban cuotas preliminares muy crecidas y, a veces, tipos de interés excesivos. Llegó a desmoralizarse la situación del crédito hipotecario agrícola, y el desarrollo de la agricultura quedó limitado, en gran parte, a aquellas Provincias en las cuales abundaba el capital y prevalecían tipos de interés más bajos.

Esfuerzos para Mejorar las Facilidades de Crédito.

Por consiguiente, las condiciones del crédito hipotecario agrícola en el Canadá eran muy parecidas a las que existieron en los Estados Unidos desde 1900 hasta 1912. La agitación que se efectuaba en los Estados Unidos a favor de un sistema federal de crédito rural fue contagiosa; se extendió al Canadá y encontró su expresión allí en una demanda de que los Gobiernos Provinciales o el Parlamento del Dominio les proporcionaran mejores facilidades de crédito a los agricultores. En 1913, cuando se nombraron en los Estados Unidos las dos comisiones para que visitaran Europa con el objeto de investigar el crédito rural y la cooperación agrícola, fueron enviados delegados de las Provincias occidentales de Alberta y Saskatchewan, así como de las Provincias orientales de Ontario y la Nueva Escocia, para que acompañaran a la Comisión Americana. Cuando estos delegados regresaron a sus propias Provincias, ejercieron su influencia más bien a favor de un sistema provincial de crédito rural que a favor de un sistema general para todo el Dominio.

No obstante, mucho antes de que los delegados canadienses regresaran de Europa en 1913, se habían hecho varios esfuerzos para establecer un sistema general de crédito rural para todo el Dominio. Ya en 1907, se presentó un proyecto de ley en la Cámara de los Comunes, el cual se refería tanto a las sociedades cooperativas industriales como a las agri

colas. En noviembre de 1909, se presentó un proyecto de ley relativo al crédito rural y a las sociedades de préstamos. En noviembre de 1910, se volvieron a presentar los proyectos de ley que habían sido rechazados en la sesión anterior de la Cámara de los Comunes, pero ninguno de ellos fue aprobado. Durante algunos años hubo una suspensión de los esfuerzos de los miembros de la Cámara de los Comunes para establecer un sistema general de crédito rural y de cooperación agrícola para todo el Dominio. Pero, en 1914, se reanudaron los esfuerzos para establecer un sistema general. Sin embargo, ninguno de los proyectos de ley presentados parecía satisfacer a todos los partidos, habiendo sido el resultado que hasta ahora el Parlamento del Dominio no ha aprobado ninguna legislación que establezca el crédito agrícola, ya sea hipotecario o personal.

Por lo tanto, la necesidad y la demanda de mejores facilidades de crédito para los agricultores continuaron sin ser satisfechos hasta que regresaron de Europa los delegados provinciales. Durante algunos años anteriores a las investigaciones hechas en Europa en 1913, había sido tan pronunciada en el Canadá como en los Estados Unidos la tendencia de la población rural a abandonar la vida de campo para dirigirse a las villas y ciudades. En 1912, la Nueva Brunswick aprobó una ley para fomentar la colonización de las tierras labrantías, con el objeto de detener la migración de los campos a las ciudades. El Gobierno Provincial estableció un fondo para ayudarles a los colonos a comprar granjas, y los préstamos se hacían una vez que habían sido aprobados por una junta nombrada para administrar dicho fondo. En el mismo año, la Nueva Escocia aprobó una ley relativa al crédito hipotecario agrícola, muy parecida a la de la Nueva Brunswick, y el título de la ley de la Nueva Escocia indica muy claramente su objeto, a saber, "impulsar la colonización de las tierras labrantías". Sin embargo, estos esfuerzos no satisfacían de ninguna manera las necesidades respecto del crédito hipotecario de los agricultores ya establecidos en las diversas Provincias. En efecto, se necesitaron varios años para que se establecieran, mediante la legislación, sistemas provinciales de crédito hipotecario agrícola, y en todos

645

estos esfuerzos legislativos recientes de las Provincias canadienses pueden encontrarse huellas de la influencia de la Ley Federal relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas que fue adoptada en los Estados Unidos.

Por consiguiente, al esbozar estos sistemas provinciales de crédito hipotecario agrícola, la Ley Federal de los Estados Unidos relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas constituirá la base de la comparación. Se expondrán únicamente los principios fundamentales de cada ley, siendo el objeto averiguar las diferencias que existen entre los diversos sistemas provinciales canadienses mismos, así como entre éstos y los sistemas de los Estados y el Federal de la Unión Americana. De esta manera, el lector podrá ver si los agricultores del Canadá están recibiendo grandes beneficios de los esfuerzos legislativos más recientes que se han hecho para proporcionarles mejores facilidades de crédito hipotecario agrícola. Naturalmente, su objetivo es mejorar la suerte del agricultor y fomentar el desarrollo de la agricultura.

Las Provincias Occidentales.

Alberta.

La Provincia de Alberta aprobó tres leyes en abril de 1917, dos de ellas relativas a los préstamos a corto plazo, y una relativa al crédito hipotecario agrícola. Excepción hecha de unos cuantos detalles secundarios, la ley de Alberta comprende los principios de la Ley Federal de los Estados Unidos relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas.

La administración del sistema establecido por la ley le está confiada a una junta integrada por cinco miembros, el funcionario ejecutivo de la cual se denomina el Comisario de Préstamos Hipotecarios Agrícolas. La ley previene que los préstamos sólo pueden hacerse con la garantía de primeras hipotecas sobre tierras labrantías, que no pueden exceder de un 30 por ciento del valor en tasación de la tierra, y que no se le pueden prestar más de Dls.5,000 a cualquiera sola persona. En todos los casos, el plazo de los préstamos es de treinta años. El tipo de interés cobra

do comprende el tipo pagado por la Junta o por la Tesorería de la Provincia sobre el dinero tomado prestado para hacer los préstamos, los gastos en que se incurra para conseguir los fondos, los gastos de administración de la Junta, así como la cantidad separada para crear un fondo de reserva. Debido a esto, el tipo de interés sobre los préstamos es sumamente variable, y, en vista de todas estas condiciones, hasta puede llegar a ser muy alto.

Como se dijo antes, la ley de Alberta relativa a los préstamos hipotecarios agrícolas fue aprobada en abril de 1917. Debido a que, por aquel tiempo, entraron en la Guerra Europea los Estados Unidos, el cual país había sido la principal fuente de crédito del Gobierno Provincial durante muchos años, quedó interrumpida inmediatamente esta fuente de fondos disponibles para los préstamos. Además, debido a que el Tesoro de la Provincia tampoco pudo conseguir dinero prestado en el Canadá para hacerles préstamos a los agricultores, la ley de Alberta relativa al crédito hipotecario agrícola no ha podido surtir sus efectos en ningún tiempo por falta de fondos.

La Colombia Británica.

La Provincia de la Colombia Británica ha aprobado dos leyes que se refieren directamente a los créditos rurales. Estas leyes se denominan, respectivamente, "La Ley Agrícola de 1915" y "La Ley de 1917 relativa a la Colonización y al Desarrollo de Tierras".

Mediante la Ley Agrícola de 1915, la Provincia de la Colombia Británica dispuso que se creara una comisión, formada por un director y cuatro miembros, que administrara un sistema de crédito hipotecario agrícola. Los fondos necesarios para los préstamos se obtuvieron mediante una asignación de Dls.50,000 del fondo consolidado de los ingresos de la Provincia, - la cual se había de reembolsar con las utilidades de los préstamos agrícolas, - así como mediante la emisión y venta de bonos, garantizados por la Provincia, redimibles al vencimiento de un período que no debía pasar de treinta años. Se estableció un fondo de amortización para la redención de los bonos, y todas las utilidades líquidas, hasta llegar a

la cantidad de Dls.100,000, debían separarse como fondo de reserva para cubrir las pérdidas posibles.

Conforme a esta ley, pueden hacerse préstamos a largo plazo, con garantía de primeras hipotecas, a los agricultores individuales para diversos fines productivos, incluyéndose la compra de tierras y el pago de las deudas hipotecarias existentes; para realizar mejoras permanentes, como el desmonte, el desagüe y la irrigación de la tierra; para la construcción y reparación de los edificios de la granja; y para la compra de maquinaria, semovientes, y otro equipo necesario. Todo solicitante de un préstamo tiene que especificar los objetos para los cuales lo desee, y se le concede el préstamo en la inteligencia de que no debe aplicarlo a ningún objeto distinto. Las cantidades que pueden prestarse son de desde Dls.250 hasta Dls.10,000; los plazos de los préstamos se limitan a veinte, treinta o treinta y seis años y medio, debiéndose pagar los intereses y el capital en abonos semianuales, conforme al sistema de amortización. Se le concede al prestatario el privilegio de efectuar, en cualquiera de las fechas fijadas para el pago de los intereses, el pago anticipado de cualquiera parte de su préstamo, siempre que este pago sea de Dls.25 o de cualquier múltiplo de esta cantidad. Si el prestatario no cumple con lo pactado respecto a los objetos del préstamo recibido, o si falta al pago de sus abonos, la Comisión puede tomar posesión de la granja, y venderla al mejor precio que pueda obtener o darla en arrendamiento por un período no mayor de diez años.

La Comisión de Crédito Agrícola también puede hacer otras dos clases de préstamos con la garantía de primeras hipotecas. Pueden hacerse préstamos, por un plazo de desde tres hasta diez años, hasta por ----- Dls.2,000 a un individuo, y aun hasta por Dls.10,000 a una sociedad. Estos préstamos son reembolsables en las condiciones que la Comisión considere convenientes, pero no necesariamente conforme al sistema de amortización. Los préstamos de la otra clase se hacen por una sola temporada a los individuos o a las sociedades, hasta por las cantidades respectivas mencionadas antes, siendo reembolsables dentro del plazo de un año, pero deben estar garantizados tanto con una primera hipoteca sobre la

tierra como con un pagaré del agricultor o de la sociedad.

