

EL ABOGADO DE LAS FAMILIAS,

PERIÓDICO SEMANAL Y LITERARIO.

Año 1.º

Núm. 45.

SECCION DOCTRINAL.

CONSEJOS Á LOS PROPIETARIOS ACERCA DEL ARRENDAMIENTO Á PRECIO FIJO DE UNA HEREDAD DE GRANDE EXTENSION.

Al momento que por el programa de la Junta de agricultura de esta provincia vimos que se consideraba como de utilidad pública el ocuparse de esta materia, puesto que uno de los premios que se ofrecian estaba destinado al autor del modelo de una escritura de arrendamiento á precio fijo para una heredad mayor de 25 hectareas, en la que estuviesen mejor combinadas las utilidades del dueño y del colono con las cláusulas de conservacion de la finca, concebimos el proyecto de escribir las presentes observaciones, que hoy sometemos al ilustrado criterio de los propietarios y en especial á los de esta provincia, sin pretensiones de ninguna clase, y solo por creer que acaso entre ellas haya algunas que puedan servirles de utilidad.

1.º

BASE PRINCIPAL.

En materia de contratos, y en especial en el de arrendamiento de heredas, la principal base y fundamento es la equidad y la justicia; y por consiguiente la proporcional reparticion de los frutos de la tierra entre el colono y el propietario: si este pretende abusar de la posicion necesitada de aquel, é imponerle gravosas condiciones, el colono tratará siempre de valerse de todos cuantos medios le sugiera la malicia para eludir los pactos que se le hayan impuesto, y esquilmando y deteriorando la finca, sacará de ella todo el producto que pueda en perjuicio del dueño.

2.º

DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

Para identificar, por decirlo así, en intereses, al colono con el propietario, conviene que aquel esté seguro de que ha de permanecer en la posesion de la finca por mucho tiempo; pues así la cuidará como propia.

Costumbre del Principado.—La costumbre observada en el Principado, es la de celebrar los arrendamientos por cinco años; lo cual sin duda procede de la equivocada creencia en que se está por algunas personas de que el arrendamiento por largo tiempo, entendiéndose por este el de diez años en falta de costumbre que lo designe, se considera enagenacion; pero como esto no es exacto, pues el dueño nunca pierde su derecho, porque el arrendatario no puede adquirir por prescripcion la finca porque le falta justo título y buena fé, se sigue que no hay tal inconveniente: ni tampoco existe el de que el colono pueda abusar de la finca durante tan largo plazo, pues basta con

el correctivo que puede aplicar el dueño despidiéndole, con arreglo á la ley, si así lo verifica.

Arrendamiento por tiempo indeterminado.—El arrendamiento por tiempo indeterminado no basta á obviar los inconvenientes que presenta el que se ajusta por poco tiempo, pues la posición precaria del colono le constituye en un estado de incertidumbre, que puede ser perjudicial á los intereses del propietario.

3.º

PRECIO.

Aparcería.—En Cataluña, y muy particularmente en la provincia de Gerona, se acostumbra mucho el contrato de *aparcería* en virtud del cual se distribuyen los frutos de la finca entre el propietario y el colono bajo ciertas proporciones: contrato muy equitativo, basado sobre la buena fé y honradez del colono, pero que cuando esta falta ofrece el grave inconveniente de que el dueño ha de ejercer una continua vigilancia sobre el *aparcerero* para que no oculte parte de la cosecha.

Sus inconvenientes y los del arriendo á precio fijo.—Por esta razón, y también porque á los propietarios les conviene saber á punto fijo ó con la mayor seguridad posible á cuanto asciende su renta, se propende en la actualidad por los arrendamientos á precio fijo, en los cuales hay también que evitar un inconveniente gravísimo, cual es el de que en el caso de que se pierda la cosecha, puede quedar el colono arruinado, pues no solo pierde los gastos de las semillas y cultivo, sino que también la cantidad que ha de abonar al dueño.

Bajo este concepto, y partiendo del principio de que las bases del contrato de *aparcería* están admitidas ya en este país de una manera fija y constante por la costumbre, y reconocidas como justas y equitativas por los propietarios y colonos, parece que el problema que debe resolverse respecto al precio fijo en un arrendamiento, se reduce á hallar el que equivalga á las utilidades que en la actualidad obtienen los propietarios en virtud del contrato de *aparcería*.

