

## Créditos a largo plazo en países de moneda inestable

Dos publicaciones aparecidas en estos últimos días, una del Presidente del Banco Central protestando por un proyecto de ley para obligar al Banco a proporcionar fondos a la Caja Agraria e instituciones similares, y otra en la cual uno de los candidatos a la Presidencia de la República se refiere a la implantación de créditos controlados para la agricultura, indican ser oportuno redactar y dar a la publicidad ciertas ideas que pueden contribuir a la solución del problema de los créditos a largo plazo en países, como el nuestro, de moneda inestable.

En un sistema económico el crédito a largo plazo tiene por objeto proporcionar al hombre de empresa los recursos acumulados por personas desprovistas de iniciativa.

Mientras el crédito se contrata en una moneda estable, es decir, una moneda con la cual en todo momento se puede obtener una misma cantidad de mercaderías y servicios necesarios en la vida cotidiana de una persona normal, los Bancos de Crédito Hipotecario son una solución tan perfecta que desvanece el problema.

Pero si el valor de la moneda se puede alterar por una ley y los legisladores son los hombres de empresa, o sea los deudores, la historia de varios siglos nos enseña que el signo monetario es alterado para aliviar la situación del deudor. La Biblia nos habla del año jubilar en que todas las deudas pendientes quedaban canceladas. La depreciación de la moneda es un año jubilar caprichoso, pero fatal. El hecho histórico de la depreciación de las monedas en todos los países demuestra que en término medio, el tipo de interés necesario al prestamista para tentarlo es superior al que puede soportar el hombre de empresa; y además que todo Estado que se endeuda es, por lo general, incapaz de cumplir sus compromisos con sus recursos ordinarios.

Esto tiene algo de un círculo vicioso. La inseguridad de recibir en devolución el principal intacto, determina al prestamista a ser exigente en materia de interés, para incluir en él una prima de seguro; y el elevado interés obliga al deudor a recurrir a la depreciación de la moneda para devolver sólo parte del principal y, sin embargo, guardar las apariencias de cumplimiento.

Por otra parte, nunca ha existido una moneda estable, en el sentido en que se dejó definida la estabilidad más arriba. En ciertos países, donde en algunas épocas la moneda ha tenido relativa estabilidad, el tipo de interés ha bajado considerablemente. En cambio, en épocas de inestabilidad aguda el tipo de interés ha llegado hasta el 20% mensual.

De estas consideraciones podría deducirse que la manera más directa y más sencilla de resolver el problema es la contratación de las deudas en una unidad que corresponda al salario vital, es decir, al valor en dinero necesario para alimentar, vestir, albergar, etc., diariamente a un hombre adulto. Pero esta solución encuentra en la práctica serios inconvenientes a su realización, de los cuales el mayor es la estabilización abrupta y definitiva de la moneda, porque renunciar a la inflación es renunciar a un medio rápido y simple de auxiliar, en casos de urgencia, a los hombres de empresa sin los cuales la sociedad no puede progresar y que son los que gobiernan.

En nuestro país hemos presenciado en estos últimos años el desprestigio definitivo del bono hipotecario, postergado durante cierto tiempo por disposiciones que obligaban a las cajas de ahorro y de previsión a invertir sus fondos en ellos. A este propósito, es imperativo dejar constancia que nada tiene de inmoral prescribir a las cajas invertir sus fondos en bonos de la deuda pública, pero no así invertirlos en bonos hipotecarios.

En el mecanismo interno de las cajas de previsión, se presenta el mismo problema: el imponente que adquiere una propiedad se beneficia en desmedro del que no lo hace.

Desprestigiado el bono hipotecario, principal fuente de crédito de la agricultura, se creó la Caja de Crédito Agrario, institución que presta a los agricultores su propio capital y los redescuentos concedidos por el Banco Central. Era evidente que este organismo exigiría inflaciones monetarias, como el bono hipotecario, pero a más corto plazo y más francas en su finalidad. Una baja de precios le sería fatal por incumplimiento de sus clientes, un alza de precios por contracción de su potencia de crédito. En ambos casos el remedio obvio que se presentaría a su dirección para salir de apuros sería una inflación monetaria, remedio, en el segundo caso, de excesiva gravedad y contra cuya aplicación se ha levantado la voz sensata del Presidente del Banco Central.

\* \* \*

Se habla de préstamos controlados. La Caja Agraria practica diariamente el préstamo controlado: semillas, arboledas, ganado, lechería, gallineros... No es solución, mientras no se incluya en este sistema alguna disposición que sin tener la rigidez de la cláusula oro, defienda al acreedor contra las influencias del deudor.

En las empresas industriales y mineras, este problema está en parte resuelto con el financiamiento de esta clase de negocios por medio de sociedades anónimas. No se quiere significar con esto que el crédito y la financiación por acciones sean cosas de la misma naturaleza, pero la función que desempeñan en el sistema económico, de suministrar al hombre de empresa los fondos acumulados por los de poca iniciativa, es idéntica. Pero sólo está resuelto en parte, porque el sistema no es aplicable al pequeño industrial y al pequeño minero.