El tipo de interés es variable - es decir, no puede exceder en más del 1 por ciento de lo que le cueste a la Comisión conseguir fondos mediante la venta de bonos. Debido a esto, se conserva relativamente bajo el tipo que tienen que pagar los agricultores, puesto que los bonos, por estar garantizados por el Gobierno de la Provincia, se pueden colocar al tipo de interés más bajo posible.

A pesar del hecho de que el Canadá pasaba por un período de estrechez financiera a consecuencia de que entró en la Guerra Europea desde que ésta se inició, la Comisión pudo presentar resultados bastante buenos por lo que respecta a los préstamos hipotecarios agrícolas hechos durante este período. La ley no comenzó a surtir sus efectos sino hasta en abril de 1916, pero, a fines de 1920, se habían concedido 385 préstamos por la cantidad total de Dls.737,350. No obstante, desde el principio, el sistema presentó un déficit en cada año, a saber: de Dls.19,015 en 1916; de Dls.22,200 en 1917; de Dls.6,045 en 1918; de Dls.7,744 en 1919; y de Dls.9,915 en 1920 - es decir, los déficits durante el período llegaron a un total de Dls.64,919. Después, la Junta de Colonización de Tierras, la que fue creada por la Ley de 1917 relativa a la Colonización y al Desarrollo de Tierras, se encargó de algunas de las funciones de la Comisión de Crédito Agrícola.

En 1917, la legislatura de la Provincia de la Colombia Británica aprobó la Ley relativa a la Colonización y al Desarrollo de Tierras. Debido a las condiciones variables que surgieron a consecuencia del fin de la Guerra Europea y del regreso de tantos ex soldados, esta ley fue reformada en cada uno de los años subsiguientes al de su aprobación, hasta el de 1921, inclusive. Por consiguiente, al presentar un esbozo del aspecto de esta ley que se refiere al crédito hipotecario agrícola, se la tratará, en su conjunto, tal como quedó finalmente reformada.

La ley previene que se nombre una Junta de Colonización de Tierras, integrada por no menos de tres miembros, facultada para hacer préstamos para el objeto de aumentar o mantener la producción agrícola y pecuaria. El Tesoro de la Provincia le hace anticipos de dinero a la Junta, hasta

por las cantidades y al tipo de interés que el Vicegobernador, asesorado por el Consejo, determine. Todas las utilidades líquidas provenientes de los préstamos deben emplearse para formar un fondo de reserva de no menos de Dls.100,000, del cual deben pagarse cualesquiera pérdidas sufridas en el funcionamiento del sistema.

Los préstamos sólo pueden hacerse con la garantía de primeras hipotecas sobre tierras agrícolas deslindadas, situadas dentro de la Provincia, que estén libres de todos gravámenes, excepción hecha de los que le correspondan al Gobierno Imperial. Sin embargo, antes de que pueda hacerse cualquier préstamo, la Junta debe quedar convencida de que la tierra es apropiada para fines agrícolas, de que el préstamo se desea para fines productivos, y de que es probable que el prestatario pueda cubrir todas sus obligaciones y obtener una utilidad de sus actividades agrícolas. Los préstamos varían de desde un mínimum de Dls.250 hasta un máximo de Dls.10,000, pero no deben exceder, en ningún caso, del 60 por ciento del valor en que se tase la granja al solicitarse el préstamo. No obstante, la ley previene que se puede facilitar un préstamo en abonos para el objeto de hacer mejoras, y, en este caso, puede concederse un préstamo hasta por el 60 por ciento del valor en que se tase la granja en la fecha en que las mejoras quedan terminadas. El prestatario siempre debe tener los edificios asegurados por todo su valor. El tipo de interés sobre los préstamos se determina sumando no más del 1 1/2 por ciento al tipo de interés pagado sobre los bonos vendidos por la Tesorería de la Provincia para conseguir los fondos para hacer los préstamos a los agricultores. Deben pagarse por adelantado todas las cuotas, gastos y derechos pagaderos a la Junta sobre los préstamos.

Conforme a esta ley, se establecen dos clases de préstamos con la garantía de primeras hipotecas: (1) Pueden hacerse préstamos a los agricultores individuales por cantidades de desde Dls.250 hasta ----- Dls.10,000, por plazos de quince, veinte o veinticinco años, reembolsables por el sistema de amortización mediante abonos semianuales. (2) Pueden concederse préstamos por cantidades que no excedan de Dls.5,000, tratándose de un individuo, ni de Dls.10,000, tratándose de una sociedad,

por un plazo de desde tres hasta diez años. Los préstamos de más de Dls.5,000 a una sociedad están sujetos a la aprobación del Gobierno de la Provincia. Los préstamos de esta clase no necesitan reembolsarse por el sistema de amortización, sino que pueden hacerse conforme a las estipulaciones y condiciones que la Junta determine. Puede hacerse un préstamo adicional en cualquier tiempo, para que la cantidad total prestada llegue al 60 por ciento del valor en tasación de la garantía. Cuando los préstamos se reembolsan por el sistema de amortización, el prestatario puede efectuar, en cualquiera de las fechas fijadas para el pago de los intereses, el pago anticipado de uno o más de los abonos subsiguientes pagaderos sobre su deuda hipotecaria.

Si el prestatario falta al pago de los intereses o del capital de su préstamo, si emplea la totalidad o parte de éste para cualquier objeto distinto de aquél que haya especificado en su solicitud, o si no lo emplea dentro de un plazo que la Junta considere razonable, o si falta al cumplimiento de cualquiera de las condiciones de la hipoteca - en estas circunstancias, la Junta está facultada para que, dentro del plazo de un mes después de haberle dado aviso al prestatario respecto a dicha falta de cumplimiento, tome posesión de la propiedad hipotecada, sin que tenga que recurrir a un tribunal de justicia, y, o puede vender la propiedad al precio y en las condiciones que considere justos, o puede darla en arrendamiento por cualquier período que no exceda de diez años. Además, el artículo 51 de la ley previene que "toda persona que obtenga un préstamo conforme a las disposiciones de esta ley y que aplique dicho préstamo, o cualquiera parte del mismo, a objetos distintos de los expresados en la solicitud del préstamo, sin haber obtenido previamente el consentimiento de la Junta, otorgado por escrito, incurrirá, al ser convicta sumariamente, en la penalidad de una multa que no deberá exceder de Dls.100, o en la de prisión por un período que no deberá exceder de seis meses".

Bien merece notarse una disposición importante que limita las facultades de la Junta. La ley dispone que, en el caso de efectuarse la venta en subasta pública de la granja hipotecada, la Junta aplicará los pro

duetos de la venta al pago de la deuda y de los gastos originados por dicha venta, pero que el saldo, si lo hubiere, le será entregado a la persona que tuviere derecho a recibirlo. De igual manera, en el caso de que se dé la granja en arrendamiento, la renta y las utilidades derivadas del arrendamiento se aplicarán: (1) Al pago de las costas y de los gastos en que se haya incurrido con motivo del arrendamiento; (2) al pago de los abonos y de las demás cantidades pagaderos conforme a la hipoteca; y (3) si hubiere algún saldo, éste deberá entregarse al deudor hipotecario. En otras palabras, se le da al deudor la mayor protección posible respecto a todos los saldos a su favor provenientes de la granja, ya sea que ésta se venda en subasta pública o se explote mediante un contrato de arrendamiento.

El gerente de la oficina de la Junta de Colonización de Tierras de la Colombia Británica informa que, el 30 de junio de 1923, el número de préstamos hechos por la Junta ascendía a 1,112, y que la cantidad total prestada era de Dls.1,966,565.

Manitoba.

La ley relativa a los préstamos hipotecarios agrícolas aprobada por la Provincia de Manitoba fue promulgada y comenzó a surtir sus efectos el 9 de marzo de 1917. Fue reformada en marzo de 1919, y, nuevamente, en abril de 1921. El esbozo que se hace aquí presenta las características esenciales de la ley, tales como aparecen en la forma en que la misma ha quedado reformada.

La ley de Manitoba relativa a los préstamos hipotecarios agrícolas fue prácticamente la primera ley que aprobó una de las Provincias del Canadá con el objeto de establecer un sistema de crédito hipotecario agrícola. Dispone lo relativo a la organización de la Sociedad de Manitoba de Préstamos Hipotecarios Agrícolas, la que hace las veces de agencia prestadora intermediaria entre el Gobierno de la Provincia y los agricultores. La sociedad es administrada por una Junta integrada por cinco miembros, uno de los cuales se denomina el Comisario de Préstamos Hipotecarios Agrícolas. Sólo el Comisario recibe un sueldo anual fijo, mien-

652

tras que los demás miembros reciben una cuota de Dls.10 diarios, así como los gastos razonables de viaje, alojamiento y alimentación en que incurren, cuando están ocupados en los negocios de la Junta, pero con la condición de que ningún miembro que no sea el Comisario podrá recibir por sus servicios más de Dls.600 en cualquier solo año.

El capital social de la sociedad se fijó primitivamente en ----- Dls.1,000,000, pero fue reducido, mediante una reforma, a Dls.550,000, o a 110,000 acciones del valor nominal de Dls.5 cada una. Además, al principio, todo prestatario tenía que subscribir acciones del capital social de la sociedad hasta por un 5 por ciento de la monta de su préstamo, quedando dichas acciones en poder de la sociedad como una garantía adicional, pero, mediante una reforma, aprobada el 26 de abril de 1921, se eliminó por completo esta disposición, de manera que, en la actualidad, todo prestatario recibe la cantidad íntegra de su préstamo. A los prestatarios primitivos que llegaron a ser accionistas se les pagan todos los dividendos decretados sobre sus acciones; y, cuando un préstamo se ha reembolsado, se le devuelven las acciones al prestatario y se redimen a la par.