Bases del contrato de aparcería.—La costumbre mas común es la de que el colono pague el tercio de todo grano de arista, como trigo, mezcladizo, centeno, cebada y avena; y lo mismo del maíz y otras semillas análogas, y del aceite; la cuarta parte de las legumbres; y una pequeña cantidad ú otra cosa equivalente por vía de *adjutorio*; conducido todo al domicilio del propietario ó al punto que este designa, y con la obligación de pagar los censos y todas las contribuciones ordinarias que se impongan sobre la finca y la mitad de las extraordinarias: si bien hay diferencias bastante notables en la combinación de estas condiciones según las localidades y hasta según el gusto de los propietarios.

Bases que pueden servir para el arrendamiento á precio fijo.—El modo de sustituir á estas prestaciones un precio fijo equivalente, será el de averiguar el valor de las mismas; pero como este varía cada año en razón de la abundancia ó escasez de las cosechas, siendo nulo cuando estas se pierden totalmente, será necesario hacer un cálculo aproximativo. El mas prudente consiste en que los dueños examinen las cantidades de grano y demás frutos que les entregaron los colonos durante cierto número de años, por un quin-

queno por ejemplo, ó mejor por dos, ó tres, y sumándolas sacar la cantidad correspondiente á un año, lo cual obtendrán distribuyéndola entre el número total de años, que hayan tomado por base de su cálculo: despues examinarán el precio medio á que se vendieron dichos granos ó frutos en el punto en donde se los entregaban los colonos, y en la época en que esto se verificaba, si es posible, ó sino en el punto mas próximo, como por ejemplo la cabeza de partido. Sean por ejemplo las cantidades de granos y frutos obtenidos en un quinquenio, 3 en el primer año, 4 en el 2.º, 2 en el 3.º, 5 en el 4.º y 1 en el quinto. La suma total será 15, que dividida por cinco, dá por valor medio, 3 al año: ahora se averiguará el precio medio de estos géneros de una manera análoga, y de este modo se obtiene la cantidad que por aproximacion puede tenerse por mas equitativa para precio fijo; quedando por supuesto obligado el colono á pagar los censos y las contribuciones ordinarias, con tal de que no escedan de la cuota que se pague al tiempo de celebrar el arrendamiento, pues respecto á las que pasen de esta cantidad y las extraordinarias, se pactará que lo que esceda de aquellas se rebaje al colono al tiempo de pagar el precio del arriendo, y las segundas, que las pague el propietario.

Por lo que hace á los años en que se perdió totalmente la cosecha, ó no se incluirán en los datos que sirvan para formar el cálculo que antecede, y por lo tanto en el arrendamiento á precio fijo se estipulará que perdida completamente la cosecha sin culpa del colono, quede este libre de pagar cosa alguna por razon del precio, segun dispone la ley 22, tit. 8, Partida 5.ª, que parece lo mas justo; ó si se quiere que no obstante la pérdida de la cosecha se pague el precio del arrendamiento, se deberá estender el cómputo de la cantidad media de frutos obtenida en cada año, á cuatro, cinco ó seis quinquenios, en los cuales se podrán haber presentado algunos casos de que se pierdan las cosechas, y el resultado será mas exacto.

Los propietarios que no tengan los datos que se necesitan para formar estos cálculos, podrán valerse de los que conserven otros relativamente á propiedades análogas á la suya en estension, calidad y localidad.

En los puntos en que los granos ó cualesquiera otra clase de frutos hubieran subido ó bajado de precio desde pocos años á esta parte, deberá tenerse presente para rectificar lo que se deja dicho por principio general, pues de lo contrario se obtendrían resultados inexactos.

Época y forma del pago.—En cuanto á la época y forma del pago, generalmente suele ajustarse por medias anualidades adelantadas, en San Juan de Junio y Navidad; cuya costumbre encontramos conveniente, porque asegura mejor los intereses del propietario, y acostumbra al colono á contraer hábitos de economía, para tener sobrantes con que pagar, sin fiarse de los productos siempre inciertos de la cosecha de cada año.