En la agricultura, el problema no está resuelto. El agricultor es un hombre de empresa sui generis: es apegado a la tradición y, por lo general, refractario a someterse al control requerido en las sociedades por acciones. Organizar a la agricultura en sociedades anónimas no es imposible, pero es muy difícil, porque la agri-

cultura es un negocio de rentabilidad escasa que no permite la organización un tanto onerosa de las sociedades anónimas, en el cual la concentración en una gran empresa no reporta las mismas economías y ventajas que en las industrias y que prestándose mucho a la explotación individual los que se dedican a él se resisten a perder su independencia.

Aunque las empresas de edificación urbana se pueden organizar con éxito en forma de sociedades anónimas, el pequeño propietario urbano, como el pequeño propietario agrícola o rural tienen mayor persistencia que el pequeño industrial y exigen un sistema de financiamiento que no diluya su personalidad como la sociedad por acciones.

\* \* \*

Este problema puede ser resuelto por un Instituto que compre a los propietarios cuotas de sus títulos de dominio, pasando a ser el Instituto co-propietario con sus clientes y les entregue en arriendo su cuota por un plazo largo—unos veinte años—por un canon equivalente a un interés moderado del valor pagado por ella. Terminado el plazo de arrendamiento, el Instituto procedería a un nuevo avalúo del predio y fijaría un nuevo canon de arrendamiento en concordancia con él. El cliente podría readquirir la totalidad o parte la cuota del Instituto al precio de este avalúo o, en caso de no aceptarlo, en subasta pública. Con el objeto de que su avalúo inspirara confianza, el Instituto se obligaría a comprar la cuota del cliente al precio avaluado. Durante el transcurso del arrendamiento el cliente podría, en cualquier momento, pedir un reavalúo y readquirir la totalidad o parte de la cuota del Instituto; pero en este caso no tendría derecho a recurrir a la subasta pública. Esta última disposición tendría por objeto evitar que los clientes del Instituto se aprovecharan de una crisis momentánea de la propiedad para liquidar sus operaciones con el Instituto.

Esta fórmula es mucho más favorable para el acreedor que el bono hipotecario, pero es sensible a las inflaciones que afectarían al canon de arrendamiento y en los casos urgentes darían así alivio al deudor.

El artículo 1812 del Código Civil dice: «Si la cosa es común de dos o más personas pro-indiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aun sin el consentimiento de las otras». En consecuencia el cliente del Instituto podrá libremente vender su cuota y traspasar en el mismo acto el contrato de arrendamiento de la cuota del Instituto.

Las Cajas de Previsión podrían utilizar este sistema de financiamiento en la adquisición de propiedades por sus imponentes. La Caja vendería al imponente la cuota de la propiedad que éste pudiera adquirir con sus fondos y la otra cuota se la daría en arriendo por diez años y por un canon que representara un 5% de interés. Transcurridos los diez años se procedería a un reavalúo y el imponente adquiriría una nueva cuota al nuevo precio, con los fondos que hubiese acumulado durante estos diez años y obtendría en arriendo por otros diez años la cuota remanente de la Caja. En esta forma se procedería sucesivamente hasta la adquisición total de la propiedad por el imponente. Las utilidades resultantes para la Caja de los avalúos sucesivos se distribuirían entre los imponentes a prorrata de sus de-

pósitos. De este modo se beneficiarían por igual todos los imponentes de las Cajas con el alza de la propiedad y se evitarían las consecuencias de la desvalorización de la moneda, porque no habría ni deudores ni acreedores como sucede con el sistema actual de préstamos hipotecarios.

También es muy apropiada esta fórmula de financiamiento a las operaciones controladas, es decir, en las cuales el capital obtenido debe destinarlo el cliente a una mejora determinada. En este caso el cliente presentaría al Instituto un estudio hecho por un técnico, con un presupuesto de la obra y un cálculo de la mayor valorización del predio una vez ejecutada. Examinado este estudio por los técnicos del Instituto y aceptadas sus conclusiones, éste adquiriría la cuota necesaria para financiar la obra y fijaría plazo y canon para el contrato de arrendamiento con el cliente, de acuerdo con las peculiaridades del negocio. El cálculo numérico para fijar estas cifras no presenta la menor dificultad y demuestra que los cánones para el primer período de arrendamiento son, por lo general, muy bajos. Esto es una ventaja grande para el cliente, cuyo desembolso será menor durante el período de consolidación de los resultados de la mejora.

La operación financiera con el Instituto equivale para el cliente a encontrar un socio capitalista poco exigente y poco entrometido.

Estas operaciones controladas de financiamiento de mejoras por el sistema preconizado, darían gran actividad a las profesiones de ingeniero civil y de ingeniero agrónomo.