Todos los préstamos hechos por la sociedad están garantizados con primeras hipotecas sobre tierras labrantías, son reembolsables en treinta años, mediante abonos anuales, conforme al sistema de amortización, siendo el tipo de interés de un 7 por ciento, pero pueden reembolsarse anticipadamente en cualquiera de las fechas fijadas para el pago de los abonos, una vez que hayan transcurrido por lo menos cinco años de la fecha de la hipoteca. Los objetos para los cuales pueden hacerse préstamos comprenden la liquidación de los gravámenes anteriores, la compra de tierras para fines agrícolas, la realización de mejoras, la compra de se movientes y aperos, y el aumento de la capacidad productora de la granja. Los préstamos se conceden hasta por el 50 por ciento del valor en tasa ción de la granja, incluyéndose el valor de las mejoras ya existentes en la tierra o el de aquéllas que deban realizarse con los productos del préstamo. El préstamo máximo puede ser de Dls.10,000, no fijándose nin gún mínimum. Si un préstamo se emplea para cualesquiera objetos distin

tos de los especificados en la solicitud, o si no se emplea de una manera económica y provechosa, la Junta puede exigir su reembolso inmediato, junto con los intereses correspondientes.

Además de contar con la cantidad de Dls.1,000,000, que fue asignada por la legislatura de la Provincia para constituir el capital de la Sociedad de Manitoba de Préstamos Hipotecarios Agrícolas, la Junta está también autorizada para recibir depósitos de las personas físicas o morales, para actuar como depositaria de los fondos de cualquier especie de la Provincia, de los municipios o de los distritos escolares, y para emitir y vender bonos, que reditúen intereses al tipo de un 6 por ciento, hasta por el 90 por ciento de la monta de las primeras hipotecas sobre tierras labrantías que la sociedad tenga, las cuales hipotecas deben emplearse como garantía colateral de los bonos. Los intereses y el capital de los bonos están garantizados por el Gobierno de la Provincia; los bonos están exentos de los impuestos de la Provincia, de los municipios, de los distritos escolares, o de otra especie, y pueden emitirse hasta por la cantidad de Dls.12,000,000.

Además de prevenir lo relativo a las maneras de conseguir fondos para hacerles préstamos a los agricultores, la ley también especifica claramente cómo deben aplicarse los fondos provenientes de los pagos hechos por los prestatarios sobre sus préstamos. Dispone: (1) Que los intereses sobre los préstamos se aplicarán primero al pago de los intereses sobre los bonos y las demás obligaciones emitidos por la sociedad; (2) que el saldo de dichos intereses se aplicará al pago de los gastos del funcionamiento del sistema; y (3) que los pagos por el concepto del capital de los préstamos se abonarán a una cuenta de amortización destinada al pago de los bonos a su vencimiento.

El éxito del sistema de crédito hipotecario agrícola de Manitoba que da claramente demostrado por los últimos datos disponibles relativos al número y a la monta de las operaciones de préstamo cerradas, a las utilidades obtenidas, y al número relativamente pequeño de los casos de falta de pago. Al cerrarse las cuentas el 30 de junio de 1923, la Sociedad de Manitoba de Préstamos Hipotecarios Agrícolas informó que, desde su or

ganización, había hecho 3,326 préstamos por la cantidad total de ----- Dls.8,654,150, y que, en la misma fecha, estaban vigentes 3,033 préstamos, los cuales, inclusión hecha de los pagos atrasados, ascendían a ----- Dls.8,013,361. El balance indica que, en los nueve meses que terminaron el 31 de agosto de 1922, hubo una utilidad líquida de Dls.40,554, comparada con la de Dls.43,186 durante el año anterior, y la de ----- Dls.32,558 durante el año que terminó el 30 de noviembre de 1920. El 31 de agosto de 1922, los pagos atrasados ascendían a Dls.198,445. No hay datos posteriores disponibles relativos a los pagos atrasados, pero, el 28 de septiembre de 1923, el Tesorero de la Provincia informó que la monta de los pagos atrasados no era excepcional, si se tomaban en consideración las condiciones que prevalecían en las comunidades agrícolas canadienses.

En vista de las condiciones agrícolas adversas que prevalecieron en Manitoba durante los tres años de 1920-1922, inclusivos, a los cuales se refirió el informe, los resultados del sistema de crédito hipotecario agrícola de Manitoba son favorables comparados con los de cualquiera de los sistemas de los Estados de la Unión Americana, si se toman en consideración tales factores como el alto costo de la producción, la baja de los precios de los productos agrícolas, y la pérdida de las cosechas - todos los cuales prevalecieron en la Provincia y afectaron a su prosperidad agrícola. En efecto, considerado en su conjunto, este sistema ha tenido tanto éxito como cualquier otro de la América del Norte.

Saskatchewan.

El sistema de crédito hipotecario agrícola de Saskatchewan también se estableció en 1917, y es sumamente parecido al de Manitoba. La ley se conoce como la Ley de Saskatchewan relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas. Se reformó varias veces, y el esbozo de sus disposiciones principales que se presenta aquí está basado en todas las reformas hechas hasta el año de 1922, inclusive.

El sistema establecido por la ley está bajo la administración de una Junta de Crédito Hipotecario Agrícola integrada por un Comisario y dos

miembros. La Junta está autorizada para hacer operaciones de préstamo con la garantía de primeras hipotecas sobre las granjas situadas en la Provincia. Pueden facilitarse préstamos para los objetos que, a juicio de la Junta, resultarán en mejoras permanentes y ayudarán a hacer que la granja sea más productiva; para liquidar las deudas existentes contraídas para cualquiera de los objetos anteriores; y, en casos especiales, para la compra de tierras para fines agrícolas.

No puede hacerse ningún préstamo por una cantidad mayor que el 50 por ciento del valor en que la granja sea tasada por la Junta. Esta disposición no fija ninguna cantidad máxima ni mínima para cualquier préstamo individual. Todos los préstamos se hacen por un plazo de treinta años, siendo reembolsables mediante abonos anuales, conforme al sistema de amortización, a un tipo de interés "que se calcule como suficiente para pagar el costo de obtener el dinero que el Tesoro de la Provincia debe facilitarle a la Junta conforme a las disposiciones de esta ley, así como los intereses sobre dicho dinero, los gastos que requiera la administración de los negocios de la Junta, y los demás gastos incidentales que sean necesarios". Aunque, debido a esta disposición, el tipo de interés sobre los préstamos hipotecarios agrícolas quedaba algo indefinido e indeterminable al tiempo de hacerse un préstamo, el Tesoro había podido obtener, hasta fines de 1920, préstamos hasta por la cantidad de ---- Dls. 6,500,000, mediante las emisiones de bonos de la Provincia, al tipo de interés de un 5 por ciento, y les había hecho préstamos a los agricultores hasta por la misma cantidad, al tipo de interés de un 6 1/2 por ciento.

Se le permite al prestatario hacer, en cualquier tiempo, un pago anticipado sobre su préstamo, "que sea igual a o mayor que la cantidad del pago inmediatamente subsiguiente que esté por vencer. Cuando cualquiera suma así pagada es más que suficiente para cubrir el siguiente pago que está por vencer, el excedente se abonará primero a cuenta del último pago diferido por el concepto del capital, después, hasta donde alcance, a cuenta del pago diferido inmediatamente anterior al último, y así sucesivamente, en tanto que quede insoluta cualquiera parte del capital. Pe

ro tal pago no relevará al prestatario que lo hiciere de la obligación de cubrir puntualmente sus pagos inmediatamente subsiguientes, a medida que éstos vayan venciendo".

Si el prestatario deja de aplicar los productos de un préstamo a los objetos especificados en su solicitud, o si permite que el valor de la granja sufra una depreciación suficiente para amenazar la garantía de la hipoteca, la Junta podrá declarar que el saldo de la deuda ha vencido y es pagadero inmediatamente, o podrá ejercer, como acreedora hipotecaria, cualesquiera otros derechos que la ley concede respecto a las hipotecas insolutas, o los que tenga conforme a las estipulaciones de la hipoteca.

Los fondos para los préstamos se obtienen mediante la emisión y venta, por la Provincia, de bonos, obligaciones, acciones registradas, u otros valores, al tipo de interés que determine el Vicegobernador, asesorado por el Consejo, y por un plazo que no exceda de cuarenta años. Se limitó a Dls.10,000,000 la monta de dichas obligaciones. Todas las cantidades facilitadas a la Junta por el Tesorero de la Provincia se entregan y se garantizan conforme a las estipulaciones y condiciones fijadas por el Vicegobernador, asesorado por el Consejo, pero la monta total de las cantidades así facilitadas no debe exceder de la monta total de las hipotecas tomadas por la Junta. Se depositan con el Tesorero de la Provincia hipotecas cuyo valor debe ser por lo menos igual a la monta de las cantidades facilitadas a la Junta, para que constituyan la garantía de los bonos u otras obligaciones emitidos y vendidos con el objeto de hacer los préstamos hipotecarios agrícolas, "siendo la intención de esta ley que todas las cantidades facilitadas a la Junta, de los productos provenientes de las obligaciones emitidas, estarán, en todo tiempo, protegidas o garantizadas por la monta total de las hipotecas que tenga la Junta, además de cualquiera otra garantía que la Junta le proporcione al Tesorero de la Provincia".

En virtud de una reforma que fue aprobada el 3 de febrero de 1922, se agregó el siguiente artículo a los que se refieren a la materia de los anticipos hechos por el Tesoro a la Junta:

"En el caso de que el título de propiedad de la tierra le pertenezca a la Junta, el Tesorero de la Provincia le podrá facilitar a la Junta las cantidades que ésta considere necesarias para mantener la propiedad en buen estado, para efectuar el pago de los impuestos vencidos o por vencer sobre la misma, así como de las primas de los seguros contra pérdidas originadas por incendio, granizo, ciclones, tormentas o huracanes. Como garantía del reembolso de dichos anticipos, la Junta depositará con el Tesorero de la Provincia el duplicado del certificado de propiedad de la tierra respecto a la cual se hagan los anticipos".

