



## LA GRANJA,

REVISTA DE AGRICULTURA Y BIBLIOTECA RURAL,

PERIODICO DE LA SOCIEDAD DE AGRICULTURA DEL AMPURDAN.

*Nada mas útil que un periódico  
de agricultura.* [BUJALT.]

### USURA.

Hace ya siete años, pues era en Febrero de 1846, cuando contábamos ya casi un año del apostolado agrícola á que nos lanzamos cerrando los ojos ante la escasez de nuestros medios para seguir solo el impulso de nuestro corazón, que nos dirigimos á los propietarios y labradores de esta comarca haciéndoles presente, que las cantidades que algunos de ellos en momentos de apuro solían tomar del prestamista á un interés exorbitante, eran el instrumento de su desdicha, y lo que destruía su porvenir y hasta la esperanza de sus hijos; nos detuvimos en convencerlos de ello, les dijimos lo que les convenia hacer antes que acudir al desalmado usurero, y concluimos con rogarles que huyesen de tratos que esterilizaban su suelo, que les arrebatában en flor los frutos venideros, que secaban su corazón y angustiaban su existencia. Sin embargo estos tratos han seguido y una y otra y cien víctimas han caído en el abismo, y otras muchas caerán en él si de una ó de otra manera no se acude á atajar el daño.



El Gobierno de la Nación vecina está poniendo en obra los medios de conseguirlo, y no será sin duda esta la menor de las glorias que podrá legar á la posteridad por muchas y grandes que estas fueren.

Al efecto, y previas las correspondientes transacciones, ha creado un banco que lleva el nombre de *Crédito territorial de Francia* y que establecido en Paris, mercado central de los capitales, pero con sucursales en las provincias, tendrá el encargo de hacer préstamos á la propiedad territorial hasta la concurrencia de una suma de doscientos millones de francos desde luego, y bajo la condicion de que el interés de la cantidad prestada no excederá del cinco por ciento, comprendido dicho interés, gastos de escritura, derechos de hipoteca y amortizacion del capital en cincuenta años, de manera que la deuda quede extinguida con solo el pago del expresado interés del cinco por ciento por espacio de cincuenta años.

Se conocerá facilmente lo beneficioso de la institucion creada, con solo considerar en un país como este en que apenas hay casa que cuente alguna fecha, que no se halle sujeta al pago de lo que llamamos *censales*, por haber tenido que acudir al favor que le dispensáran algunas corporaciones ó establecimientos facilitándole la suma de que debia disponer para atender á sus urgencias al interés del tres por ciento, cuanto mejor le hubiese sido poderse hacer con dicha suma al interés del cinco, pero bajo la condicion de que satisfecho este por espacio de cincuenta años dejaba reintegrado el capital y extinguida de consiguiente su deuda.

Es pues del mas alto interés para el porvenir agrícola de la Francia la creacion del banco de que nos ocupamos, y cuyo saludable objeto ha llamado recientemente entre nosotros la atencion de uno de los distinguidos propietarios que forman parte del Instituto agrícola catalan de San Isidro, el cual ha publicado en la Revista del mismo un artículo, que bien merece ser particularmente atendido, como no dudamos lo harán muy especialmente la Comision nombrada por el mismo Instituto y por la Sociedad económica de amigos del país de Barcelona, para estudiar la cuestion, que con tanta maestría trata el ilustrado Sr. Bertran y Ros.

Deseamos que su precioso trabajo tenga toda la publi-



cidad posible para que fije la atención de todos los hombres pensadores, y al efecto, ansiosos de contribuir á ella, le damos en seguida cabida en nuestro periódico, contando con el beneplácito de su autor, que sabemos no se niega nunca á lo que es útil al país que tiene la fortuna de contarle entre sus hijos.

*Narciso Fages de Romá.*

## **BANCOS HIPOTECARIOS.**

Tócanos hoy llamar la atención de nuestros lectores sobre un asunto de grande importancia, y porque de ella estamos profundamente convencidos, quisiéramos que este llamamiento no fuera ineficaz, que las personas ilustradas coadyuváran nuestra tarea, que las Córtes le prestasen firme y valedero apoyo, que las corporaciones populares impulsáran su realización y que el Gobierno de S. M. acogiese favorablemente nuestros sinceros votos, engrandeciendo la gloria del reinado de Isabel II con la protección y fomento de una institución que, planteada con feliz resultado en otras naciones, ha servido de poderoso dique para contener el torrente de las innovaciones socialistas, y reparar con prontitud la propiedad combatida ó devastada por los trastornos políticos y guerras de todas clases, que tan frecuentes han sido en el decurso del presente siglo. ¿Cuál ha sido, ciertamente el poderoso resorte que ha colocado á la Polonia en el estado de sostener las crisis políticas y guerreras que le han deparado un lugar distinguido, cuando no entre las naciones independientes, por lo menos entre las mas notables de la historia? ¿Cómo ha podido la Prusia reponerse con admirable celeridad de los quebrantos sufridos en las prolongadas y ruinosas guerras de Federico el grande, y otras calamidades que constituyéran suficiente causa de inevitable ruina? ¿Qué númen benéfico ha presidido los destinos de la agricultura en Bélgica, Inglaterra, Escocia y varios distritos de Alemania, para que haya podido tocar el apógeo de su mayor grandeza? Lo diremos claramente: el verdadero talisman que ha producido tales maravillas, no ha sido otro que la institución de los Bancos hipotecarios: institución que introducida en la vecina Francia se generaliza rápidamente en todos sus departamentos, y que favorecen con decidido empeño las personas mas distinguidas por su arraigo é inteligencia, bastando recordar para demostrarlo, que al primer anuncio de la instalación del Banco hipotecario de Paris, reunió un capital de veinte y cinco millones de francos di-



vididos en cincuenta mil acciones, de las cuales tomó por su cuenta un solo particular, el conde Branitxi, tres mil cuatrocientas que representan millon y medio.