4.º

CLÁUSULAS RELATIVAS A LA CONSERVACION DE LA FINCA.

La base general de todas ellas debe ser la de que el colono usará de la finca segun costumbre de buen labrador, sujetándose en cuanto al cultivo á las reglas del arte, y obligándose á conservarla en el mismo estado en que se halla; como igualmente todos los caminos y sendas, acequias y regaderas, á no ser que hubiesen sufrido gran deterioro por causa de avenidas ú otra

fuerza mayor de cualquiera clase, en cuyo caso los gastos serán de cuenta del propietario, que tendrá obligación de hacer inmediatamente los reparos necesarios, si de no verificarlos resultan obstáculos ó perjuicios para el uso de dicha finca.

Reparos y mejoras de la finca.—Si fuera preciso hacer reparos de alguna consideración y no fuesen urgentes, deberá el colono avisar al propietario para que los haga; pero si perentorios y no hubiera tiempo para acudir al dueño, podrá verificarlos por sí propio, y descontar su importe del precio del arriendo.

No podrá el colono hacer mejoras útiles ó de recreo, que alteren la naturaleza de la finca, sino con beneplácito del dueño, y conforme á las bases ó condiciones que le haya dado por escrito; cuyo permiso y condiciones serán también necesarios para que pueda reclamar el importe de cualesquiera clase de mejoras, aunque no sean de las que alteren la naturaleza de la finca.

(Se concluirá.)

CONCURSO DE PREMIOS PARA EL FOMENTO DE LOS PRINCIPALES RAMOS DE LA ECONOMIA RURAL.

Segun indicamos en el número anterior, el domingo dos del corriente mes tuvo lugar en el campo llamado de la Devesa en las afueras de esta ciudad el acto solemne de la adjudicación de premios ofrecidos por el programa que insertamos en los números 39 y 40. Una numerosa y lucida comitiva de convidados compuesta de las personas mas notables de la provincia por su posición social, por los cargos que desempeñan, ó por su ilustración, y de todos los empleados civiles y militares, salió de las casas consistoriales para el precitado campo, precedida de una música militar, y atravesando el bullicioso y alegre concurso que poblaba en aquellas horas las calles de la capital con motivo de las ferias.

En uno de los ángulos del triángulo que forma el campo donde iba á tener lugar la ceremonia, se hallaba levantado un elegante pabellon, debajo del cual se colocó la Junta de agricultura, presidida por el Sr. Gobernador de la provincia, y los SS. Comandante General, Comisario régio de agricultura, Provisor, comisionados por el Instituto agrícola de S. Isidro y los individuos que componian el Jurado: un gran número de Señoras lucian también sus galas en torno de aquella elegante tienda que cual brillante mariposa aparecia en medio de un jardín cubierto de flores.

El Sr. Gobernador de la provincia D. Andrés Lasso de la Vega empezó la ceremonia con la lectura de un notable discurso acerca de la importancia de aquel acto solemne, y las escelencias de la agricultura: su Señoría, que nos recordó que su cuna se había mecido en medio de los mirtos y arrayanes que crecen en las deliciosas márgenes del Guadalquivir, nos hizo conocer que no en valde había respirado muchos años el suave aroma de aquellos deliciosos vergeles, pues sus palabras todas respiraban poesia: salimos, dijo, de la ciudad porque allí podriamos contemplar las obras de los hombres, y aqui admiraremos las de Dios, teniendo por palacio la magestad esplendente de la naturaleza entera, cuya bóveda es el cielo, y siendo testigo de la presente ceremonia, aquel que hace crecer al lisopo y á la robusta encina. ¡Feliz idea

la de su Señoría, la de acudir para dar belleza á su discurso á la fuente de todo lo bello, de todo lo grande, de todo lo sublime!

Vais á recibir vuestros premios, dijo á los que los habian obtenido, á la presencia de esa ciudad inmortal, que en medio de sus góticos y bizantinos monumentos, encierra los esforzados pechos que la conquistaron su glorioso renombre, delante de las murallas ennoblecidas con la sangre de sus heróicos defensores, y presenciando vuestro triunfo las hermosas damas catalanas.