Todas las cantidades que los prestatarios reembolsen por el concepto del capital de sus préstamos podrán prestarse nuevamente con la garantía de primeras hipotecas sobre granjas, invertirse en la compra de los bonos emitidos conforme a las disposiciones de la ley, o depositarse para cubrir las obligaciones de la Junta.

Como se dijo antes, la cantidad prestada a los agricultores durante el período de cuatro años de 1917-1920 fue de Dls.6,500,000, al tipo de interés de un 6 1/2 por ciento. El 12 de enero de 1921, los intereses insolutos sobre estos préstamos ascendían a cerca de Dls.300,000. La explicación dada respecto a estas faltas de pago es que, en algunas partes de Saskatchewan, los agricultores no habían podido levantar una sola cosecha durante cuatro años sucesivos, debido a las sequías o a otras causas naturales. El 12 de enero de 1923, la cantidad total de los préstamos hechos con la garantía de primeras hipotecas sobre granjas y tierras labrantías llegaba a Dls.7,768,110.

Las Provincias Orientales.

Por lo que respecta al tiempo que tienen de estar colonizadas, a la densidad de la población, así como a las facilidades de crédito para los agricultores, las Provincias orientales presentan un contraste marcado con las Provincias de la región de las llanuras y del noroeste. Son las Provincias más antiguas del Dominio. La mayoría de ellas tienen centenares de años de haberse establecido y poblado. Las dos Provincias más grandes son las de Ontario y Quebec - es decir, las partes del Continente

de la América del Norte en que se establecieron primero los intrépidos colonos franceses y británicos, quienes acometieron, con sus brazos fuertes, implementos primitivos y un valor firme, la labor de crear granjas para sí entre los bosques vírgenes y de colocar los cimientos de un pueblo progresista en el Continente de la América del Norte.

Con el cambio de las condiciones económicas que surgió como resultado del aumento de la población, también cambió la situación del crédito agrícola. Hace unos veinte años, el Canadá no tenía los mercados interiores y exteriores para sus productos agrícolas con los que cuenta actualmente, y los negocios sufrían una depresión. A consecuencia de esto, los precios de los productos agrícolas eran bajos, y también eran bajos los salarios de muchas clases de trabajadores.

Por otra parte, en aquel entonces, había una abundancia de trabajo en los Estados Unidos, en donde los salarios eran relativamente altos. Había una gran demanda de trabajadores, tanto para las granjas como para las industrias. El resultado de estas condiciones económicas fue que la nueva generación de agricultores emigró a los Estados Unidos para aprovecharse de los salarios más altos, dejando en las granjas al elemento más viejo. Cuando los viejos fueron muriendo, había pocos agricultores canadienses jóvenes que ocuparan sus lugares, por lo cual quedaron abandonadas centenares de granjas en la región oriental del Canadá.

Esta era la situación frente a la cual se encontraban las Provincias orientales hace una o dos décadas. Las granjas abandonadas tenían una extensión de desde 60 hasta 230 acres, tenían de desde 20 hasta 100 acres de tierra desmontada y lista para el arado, estaban equipadas, en muchos casos, con edificios apropiados, y el precio de la mayoría de ellas era razonablemente bajo. La mayoría de estas granjas abandonadas estaban listas para que las ocupara y cultivara cualquier colono que estuviera en condiciones de hacer un pago inicial, y que tuviera el capital de explotación necesario o la manera de obtenerlo. A pesar del hecho de que muchos inmigrantes que llegaban de Europa estaban deseosos de dedicarse a la agricultura, pocos de ellos tenían el dinero necesario para comprar tierras a los vendedores particulares, dando por resultado que siguió

siendo enorme el número de las granjas desocupadas en la parte oriental del Canadá.

Estas fueron las condiciones que le dieron un nuevo impulso a la legislación y a la ayuda por parte de las Provincias a favor de la colonización de tierras y del crédito rural. Mediante la legislación, se emprendió la labor de volver a encauzar la corriente de la inmigración hacia la tierra, y, mediante la ayuda financiera suministrada por las Provincias, se procuró lograr que la colonización de las tierras fuera más permanente, puesto que se alentaba a los colonos a hacerse dueños de granjas ofreciéndoles estipulaciones y condiciones más cómodas que las que ofrecían los vendedores particulares.

Nueva Brunswick.

El 12 de abril de 1912, la legislatura de la Nueva Brunswick aprobó una ley que tenía por objeto impulsar la colonización de tierras labrantías. El Vicegobernador, asesorado por el Consejo, fue autorizado para nombrar una Junta de Colonización de Granjas integrada por tres Comisarios.

La Junta de Colonización de Granjas estaba autorizada: (1) Para comprar, dentro de la Provincia, tierras apropiadas para los fines agrícolas, en general; (2) para tomar posesión de cualesquiera de los bosques públicos que pudieran aprovecharse para la agricultura; (3) para mejorar las tierras de ambas clases construyendo en ellas casas y edificios, cuando fuera necesario; (4) para comprar y vender bienes muebles en conexión con la compra y venta de granjas y tierras labrantías; (5) para vender y transmitir las granjas o las tierras labrantías a colonos efectivos, "a un precio que no debía exceder del costo que dichas propiedades tuvieran para la Junta"; (6) para celebrar toda clase de contratos, y para hacer y otorgar todas las escrituras, traspasos y documentos necesarios; y (7) para formular estatutos y reglamentos que facilitaran la efectividad de las disposiciones de la ley.

Un colono podía adquirir una granja de la Junta, conforme a las siguientes estipulaciones y condiciones: Si el precio de la granja era

menor que Dls.1,000, el comprador tenía que pagar al contado un 25 por ciento de dicho precio de compra; si el precio excedía de Dls.1,000, el pago inicial debía ser de un 35 por ciento del mismo. La parte restante de la deuda debía pagarse por el sistema de amortización, con intereses al tipo de un 5 por ciento, dentro del plazo convenido entre la Junta y el comprador, pero el cual "no debe exceder de diez años a contar de la fecha del contrato de compra, salvo que, en casos especiales, puede concederse una prórroga de dos años, mediante el consentimiento unánime de la Junta".

Tratándose de los bosques que no eran apropiados para la explotación de maderas, la Junta estaba también autorizada para fraccionar la tierra en unidades para granjas, para desmontar una parte de la tierra, no debiendo exceder dicha parte de diez acres en cada unidad de cien acres, para construir una casa y los edificios necesarios en cada unidad, "y para vender dichas unidades a los colonos efectivos, a un precio que sea suficiente para cubrir el costo de la medición y de las mejoras hechas en ellas".

En el caso de que cualquier comprador falte a sus pagos o deje de cumplir cualquiera de las estipulaciones del contrato, la Junta tiene derecho a tomar posesión de la propiedad, después de haber dado por escrito un aviso previo de un mes. Cuando la Junta toma posesión de una propiedad de esta manera, la puede vender nuevamente, bajo las mismas condiciones que antes, y al comprador anterior que no cumplió no le queda ningún recurso de ley ni de equidad, aunque puede presentar cualquiera reclamación ante el Vicegobernador, cuya decisión respecto a la materia es definitiva. Cuando la falta de pago se debe a condiciones adversas que el deudor no puede evitar, la Junta de Colonización de Granjas trata a éste con la mayor consideración, lo estimula y le presta toda la ayuda posible.

Con el objeto de hacer efectivas las disposiciones de esta ley, el Vicegobernador fue autorizado para obtener un préstamo de Dls.100,000, por un plazo de veinte años, al tipo de interés de un 4 por ciento anual, o, si pareciera más conveniente, "para emitir cada año, durante el refe-

rido período de veinte años, determinado número de bonos hasta por el valor de Dls.5,000. Se adoptó el plan de obtener un préstamo de ----- Dls.100,000, y este préstamo, junto con los intereses, debía reembolsarse de la manera siguiente:

Cada año, durante un período de veinte años, debía separarse e invertirse, de los ingresos corrientes de la Provincia, la cantidad de --- Dls.5,000, para pagar el capital del préstamo; los réditos que produjeran estas cantidades separadas anualmente debían aplicarse, hasta donde alcanzaran, al pago de los intereses sobre la deuda, debiéndose pagar de los ingresos corrientes de la Provincia cualquier déficit que hubiere en la cantidad necesaria para cubrir dichos intereses.

Todas las cantidades de dinero recibidas por la Junta por las tierras vendidas, así como por el concepto de los intereses sobre los préstamos hechos a los colonos, debían invertirse nuevamente en la compra de tierras, en la construcción de edificios, y en hacer mejoras. Por consiguiente, dicha cantidad de Dls.100,000 era realmente un fondo circulante permanente establecido por la Provincia de la Nueva Brunswick. A pesar de estos esfuerzos para impulsar la colonización de las tierras labrantías, y para hacerles más fácil a los colonos de recursos limitados convertirse en dueños de granjas en un plazo de diez años, la Provincia no ha obtenido ningunos grandes beneficios de esta legislación, probablemente debido a que el plazo de diez años es absolutamente demasiado breve para que se puedan reembolsar los préstamos en las condiciones comunes de la agricultura, y a que, a consecuencia de la insuficiencia de dicho plazo, los abonos sobre los préstamos tienen que ser elevados, por lo cual es más difícil cubrirlos con los ingresos comunes de una granja.

Los préstamos para los colonos de las granjas, establecidos por la ley de 1912, constituyen el único sistema de crédito hipotecario agrícola que se emplea en conexión con la colonización y el desarrollo de las tierras labrantías en la Provincia de la Nueva Brunswick.

Nueva Escocia.

En 1912, la legislatura de la Nueva Escocia aprobó una ley denomina

da "Una Ley para Fomentar la Colonización de Tierras Labrantías". Esta ley fue reformada en 1913, 1915 y 1919, y, mediante la reforma hecha en el último de dichos años, el plazo de los préstamos se amplió de quince a treinta años.