Pasó despues á ocuparse de la escelencia de la agricultura, comparándola con la industria; enalteciéndola porque es el origen primitivo de toda produccion, porque favorece al desarrollo físico del hombre, porque forma los hábitos de docilidad y de obediencia tan provechosos para el bienestar de las Naciones, y por otra cosa todavia mejor que todas estas, porque forma al hombre moral y religioso.

Procedióse en seguida á la lectura de los nombres de los sugetos á quienes se habian concedido los premios, y á su distribucion, los cuales no insertamos porque para escribir este artículo no tenemos otros datos que los de nuestra propia memoria, y temeríamos incurrir en inexactitudes; y fueron pasando tambien ante el Jurado las cabezas de ganado y caballerias que habian sido presentadas por los señores premiados; entre las cuales las habia de notable mérito, si bien cotejando la esposicion de este año con la última que se verificó en 1853, parece segun los inteligentes, que la concurrencia de espositores y de objetos ha sido muy escasa.

Despues de concluida la distribucion el Sr. Fages, comisionado por el Instituto agrícola de San Isidro, pronunció un notable discurso manifestando la honra que cabia al Principado por ser en donde se habia formado la primera corporacion de España de las que tienen por objeto el fomento de la agricultura, en donde habia visto primero la luz pública un periódico agrícola, é inaugurádose tambien por vez primera una escuela práctica de agricultura, cual es la Granja de Figueras.

El Sr. Comisario régio terminó el acto con otro discurso notable por varios conceptos, en el que ademas de dar las gracias á los espositores, y á las Autoridades y corporaciones que tanto se desvelan por los adelantos de la agricultura, manifestó con sentidas palabras sus deseos de que esta continuára progresando, las cuales fueron tanto mejor acogidas cuanto que su Señoría tiene dadas repetidas pruebas de que sabe contribuir con el mayor celo á realizar por obra todo cuanto contribuye á que se cumplan sus patrióticos deseos.

La esposicion de este año ha contribuido á realzar mas la brillantez de las ferias de Gerona, que dejarán recuerdos agradables en cuantos han disfrutado de ellas.

El último dia de esta breve temporada terminó con el solemne aniversario celebrado en la iglesia de S. Félix en memoria de los defensores de Gerona, en la cual pronunció una brillante oracion fúnebre el Sr. D. Hermenegildo Coll de Valdemia: en este solemne acto la ciudad inmortal ostentó una fúnebre corona, y la que por no haber sido vencida nunca consiguió que en los antiguos tiempos se la llamára la *doncella*, se mostró mas hermosa porque asi resaltaba mas el claro azul y el azahar de las brillantes galas con que aparecia cubierta desde los dias anteriores.

GACETA DEL 26.—Provinciales.—Por Real orden del 21 se ha dispuesto que los batallones de esta clase pasen la revista de Noviembre en la misma forma y situacion que hoy tienen, y que de igual modo lo verifiquen los que de dicho instituto se hallan sobre las armas; que los Gefes de estos últimos reúnan á las primeras y octavas compañías los 200 hombres de mejor personal que haya; y que para el 20 de noviembre se halle reunida, en las capitales que tenían los 80 batallones provinciales, la fuerza que á cada uno pertenece, para ser conducida al cuerpo que se la destine; y que todos los soldados que, procedentes de estos batallones *resulten casados*, sean altas en los regimientos de infantería que guarnecen los diferentes distritos militares á que aquellos correspondan, pues que segun sus circunstancias *han de ser destinados á la Guardia civil ó al cuerpo de Carabineros*.

Tambien inserta esta Gaceta algunas otras disposiciones para llevar á efecto lo que segun se ha dicho se ha dispuesto sobre Milicias provinciales.

Licenciados de la Guardia civil.—Por circular del Inspector general de este cuerpo se ha dispuesto: 1.º que todo guardia que haya servido en el cuerpo cuatro años y se presente con su licencia con opcion á solicitar de nuevo ingreso en él, se le concederá desde luego en clase de guardia de primera: 2.º todo sargento ó cabo que en igualdad de circunstancias se presente á solicitar ingreso en el cuerpo, será admitido en su empleo desde luego si no hubiesen trascurrido mas que seis meses desde la fecha en que fué dado de baja como licenciado; pero si pasase de los seis meses, y no llegase á dos años el tiempo de licencia, podrá ser admitido desde luego en el empleo inferior inmediato al que disfrutaba cuando fué licenciado: 3.º los individuos licenciados, sea cualquiera la clase en que lo hayan sido y el tiempo que hubiesen estado licenciados, podrán entrar de guardias de primera: 4.º los que no hayan servido el tiempo prefijado podrán á juicio del Director general, segun la disposicion y servicios de los mismos, ser admitidos tambien en clase de primera, siendo preferidos los que se hallen condecorados con las cruces de San Fernando ó de M. I. L. obtenidas por mérito particular.

GACETA DEL 27 DE OCTUBRE.—**Milicias provinciales.**—Inserta un cuadro demostrativo del destino dado á los cuadros y fuerza de los batallones provinciales para llevar á efecto lo dispuesto en el Real decreto de 20 de Octubre.

GACETA DEL 28.—**Quintas.**—Por Real orden del 26 se ha dispuesto que la intervencion de las Diputaciones provinciales en esta materia se ajustará á lo determinado en los párrafos segundo y tercero, artículo 55 de la ley orgánica de 8 de Enero de 1845, y á las demas disposiciones destinadas á desenvolver y regular el ejercicio de las facultades que en dichos párrafos se les confieren, y que los Consejos provinciales restablecidos por Real decreto de 16 de dicho mes entrarán desde luego en el ejercicio de las restantes atribuciones que, con arreglo á la ley de reemplazos publicada en 30 de Enero último, correspondian á las Diputaciones provinciales.

GACETA DEL 29.—No contiene ninguna disposicion que pueda interesar á nuestros lectores.

GACETA DEL 30.—*Inválidos.*—Inserta la ley de 24 de Junio sancionada en 29 de Octubre, mandando que los Ayudantes, Tenientes y Subtenientes inválidos que se albergan ó albergaren en el establecimiento de Atocha, percibirán el aumento de 100 rs. mensuales concedidos á los de igual clase del Ejército por la ley de 20 de Mayo de 1845 y Real decreto de 28 de Setiembre de 1853; que se considerarán comprendidos para las ventajas concedidas por el artículo anterior á los oficiales de las indicadas clases que se hallen en igual caso de pérdida absoluta de miembro ó la vista en accion de guerra ó acto del servicio, aun cuando no hayan ingresado en el cuartel de Inválidos: y que los individuos de tropa que sin pertenecer al referido establecimiento se encuentren en igualdad de circunstancias con pérdida absoluta de miembro ó de la vista, gozarán de los mismos haberes y ventajas que los que disfrutaban los de sus clases respectivas en el espresado cuartel.

Delitos militares.—Por Real orden de 26 de Octubre, al propio tiempo que S. M. la Reina se ha servido resolver quede sin efecto la Real orden circular de 28 de Setiembre último, destinando al batallón de Disciplina á los desertores de segunda vez que lo fueran á presidio, ha tenido á bien mandar vayan á cumplir su condena al regimiento de infantería Fijo de Ceuta, como cuerpo que es de disciplina, en lugar de verificarlo á presidio, los que fueren sentenciados á él por cualquiera de los delitos siguientes: heridas sin premeditacion ni alevosía; contrabando; fuga de presos sin connivencia en ella; abandono de guardia en tiempo de paz; venta de efectos y ropas de municion; reincidencia en dormir fuera del cuartel; falta de respeto á la Autoridad, sin que se haya procedido á vias de hecho, esceptuando los delitos de insubordinacion, y exceso en el castigo que no haya producido resultado funesto al castigado.

Administradores de loterías.—Por Real orden de 25 de Setiembre se ha declarado que con arreglo al art. 4.º de la ley de 21 de Diciembre de 1855 tienen derecho al goce del haber pasivo que les corresponda, sin perjuicio del premio ó comision que se les abone por el concepto de administradores, siempre que lo que devenguen por uno y otro no exceda de la cantidad que hubieren disfrutado en servicio activo, de lo cual corresponde cuidar á la Direccion general de loterías.