La Nueva Escocia no tenía ningunas tierras públicas apropiadas para la agricultura, por lo cual la ayuda que se les proporcionaba a los colonos tomó la forma de préstamos para la compra, para fines agrícolas, de tierras pertenecientes a dueños privados, de los servicios gratuitos de un perito valuator oficial, así como de consejos respecto a la manera de obtener los títulos de propiedad de las granjas. Aunque esta legislación se ideó principalmente con el objeto de estimularles a los nuevos inmigrantes que venían de las Islas Británicas a que se hicieran dueños de tierras, también podían disponer de sus beneficios los residentes que deseaban adquirir tierras labrantías o hacer mejoras en las que ya poseían.

La Provincia de la Nueva Escocia no les hace préstamos directos a los colonos. Se hacen arreglos con las compañías de préstamos hipotecarios agrícolas ya establecidas para que les concedan préstamos a los colonos bajo la vigilancia del Gobierno de la Provincia. El colono que quiere obtener un préstamo de una compañía de préstamos hipotecarios tiene que pagar al contado un 20 por ciento del valor en tasación de la granja, y, además, debe contar con el dinero suficiente para amueblar su casa, para comprar semovientes y aperos, y para mantener su familia hasta que pueda obtener ingresos de la granja.

Cuando un colono desea obtener un préstamo conforme a esta ley, se envía la solicitud respectiva al Departamento de Industrias e Inmigración. Se hacen dos valuaciones de la granja - una por un valuator oficial de la Provincia, y la otra por un valuator de la compañía de préstamos. Si todas las condiciones resultan satisfactorias, la compañía puede prestarle al solicitante no más del 40 por ciento del valor en tasación de la granja, tomando una primera hipoteca como garantía. Tratándose de los agricultores perfectamente experimentados, el Gobierno de la Provincia le garantiza a la compañía de préstamos, en los casos debida-

mente aprobados, un préstamo de un 40 por ciento adicional, si es necesario, con lo cual el préstamo total hecho por la compañía a dichos agricultores asciende al 80 por ciento del valor en tasación de la granja. Cuando los préstamos se hacen con esta garantía del Gobierno de la Provincia, las granjas son inspeccionadas periódicamente, para vigilar que sean explotadas eficientemente y que los aperos se mantengan en el estado debido.

El reembolso de los préstamos se hace mediante abonos anuales, conforme al sistema de amortización. El tipo de interés cobrado ha fluctuado entre el 6 y el 7 por ciento, según la situación del mercado monetario. La ley primitiva disponía que los préstamos debían hacerse por un plazo no mayor de quince años, pero este plazo resultó demasiado corto para que le fuera posible al colono común cubrir con prontitud su abono anual bastante crecido. En consecuencia, en 1919, se reformó la ley aumentando a treinta años el plazo máximo de los préstamos.

Con tal que los abonos se paguen con prontitud, la compañía no puede exigir el reembolso de un préstamo antes de la expiración del plazo del mismo; pero el prestatario sí puede liquidar su deuda, ya sea en su totalidad o en parte, en cualquier tiempo. Si, al principio, el prestatario encuentra difícil hacer pagos por el concepto del capital de su deuda, la Provincia y la compañía pueden eximirlo de esta obligación por un período que no exceda de cinco años, aunque, en todo caso, tienen que pagarse los intereses. Sin embargo, esto no le proporciona al prestatario un alivio importante, puesto que, en el caso de los préstamos reembolsables por amortización, los pagos por el concepto del capital no son crecidos durante los primeros cuantos años.

El antedicho sistema de crédito hipotecario agrícola ha tenido bastante éxito en la Nueva Escocia. Se ha hecho un gran número de préstamos, y, tomando en consideración todas las circunstancias, han sido muy pocos los prestatarios que han dejado de cumplir sus obligaciones.

El 2 de enero de 1923, el Secretario de Industrias e Inmigración informó que se habían hecho muy pocos préstamos durante los tres años anteriores, debido a que los prestatarios podían obtener préstamos de fuentes

particulares en casi las mismas condiciones que de la Provincia, habiendo sido la única diferencia que se podían obtener préstamos de mayores cantidades conforme a las disposiciones de la Ley de Colonización de Granjas.

Ontario.

En 1916, Ontario aprobó una ley para fomentar la colonización de tierras, mediante la concesión de préstamos a los colonos que se establecieran en las regiones poco desarrolladas del norte y del noroeste de la Provincia. Todo solicitante tiene que suministrar informes detallados respecto a la tierra, los edificios, los semovientes, los aperos, así como a los objetos del préstamo solicitado. Los objetos principales para los cuales pueden concederse préstamos son: el desmonte de la tierra, la construcción de edificios, la realización de otras mejoras necesarias, y la compra de implementos y maquinaria agrícolas. El préstamo máximo que puede hacerse a un colono es de Dls.500, el tipo de interés es de un 6 por ciento, y las estipulaciones y condiciones son reguladas por el Comisario de Préstamos Hipotecarios Agrícolas. La garantía consiste en una primera hipoteca que afecta únicamente a la tierra. Los fondos para los préstamos se toman del Tesoro de la Provincia. El 31 de octubre de 1920, ya se habían prestado a los colonos, de acuerdo con esta ley, más de --- Dls.500,000.

En 1917, la legislatura de la Provincia aprobó la que se conoce como la Ley relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas. Esta ley autorizó al Tesorero para facilitarles fondos a los condados de Ontario, con la garantía de las obligaciones emitidas por ellos, con el fin de que pudieran hacerse préstamos a los agricultores, principalmente para el objeto de desaguar las tierras y de hacer otras mejoras permanentes. Los resultados de esta ley han sido relativamente insignificantes.

En 1920, Ontario nombró una comisión para que hiciera una investigación completa de los problemas del crédito rural, con el objeto de que se sugiriera un plan que satisficiera las necesidades de los agricultores respecto al crédito, tanto a largo como a corto plazo. Esta comi-

sión presentó su informe en octubre de 1920. Sin embargo, sus recomendaciones no se tradujeron en leyes. Pero, en abril de 1921, la legislatura aprobó la Ley relativa al Desarrollo de la Agricultura, en virtud de la cual la Provincia de Ontario se comprometió a establecer un sistema de crédito hipotecario agrícola, conforme a un plan más comprensivo que ningún otro que se hubo ensayado hasta entonces.

Las disposiciones de esta ley son puestas en práctica por medio de una Junta integrada por tres personas nombradas por el Vicegobernador, asesorado por el Consejo. Se suministran los fondos para los préstamos mediante la venta de bonos hasta por la cantidad de Dls.500,000, así como de obligaciones basadas en la garantía de primeras hipotecas sobre tierras labrantías, y dichos bonos y obligaciones son del valor nominal y reeditúan los tipos de interés que la Junta de Desarrollo de la Agricultura estime convenientes. El Vicegobernador, asesorado por el Consejo, está facultado para autorizarle al Tesorero de Ontario para adquirir los bonos y las obligaciones emitidos por la Junta, y para garantizar, a nombre de la Provincia de Ontario, el pago de los mismos. Las obligaciones emitidas no deben exceder de la monta de las hipotecas constituidas a favor de la Junta, y constituyen un gravamen sobre todo el activo y todos los ingresos de ésta. Los bonos y las obligaciones así emitidos son también inversiones legales para los fondos municipales, escolares, y de los fideicomisos.

Los préstamos pueden hacerse por cualquiera suma que no exceda de Dls.12,000, son reembolsables mediante abonos anuales, conforme al sistema de amortización, en un plazo de desde tres hasta cinco años, tratándose de las granjas de una extensión menor de cincuenta acres, pero el plazo no debe ser, en ningún caso, mayor de veinte años, y se le concede al prestatario el privilegio de efectuar el pago anticipado de cualquiera parte de su préstamo en cualquiera de las fechas fijadas para el pago de los abonos. Aunque la ley misma no establece ningún tipo de interés para los préstamos, sí dice que toda hipoteca debe hacerse conforme a "La Ley relativa a las Hipotecas Sencillas", y, puesto que dicha ley fija el tipo de interés en un 6 por ciento, se cobra el mismo tipo sobre los

666

préstamos hechos conforme a la Ley relativa al Desarrollo de la Agricultura. La garantía de los préstamos consiste en primeras hipotecas sobre granjas o tierras labrantías, aunque la Junta puede aceptar después, como garantía adicional de cualquier préstamo, una póliza de seguro sobre la vida, o cualquiera otra garantía colateral que considere conveniente. Las cuotas y los gastos que los prestatarios tienen que cubrir para obtener un préstamo están sujetos a la reglamentación por parte de la Junta de Desarrollo de la Agricultura.

Los objetos para los cuales pueden concederse préstamos son los siguientes: (1) Adquirir tierras para fines agrícolas; (2) construir los edificios necesarios en la granja; (3) liquidar las obligaciones existentes que afecten a la tierra en la fecha en que el prestatario la adquiere en virtud de una disposición testamentaria o de herencia; (4) pagar los gravámenes, pero sólo hasta por una cantidad que no exceda del 40 por ciento del valor en tasación de la propiedad; y (5) para instalar tuberías de barro poroso para el desagüe. Sin embargo, si el préstamo no se invierte de una manera cuidadosa y económica, o para los objetos especificados en la solicitud, o si se permite que el valor de la garantía sufra una depreciación, la Junta puede declarar que la deuda ha vencido y es pagadera inmediatamente.

Puede exigírsele a todo solicitante de un préstamo que comparezca ante la Junta de Desarrollo de la Agricultura, o ante un comité calificador integrado por no menos de tres personas, dos de las cuales deben ser agricultores prácticos, para que presente pruebas de que es súbdito británico de veintiuno o más años de edad; de que ha residido en Ontario durante al menos tres años; de que ha tenido no menos de tres años de experiencia práctica en la agricultura y de que ha manifestado una habilidad y capacidad satisfactorias; de que disfruta de buena reputación; de que se encuentra dedicado efectivamente, o piensa dedicarse, al cultivo de la tierra ofrecida como garantía. Si todas estas condiciones son satisfactorias, la Junta puede facilitarle al solicitante un préstamo hasta por el 65 por ciento del valor en tasación de la propiedad.

Los pagos hechos sobre una hipoteca se aplican de la manera siguen

te: (1) La parte del abono correspondiente a los intereses se aplica al pago de los intereses sobre las obligaciones emitidas por la Junta; y (2) la parte del mismo correspondiente al capital se conserva en un fondo de amortización para la redención de las obligaciones de la Junta a medida que van venciendo. Entretanto, el fondo de amortización puede invertirse en obligaciones emitidas o garantizadas por el Dominio del Canadá, por cualquiera de las Provincias, o por cualquier municipio de Ontario.

El primer informe anual de la Junta de Desarrollo de la Agricultura, correspondiente al año que terminó el 31 de octubre de 1922, indica que la Junta había recibido 1,191 solicitudes de préstamos, que había aprobado 636 préstamos por la cantidad total de Dls.2,040,605, que se habían cerrado 458 operaciones de préstamo, y que estaban todavía pendientes 178. Los préstamos se concedieron para los siguientes objetos: un 47 por ciento para comprar tierras, un 14 por ciento para construir edificios, un 8 por ciento para liquidar las obligaciones de testamentarias o herencias, un 25 por ciento para pagar hipotecas anteriores, y un 6 por ciento para hacer obras de desagüe.

Desde el punto de vista financiero, se considera que la Provincia está bien resguardada, puesto que los bonos en circulación, que ascienden a la cantidad de Dls.200,000, y las obligaciones, cuya cantidad es igual a la de los préstamos aprobados por la Junta, están garantizados con hipotecas sobre buenas tierras de Ontario por el valor total de ---- Dls.4,693,604.

La Isla del Príncipe Eduardo.

En enero de 1923, el Secretario de Agricultura informó que, en la Provincia de la Isla del Príncipe Eduardo, no había ninguna ley relativa a préstamos hipotecarios para los agricultores.

Quebec.

Existen en Quebec varias leyes que les autorizan a las municipalidades para tomar dinero prestado para el objeto de hacerles préstamos a los

agricultores para el desagüe de las tierras y para otras mejoras semejantes. Son de un carácter más comprensivo, por lo que respecta a la vida rural, las leyes relativas a la colonización, a la construcción de caminos y al desagüe. Sin embargo, esta Provincia no ha establecido ningún sistema de crédito hipotecario agrícola. Los bancos autorizados, así como sus sucursales, de las cuales hay, en conjunto, cerca de 1,200 en las diversas villas y aldeas, son los únicos medios para facilitarles préstamos hipotecarios a los agricultores. Por lo general, las estipulaciones y condiciones de los préstamos son bastante favorables, aunque los agricultores de Quebec se han quejado de que algunas veces tienen dificultades para obtener préstamos de los bancos por plazos que sean suficientemente largos para satisfacer sus necesidades. Por consiguiente, no es nada improbable que esta Provincia, la que comprende una gran área agrícola y es una de las más antiguas del Dominio, siga, tarde o temprano, el ejemplo de las otras y formule un sistema de crédito hipotecario agrícola, con el objeto de mantener la producción agrícola en su territorio, para que así pueda satisfacer las necesidades de su población creciente.

A este respecto, puede advertirse que el Departamento de Agricultura de la Provincia quedó autorizado recientemente para hacerles préstamos de dinero, sin intereses, por un período no mayor de cinco años, a los agricultores que habían establecido granjas modelo, tanto para la compra de implementos y semovientes, como para proveerles de cualquier otro capital de explotación que fuera necesario. Ésta es una forma del crédito rural que es intermedia entre el crédito hipotecario y el crédito personal común, pero demuestra que existe en la Provincia de Quebec una tendencia creciente a que se suministren los medios para fomentar el desarrollo de la agricultura mediante la ayuda del Gobierno.

El Crédito Hipotecario Agrícola Público y Privado.

Hasta ahora, el Gobierno Canadiense no ha establecido un sistema federal de crédito hipotecario agrícola al que puedan recurrir todos los agricultores. Sin embargo, desde hace varios años, el Dominio del Cana

dá ha estado haciendo esfuerzos serios para ayudarles a los ex soldados a establecerse en la tierra.

La Ley Canadiense relativa a la Colonización de Tierras.

El Parlamento del Dominio aprobó una ley en agosto de 1917, la cual fue hecha efectiva, en febrero de 1918, mediante el nombramiento de la Junta de Colonización de Tierras por los ex Soldados, integrada por tres Comisarios. Los objetos principales de esta ley eran el desarrollo de la agricultura y el restablecimiento en la vida civil de los ex soldados que regresaban. La ley contiene ciertas disposiciones que tienen por objeto alentarles a los hombres que sirvieron en la Gran Guerra Europea, y que estén deseosos y capaces de dedicarse a la agricultura, a tomar las parcelas gratuitas de las tierras públicas destinadas para este objeto. Queda entendido que deben dedicarse a la agricultura como el medio permanente de ganarse la subsistencia. Por lo tanto, la colonización de las tierras y la agricultura productiva son esenciales para hacerles posible a dichos ex soldados aprovecharse de los beneficios de la ley.

Los puntos principales de esta ley, expresados brevemente, son los siguientes: Los beneficios de la ley se limitan a aquéllos que, siendo súbditos británicos, sirvieron, durante la Guerra, en las fuerzas navales o militares del Canadá, del Reino Unido, o de cualquiera de las Potencias Aliadas, y que se separaron del servicio, o fueron licenciados, con buena hoja de servicios. Los beneficios de la ley se extendían también a la viuda de tal persona que hubiese muerto en el servicio activo. A petición de la Junta de Colonización de Tierras por los ex Soldados, el Secretario de Gobernación podía concederle, gratuitamente, a cualquier colono recomendado por la Junta, no más de ciento sesenta acres de tierras públicas, y la ley disponía que las tierras públicas del Dominio fueran reservadas para este objeto durante un período de tres años.

La ley primitiva disponía que la Junta podía prestarle a un colono de esta clase una cantidad no mayor de Dls.2,500, para todos o cualquiera de los objetos siguientes: (1) La adquisición de tierras para fines agrícolas; (2) el pago de los gravámenes sobre las tierras dedicadas a

670

fines agrícolas; (3) el mejoramiento de la tierra agrícola; (4) la construcción de edificios en las granjas; (5) la compra de semovientes, maquinaria y aperos; y (6) los demás objetos que la Junta aprobara. El tipo de interés sobre los préstamos se fijó en un 5 por ciento, siendo éstos reembolsables, junto con los intereses, mediante abonos anuales, en un plazo no mayor de veinte años. En 1919, se reformó la ley fijando el préstamo máximo en Dls.7,500, reembolsable en un plazo de veinticinco años, siempre que se tratara de tierras y de mejoras permanentes.

Este sistema de crédito hipotecario agrícola establece la ayuda directa por parte del Gobierno. Los fondos para los préstamos le son suministrados a la Junta por el Tesoro del Dominio. Las cantidades prestadas no se les entregan directamente a los colonos en efectivo, sino en la forma de pagos por material, aperos, mejoras, o cualquiera de los objetos antedichos, de manera que todo el dinero prestado a los ex soldados se desembolsa bajo la vigilancia de la Junta.

Al determinar la cantidad que puede prestarse sobre cualquiera granja, se toman en consideración tres cosas: (1) La capacidad de la tierra para la producción agrícola; (2) el valor comercial de cualquiera otra garantía que se dé; y (3) la capacidad del solicitante para obtener de la tierra una subsistencia regular para él mismo y su familia, después de efectuar todos los pagos de los intereses y de otra especie que deban cubrirse sobre el préstamo.

Esta ley tiene cierta flexibilidad, puesto que no se establece ninguna proporción rígida entre el valor de la garantía y la monta del préstamo. La Junta debe quedar convencida de que el valor de la garantía justifica la monta del préstamo concedido, determinándose el valor de la propiedad ofrecida como garantía mediante la inspección y valuación de ella. La cantidad que se le puede prestar a cualquier colono, aunque se basa principalmente en el criterio de la Junta de Colonización de Tierras por los ex Soldados, depende del valor en que se tase la propiedad. Así, si el solicitante posee una granja libre de todo gravamen valuada en Dls.7,500, la Junta puede autorizar un préstamo sobre ella de ----- Dls.4,500, Dls.5,000, o aun de una cantidad mayor, si las demás condicio

671

nes son satisfactorias. Esta flexibilidad es una característica especial del sistema canadiense de financiar la colonización de las tierras y el desarrollo de la agricultura por los ex soldados.

A fines de 1920 y durante 1921, hubo en el Canadá, de igual manera que en los Estados Unidos, una gran baja de los precios de los productos agrícolas. Muchos de los colonos no pudieron cubrir los pagos sobre las deudas que tenían con el Gobierno. En consecuencia, hubo una demanda muy grande de que se hiciera una nueva valuación, tanto de las tierras como de los bienes muebles, con el objeto de que se redujeran las deudas de los colonos, puesto que la mayoría de ellos habían comenzado la explotación agrícola en 1919 y 1920, cuando los precios de los productos agrícolas habían alcanzado un nivel anormalmente alto y la agricultura se encontraba más o menos en bonanza. La baja que los precios sufrieron en los mercados en el otoño de 1920 tuvo un efecto adverso sobre la agricultura en general, y los precios del ganado, en particular, bajaron enormemente. Estas mismas condiciones también hicieron bajar, hasta cierto punto, el valor comercial de las tierras.