GACETA DEL 31.—No contiene ninguna disposicion que pueda interesar á nuestros lectores

GACETA DEL 1.º DE NOVIEMBRE.—*Direccion general de Aduanas y Junta consultiva de Aranceles.*—Por Real decreto de 31 de Octubre se han refundido en una sola, estableciéndose bases para su organizacion.

GACETA DEL 2 DE NOVIEMBRE.—*Derechos de carga y descarga.*—Por Real orden de 21 de Octubre se ha dispuesto que no se exijan á los artículos que se embarcan para el rancho de los pasajeros y tripulantes, y á los que de estos mismos se desembarcan como sobrante; siempre que no sean los artículos en cantidad desproporcionada.

Derechos de aduanas.—Por otra del 22 se ha dispuesto que mientras dure la franquicia otorgada á los granos y harinas que se conducen del extranjero paguen á su entrada en el reino los sacos que les sirven de envase 75 centimos cada uno en bandera nacional, y 90 en bandera extranjera ó por tierra.

Y por otra del 23, que para la aplicación de las partidas 468 y 469 ó 470 del Arancel se consideren como escopetas de lujo todas aquellas cuyo valor en fábrica, que deberán acreditar los interesados por medio de la factura original, exceda de 500 rs.; y que las que no lleguen á valer esta suma, adeuden los derechos señalados á las comunes ó regulares.

Instrucción primaria.—Por Real orden de 21 de Octubre se ha dispuesto que se publique desde luego una lista de los libros aprobados para texto en la instrucción primaria, dispuesta por orden de materias, y con expresión de las escuelas en que cada obra pueda adoptarse: que todos los años, con las listas de libros de texto para la enseñanza secundaria y superior, se publicará la de la instrucción primaria, formada al efecto por el Consejo de instrucción pública, sin perjuicio de adicionarla con las obras que se dieren á luz de un período á otro y mereciesen la aprobación: que para la enseñanza de la ortografía se adoptará exclusivamente en todas las escuelas la última edición del prontuario de la Academia de la Lengua, y para la de Agricultura el Manual de D. Alejandro Olivan en las públicas; y este mismo libro, ó el Catecismo de D. Julian Gonzalez de Soto, en las particulares: que para las demás enseñanzas que abraza el programa de la Instrucción primaria de todas clases y grados, se hará la elección precisamente entre las obras designadas en la lista para cada asignatura y que los maestros que adopten libros no aprobados, y los Inspectores que lo consientan, incurrirán en la responsabilidad á que haya lugar.

A continuación se inserta la lista de las obras aprobadas por S. M. para que puedan servir de texto en las escuelas de instrucción primaria.

Por otra Real orden de igual fecha se ha dispuesto que las autoridades del ramo cuiden de que tanto en las escuelas de niños como en las normales, se enseñen los elementos de agricultura en la forma establecida y por medio de los libros designados oficialmente al efecto.

Y por otra de igual fecha se hacen prevenciones á los Gobernadores para el debido cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de instrucción primaria.

GACETA DEL 3.—Gobernadores de provincia.—Por Reales decretos del 31 de Octubre se nombra Gobernador de la de Huelva á D. Andrés Lasso de la Vega, que lo es de la de Gerona, y para esta á D. Esteban Garrido.

Imprenta.—Por Real decreto del 2 se restablece el de 6 de Julio de 1845, como igualmente el de 10 de Abril de 1844, á que aquel se refiere, y en la parte que no lo modifica; se concede un mes de término á los impresores, libreros y editores de periódicos para sujetarse á las prescripciones de los expresados decretos: los editores de periódicos tendrán obligación de entregar al Fiscal un ejemplar de todos los números que publiquen dos horas antes de dar principio á su distribución: y respecto de los delitos de injuria ó calumnia, que quedan sujetos al conocimiento de los tribunales ordinarios, se observará lo que para los mismos establece el Código penal.

Guardia civil.—Inserta varias circulares del Director general relativas á esta.