Aunque la nueva valuación de las tierras y de los bienes muebles afectos a los préstamos concedidos por el Gobierno no fue aceptada por el Parlamento del Dominio, en vista de la pérdida financiera que le hubiera originado al Gobierno, se aprobaron, en junio de 1922, medidas legislativas reformando la Ley de 1919 relativa a la Colonización de Tierras por los ex Soldados, con el objeto de proporcionarle cierto alivio al prestatario mediante la consolidación de los préstamos a corto plazo, el plazo máximo de los cuales había sido de seis años, con los préstamos hipotecarios agrícolas a largo plazo, y haciendo que los préstamos de ambas clases fueran reembolsables en veinticinco abonos anuales. Además, como una medida de alivio adicional, se les concedió a aquéllos que se habían establecido en las granjas antes de octubre de 1919 una exención de intereses por cuatro años, a partir del 1º de octubre de 1922, sobre los préstamos consolidados; a aquéllos que se habían establecido después, pero antes de octubre de 1920, se les concedió una exención de intereses por tres años; y a aquéllos que se habían establecido después, pero antes

de octubre de 1921, se les concedió una exención de intereses por dos años. Éste fue un verdadero alivio financiero, porque los pagos por el concepto de intereses son crecidos durante los primeros cuantos años del reembolso de un préstamo por el sistema de amortización.

El efecto de la consolidación de los préstamos fue no tan sólo extender el plazo de los préstamos a corto plazo de seis a veinticinco años, sino también tratar a todos los colonos establecidos antes de octubre de 1921 como si hubiesen obtenido un préstamo por un plazo de veinticinco años a contar del 12 de octubre de 1922. Es decir, los colonos que se establecieron en 1919 tienen efectivamente veintiocho años para pagar sus préstamos consolidados; los que se establecieron en 1920 tienen veintisiete años; y los que se establecieron en 1921 tienen veintiséis años.

Los Resultados de la Ley relativa a la Colonización de Tierras por los ex Soldados.

Los datos estadísticos y de otra especie que indican los resultados más importantes del funcionamiento de la Ley relativa a la Colonización de Tierras por los ex Soldados, hasta el 31 de octubre de 1922, son, en resumen, los siguientes:

De los 28,680 ex soldados que se habían establecido en la tierra, 22,281 habían recibido préstamos del Gobierno por la cantidad total de Dls.92,336,443. De esta cantidad, se habían reembolsado Dls.15,827,101. La extensión de tierra ocupada ascendía a un total de 5,437,449 acres, de los cuales se estaban cultivando 1,484,000. Alrededor de 14,000 colonos, es decir, cerca del 50 por ciento, habían tomado tierras vírgenes, y habían desmontado, roturado o puesto bajo cultivo cerca de 600,000 acres. La extensión media de cada una de las granjas ocupadas era de 176 acres. El costo medio de las granjas era de Dls.20.62 por acre, y representaba un ahorro total de Dls.4,096,944 en las tierras que fueron compradas para los colonos a los vendedores particulares.

El costo de todos los semovientes adquiridos para los colonos, conforme a esta ley, fue de Dls.12,851,240; el costo de los aperos fue de

Dls.19,373,444. La cantidad que los colonos ahorraron en el costo de los semovientes y de los aperos ascendió a Dls.1,063,611.

Como resultado de la explotación combinada de la tierra, del trabajo y del capital por los soldados colonos, éstos produjeron, en 1921, cosechas cuyo valor excedió en cuatro millones de dólares al valor total de la producción agrícola de toda la Provincia de la Isla del Príncipe Eduardo, y los productos agrícolas que exportaron representaron una contribución de más de Dls.4,500,000 a los ingresos por el concepto de fletes de los ferrocarriles del Canadá. El "Canadian Pacific Railway" ha calculado que cada colono nuevo les produce a los ferrocarriles Dls.730 anuales. Sobre esta base, se ha calculado que las tierras recientemente colonizadas, una vez que estén medianamente explotadas, les darán a los ferrocarriles canadienses un ingreso de alrededor de Dls.10,000,000 al año.

El éxito de este sistema de hacer préstamos hipotecarios agrícolas de los fondos del Gobierno queda demostrado por el hecho de que, después de que había estado funcionando durante más de cuatro años, sólo un 13.5 por ciento de los colonos así establecidos en ocupaciones agrícolas habían abandonado sus parcelas, y este porcentaje incluye las granjas que fueron abandonadas a consecuencia de la muerte o de la mala salud de los colonos respectivos. Los fracasos efectivos han sido de menos de un 10 por ciento. Desde que se comenzó a efectuar el reembolso de los préstamos, el 70 por ciento de los prestatarios han reembolsado, cada año, cantidades importantes sobre los mismos. Un examen de la situación de los soldados colonos indica que cerca de un 45 por ciento de ellos han hecho aumentar hasta tal punto el valor de sus parcelas que ahora se les puede considerar como permanentemente establecidos en la tierra; mientras que 548 prestatarios han reembolsado sus préstamos en su totalidad.

El costo para el público, inclusión hecha de los gastos de la administración de la oficina, de los cobros, de los servicios de los abogados, de las valuaciones de las tierras, y de todas las demás labores que suelen efectuar las instituciones de préstamos, excluyéndose la vigilancia de las tierras, ha ascendido a Dls.745,760 al año, o sea a .81 del 1 por

ciento de los préstamos aprobados. Este costo de la administración es quizás más bajo que el de cualquiera de las compañías de préstamos hipotecarios sobre granjas. La vigilancia de las tierras se mantiene con el objeto de ayudar a establecer la colonización permanente de las granjas por los ex soldados. Su costo fue de Dls.654,220, es decir, de .07 del 1 por ciento de la cantidad invertida.

En los casos en que los colonos han fracasado y ha sido necesario recurrir a los juicios hipotecarios, la Junta ha podido vender las granjas sin sufrir, en conjunto, ninguna pérdida financiera. Una gran parte de las tierras que han sido recuperadas a consecuencia de los juicios hipotecarios y que no han sido vendidas todavía son de la propiedad del Dominio, y no originarán ninguna pérdida financiera en el futuro.

Las Instituciones de Préstamos Hipotecarios Privadas.

Además de los sistemas de las Provincias y del Gobierno del Dominio, existen tres clases de instituciones privadas - las compañías de seguros sobre la vida, las compañías de fideicomiso y las compañías de préstamos - que hacen préstamos con la garantía hipotecaria de granjas. Estas organizaciones, junto con los prestamistas y los fideicomisarios privados, les suministran a los prestatarios el crédito necesario con la garantía hipotecaria de granjas y de tierras labrantías.

Se notará que los bancos no están incluidos en la lista anterior de las instituciones que hacen préstamos hipotecarios. Esto se debe a que la ley no les permite a los bancos canadienses autorizados hacer préstamos con la garantía hipotecaria de bienes raíces urbanos o rústicos. Sin embargo, pueden aceptar, en una fecha posterior a la de un préstamo, una hipoteca sobre bienes raíces como garantía adicional. Es sólo de esta manera muy indirecta que los bancos autorizados del Canadá pueden ayudar a financiar la gran industria de la agricultura.

Esta limitación de las funciones de crédito de los bancos autorizados parece infortunada, en vista del hecho de que el Canadá es principalmente un país agrícola, cuya población rural todavía excede ligeramente a la urbana. El censo de 1921 indica que la población de los distritos

rurales ascendía a 4,436,041, comparada con la de 4,352,442 que tenían las villas y ciudades; pero durante los años de 1911 a 1921 el aumento de la población rural fue de sólo 502,345, mientras que el de la urbana fue de 1,079,495. Esto indica que existe en el Canadá una tendencia bastante rápida a la urbanización. En efecto, aunque la línea de demarcación entre la población rural y la urbana no está fijada uniformemente en todo el territorio del Dominio, las estadísticas que abarcan, por décadas, los años de 1891 a 1921, inclusivos, indican que en las dos últimas décadas las comunidades urbanas absorbieron algo más de las dos terceras partes del aumento total que tuvo la población, con el resultado, como se indicó antes, de que en 1921 la población urbana del Canadá era casi igual a la rural.

Fue este proceso de urbanización que se efectuaba en el Canadá lo que indujo al Gobierno a que se esforzara por aumentar la colonización de tierras y por fomentar el desarrollo agrícola. No obstante, no les ha sido posible a los bancos autorizados entrar en el campo del crédito hipotecario agrícola. En consecuencia, las instituciones de préstamos hipotecarios han disfrutado de un monopolio, pero han dedicado sus fondos a hacer préstamos tanto sobre bienes urbanos como sobre bienes rústicos. Las últimas cifras disponibles indican que, en 1920, los préstamos hipotecarios sobre bienes raíces hechos por las compañías de seguros sobre la vida ascendían a más de Dls.133,000,000, y que los hechos por las compañías de fideicomiso ascendían a Dls.22,625,000.

No se sabe qué proporción de estos préstamos se hizo con la garantía hipotecaria de granjas, porque las compañías prestadoras no publican ningunos estados en que se clasifiquen los mismos. Además, el Gobierno del Dominio, al hacer el censo de la agricultura, no recoge datos estadísticos de las deudas hipotecarias que gravan las granjas. Se sabe, sin embargo, que las compañías de préstamos, las que eran primitivamente sociedades de construcciones y ahorros, tenían, en 1920, préstamos vigentes que ascendían a Dls.143,946,778, y es probable que una gran parte de ellos se haya hecho con la garantía hipotecaria de granjas. En 1867, las cinco sextas partes de los préstamos de la "Canada Permanent Building

and Savings Society" se hicieron sobre granjas beneficiadas. Aunque es indudable que otras compañías de préstamos no han conservado esta misma proporción, es un hecho que, hasta el año de 1890, la demanda de préstamos hipotecarios agrícolas en Ontario había absorbido una gran parte de los fondos disponibles de todas las compañías de préstamos.

Sin embargo, a partir del año de 1900, la demanda de préstamos hipotecarios agrícolas declinó rápidamente en Ontario, debido al mejoramiento de la situación económica de los agricultores de esa Provincia, así como al hecho de que se hacían grandes inversiones de los fondos de los particulares en los préstamos hipotecarios sobre granjas. Por consiguiente, las compañías de préstamos se dirigieron a las Provincias occidentales del Canadá para ensanchar el campo de sus inversiones. La corriente de la inmigración a esos distritos nuevos y fértiles, y el rápido desarrollo de las posibilidades agrícolas de las Provincias de la región de las llanuras, fueron los medios que facilitaron la absorción de todos los fondos disponibles que las compañías de préstamos podían desviar hacia esa parte del país, a tipos de interés que variaban de desde el 6 hasta el 9 por ciento anual. Puesto que las Provincias occidentales son casi completamente agrícolas, es más que probable que la mayor parte de los préstamos se hicieron con la garantía hipotecaria de granjas. El siguiente cuadro indica la monta de los préstamos vigentes en 1920, en las diversas Provincias, que habían sido hechos por todas las compañías de préstamos canadienses:

(Véase la hoja siguiente.)

Provincias Occidentales.

Manitoba.....	Dls. 21,733,360
Saskatchewan.....	24,468,981
Alberta.....	11,937,907
Colombia Británica.....	6,223,912

Suma.....Dls. 64,364,160

Provincias Orientales.

Ontario.....	Dls. 58,426,154
Quebec.....	17,995,459
Nueva Escocia.....	2,116,732
Nueva Brunswick.....	1,042,658
Isla del Príncipe Eduardo....	1,615

Suma.....Dls. 79,582,618

Aunque el cuadro anterior no establece ninguna diferencia entre los préstamos hipotecarios agrícolas y los préstamos hechos sobre otros bienes raíces, el hecho de que la mayor parte de los préstamos vigentes se han hecho en las Provincias reconocidas como principalmente agrícolas indica que es probable que los préstamos hipotecarios sobre granjas excedan de las cantidades prestadas sobre la propiedad urbana. En una comunicación publicada por el Secretario de "The Dominion Mortgage and Investments Association", con fecha 2 de marzo de 1923, se indica que no había ninguna demanda general de préstamos hipotecarios agrícolas que no estuviera siendo satisfecha adecuadamente por los particulares, las sociedades anónimas y las instituciones gubernamentales.

Comparación y Comentarios.

El resumen anterior de los diversos métodos de fomentar el desarrollo agrícola en todas partes del Canadá nos lleva a la conclusión de que los agricultores han contado con buenas facilidades de crédito hipotecario en el pasado. En la actualidad, cuando las compañías de préstamos y las demás instituciones prestadoras hacen préstamos hipotecarios agrícolas, los hacen generalmente por un período de cinco años y a un tipo de interés de un 6 por ciento. Aunque este plazo no es suficientemente

678

largo para el prestatario común que obtiene un préstamo hipotecario sobre su granja, no existe, por lo general, ninguna dificultad para la renovación del préstamo, si éste no presenta ningunos inconvenientes. Las compañías de préstamos canadienses no cobran ninguna comisión por la renovación de un préstamo. Ésta se efectúa mediante el otorgamiento de un convenio de prórroga, de forma muy sencilla, por el cual se cobra únicamente una cuota nominal. De esta manera, las instituciones de préstamos hipotecarios han extendido sus servicios a todas partes del Canadá.

En estas condiciones, los mejores agricultores no han tenido absolutamente dificultad alguna para obtener todo el crédito hipotecario que hayan necesitado. La agitación a favor de los sistemas de crédito gubernamentales surgió más bien con el objeto de cubrir las necesidades de aquellos agricultores a quienes las instituciones de préstamos consideraban como prestatarios poco seguros. Debido al punto de vista de los prestamistas privados y de las compañías de préstamos, no les era posible a esos agricultores obtener crédito de la manera común, porque la garantía que ofrecían y sus propias cualidades personales no eran las que podían justificar que se corriera algún riesgo haciéndoles préstamos.

Fue con el objeto de ayudar a los agricultores de esta clase que fueron aprobadas la mayoría de las leyes provinciales en estos últimos años. Sin embargo, como se fijó el tipo de interés sin tomar en consideración las utilidades y las pérdidas, - las que tienen que ser tomadas en cuenta por los prestamistas privados y las instituciones de préstamos, - los agricultores se apresuraron a aprovecharse de los sistemas provinciales de crédito hipotecario agrícola y consiguieron mayores préstamos que los que cualquiera compañía de préstamos consideraría seguro concederles, o como dentro de los límites razonables de la capacidad del prestatario común para efectuar su reembolso. Ésta es la opinión del Secretario de "The Dominion Mortgage and Investments Association".

Debe decirse, sin embargo, que las leyes aprobadas por las diversas Provincias tenían por objeto hacerles posible a los prestatarios reembolsar sus préstamos con la producción agrícola, estableciendo tipos de interés razonablemente bajos, las hipotecas a largo plazo, y la amortiza-

ción de los préstamos por medio de abonos anuales. Esta última disposición es especialmente ventajosa en las regiones del norte, en donde el clima hace que sea prácticamente obligatorio el sistema de agricultura que se basa en una sola cosecha - es decir, el agricultor cuenta con alguna cosecha determinada para que le suministre, una vez al año, sus ingresos principales en efectivo, y eso poco después de recoger dicha cosecha. El pago anual de los intereses es una gran ayuda para los agricultores de esta clase.

A pesar de estos beneficios que han recibido los prestatarios, la entrada de las Provincias en el negocio de los préstamos hipotecarios ha sido objeto de críticas severas, sosteniéndose que esto ha aumentado los impuestos y ha minado la seguridad de las instituciones de préstamos. Se dice que la legislación a favor del crédito agrícola, así como las demás leyes que tienen por objeto mejorar las condiciones de la vida rural, no tan sólo han aumentado los impuestos, sino que también han creado gravámenes a favor del fisco sobre las tierras afectas a hipotecas, a los cuales se les concede la preferencia con respecto a los poseedores de gravámenes registrados sobre las mismas, y que, por lo tanto, constituyen una amenaza para el acreedor hipotecario cuando las granjas se venden en subasta pública por la falta de pago de los impuestos. Este hecho les ha causado grandes dificultades a las compañías de préstamos hipotecarios agrícolas y a otras instituciones de préstamos, especialmente en la región occidental del Canadá. Tanto las Provincias mismas como los prestatarios individuales están sintiendo los efectos de esto, debido a que las instituciones de préstamos se muestran renuentes a hacer más préstamos hipotecarios agrícolas en los distritos en que están sujetas a dicha restricción.

Si se ven desde un punto de vista amplio los diversos sistemas provinciales de crédito hipotecario agrícola que se han esbozado, queda evidente que, en general, todos se ajustan a los principios del sistema federal de préstamos hipotecarios agrícolas de los Estados Unidos. Al mismo tiempo, poseen muchas características especiales que representan realmente un adelanto con respecto al sistema americano de crédito hipoteca-

rio agrícola. Por ejemplo, la mayoría de las Provincias han establecido los pagos anuales sobre los préstamos, lo cual constituye una gran ventaja para los prestatarios en un país en donde el clima es un factor que limita tan vitalmente la producción de las cosechas y la cría del ganado. Por otra parte, en una Provincia, los préstamos pueden hacerse hasta por el 60 por ciento del valor en tasación de la granja, inclusión hecha de los edificios y de las mejoras.

La característica más importante de los sistemas provinciales canadienses de crédito hipotecario agrícola consiste en que las respectivas Provincias garantizan los bonos y las demás obligaciones que se emiten y se venden con el objeto de obtener fondos para hacerles préstamos a los agricultores. Esto hace que dichos sistemas sean de un carácter estrictamente provincial, y les da una solidez y estabilidad iguales al crédito de las Provincias mismas. Además, las Provincias canadienses practican la igualación estricta de los bonos con las hipotecas más ampliamente que los bancos de crédito hipotecario agrícola, ya sean federales o por acciones, de los Estados Unidos. Coinciden más aproximadamente el plazo de los préstamos y el plazo fijado para la redención de los bonos, de manera que serán pocos o ningunos los fondos que se tendrán que obtener mediante la venta de nuevos bonos al vencer y llegar a ser pagaderos los de las primeras emisiones. El sistema ideal es el que expone la Ley de 1917 de Manitoba relativa a los Préstamos Hipotecarios Agrícolas, la que establece que los gastos del sistema, el pago de los intereses sobre los bonos, así como la redención final de éstos, deben cubrirse mediante el funcionamiento del sistema mismo. Es decir, se hace que el sistema se sostenga por sí mismo, sin ayuda alguna por parte del Gobierno.

De igual manera, no se descuidan los intereses de los agricultores con su carácter de deudores. Aunque es cierto que son extremadamente duras algunas de las medidas establecidas contra los prestatarios descuidados o morosos, en la Colombia Británica la ley previene que se le debe entregar al deudor hipotecario cualquier saldo proveniente del arrendamiento de la granja por la Junta de Colonización de Tierras, o de su ven

ta en subasta pública. Desde el punto de vista de la equidad y de la justicia, éste es un paso en el sentido debido. En efecto, es probable que es la característica más progresista de las muchas buenas disposiciones de estas leyes que procuran aligerar las cargas del agricultor que tiene una hipoteca sobre su granja.

Si se considera la materia desde el punto de vista de la experiencia que se ha tenido, ya sea en los Estados Unidos o en el Canadá, es evidente que la ayuda del Gobierno a favor del crédito hipotecario agrícola tiene tanto sus ventajas como sus desventajas. Aun el agricultor mismo, el cual recibe nominalmente los beneficios de los sistemas gubernamentales, no tan sólo tiene que soportar la pérdida de ingresos originada por los pagos anuales de los intereses sobre su deuda, sino que, como propietario, es también contribuyente, y, como tal, tiene que pagar la parte que le corresponde de los gastos del Gobierno. Ni los agricultores canadienses ni los americanos pueden resistir para siempre las dos mermas obligatorias de sus ingresos causadas por los intereses y los impuestos. Ambas constituyen problemas apremiantes en la ciencia de las finanzas y en la de gobierno. Ponen a los investigadores profundos del crédito agrícola en el Canadá y en los Estados Unidos, que son dos grandes países agrícolas, frente a problemas que aun permanecen sin resolver, a pesar de tantos esfuerzos legislativos que se han hecho recientemente para colocar la gran industria de la agricultura sobre una firme base financiera.