El Comercio y la Industria fabril, con el poderoso apoyo de los Bancos mercantiles, creando y robusteciendo el crédito, y ensanchando extraordinariamente el círculo de las operaciones, han preservado de la ruina á muchas casas y establecimientos, y reparado con oportunidad no pocas fortunas amagadas del esterminio. Las cajas de ahorros generalizando tambien por su parte la idea del crédito entre las clases proletarias, han contribuido á moralizarlas, á introducir el sentimiento de orden y economía, y á despertar la memoria del porvenir en un siglo de pura actualidad y de pasajeras ilusiones; y los mismos gobiernos por fin, han encontrado en los Bancos un recurso espedito para hacer frente á urgentes necesidades públicas, que desatendidas hubieran podido producir lamentables trastornos é irreparables daños á todas las clases de la sociedad.

Lo único que permanece estacionario, la sola clase que continua en la mas penosa situacion, y en que el espíritu civilizador de los sistemas benéficos y protectores no se ha dejado todavia sentir, es sin duda alguna la de propietarios, á pesar de que brinda al crédito con sus mas apreciables garantías, y de que sus necesidades son por desgracia tan frecuentes, como muchas é interesantes las mejoras que está llamada á promover y realizar, y que llevadas á debido efecto constituirian por sí solas la mas sólida prosperidad comun, y la roca mas firme donde se estrellarian las funestas y ruinosas agresiones mas de una vez intentadas, para destruir hasta los cimientos mismos sobre que descansa el edificio social y la verdadera paz de los pueblos.

La institucion de los Bancos hipotecarios, no hay que dudarlo, encierra un manantial fecundo de bienes, asi para el propietario que necesita del crédito, como para el capitalista que desea emplear sus tesoros con seguridad y utilidad, cuyos beneficios no podrian menos de alcanzar á todas las clases, y con preferencia á la agricultura en la latitud de todos sus ramos y colaboradores, pues sostenido el propietario con los recursos que pudiera obtener del Banco, infinitas serian las obras que se decidiria á emprender ocupando crecido número de brazos, y facilitando por este medio el sustento á muchas familias.

Cuan lamentable sea actualmente la situacion de un propietario que necesita acudir al caudal ageno para hacer frente á sus necesidades ó realizar útiles proyectos, no hay para que encarecerlo. Desconociendo ante todo el lugar donde se encuentran los capitales dispuestos al esmercio ó préstamo, lo busca con ansiedad dirigiéndose á codiciosos agentes,



que no desempeñan el encargo gratuitamente, y al traves de humillantes pasos y molestas dilaciones, consigue descubrir el prestamista y ponerse ambos de acuerdo para la entrega recíproca del capital, y de la hipoteca ó títulos de su consignacion. Desierta de nuestros códigos la ley efectiva que debería permitir y regular la estipulacion de intereses en los préstamos comunes, forman aquellos objeto de un convenio particular concebido en abierta oposicion con la escritura pública y solemne del contrato, donde se espresa ser absolutamente gratuito, y á esta falsedad acompaña el crimen del perjurio, porque sabido es que las indicadas escrituras de préstamo supuesto gratuito concluyen con el juramento de los interesados. (1)

No se crea que con la entrega del capital prestado hayan tocado á su término el disgusto y sinsabores del infeliz propietario; cierto es que ha conseguido acallar de pronto una necesidad tal vez apremiante, mas en este mismo momento comienza para él una nueva serie de aflicciones, pues reducido el préstamo á la limitada duracion de un año, por exigirlo así el cauteloso convenio de los intereses que se cobran anticipadamente por aquel período, todos los dias que van discurriendo, aumentan su amargura, porque le presentan mas cercano el momento de la devolucion de la cantidad prestada, con el doloroso convencimiento de no poderla verificar por no permitírsele el producto ordinario de sus rentas con que debe atender á la vez al sustento de su familia, al pago de las contribuciones y otros muchos gravámenes que afectan los patrimonios, sujetos ademas á las vicisitudes de pérdidas de cosechas y otros infortunios tan sobradamente conocidos, que es inútil que nos detengamos á enumerarlos. Vencido el plazo del préstamo ó de bitorio, llega entonces

(1) Nuestra legislacion ha sido muy variada desde su origen. La ley 1.<sup>a</sup>, tit. 5.<sup>o</sup>, libro 3.<sup>o</sup>, del Fuero-Juzgo que trata de las usuras que deben ser rendidas por el dinero prestado, permite tomar al año de ocho sueldos un sueldo, que equivale á un interés de 12 y medio por ciento; y en la ley 9.<sup>a</sup> del mismo título y libro que se contrae á los préstamos de especie (pan ó vino ó olio, ó otra cosa) establece por maximum la devolucion de tres por dos al cabo del año, que corresponde á un 50 por ciento.

El fuero real de España, en su ley 6.<sup>a</sup>, tit. 9.<sup>o</sup>, lib. 4.<sup>o</sup>, prohíbe el dar á logro mas allá de la razon de tres por cuatro al año, á lo que es lo mismo á 33 y un tercio por ciento.

Las leyes de Partida (ley 31, tit. 11, part. 5.<sup>a</sup> y otras) condenan absolutamente todo interés; tal habria sido en aquellos tiempos el abuso de llevarlo hasta un punto excesivo, ó tal la influencia de las doctrinas que se hallaban entonces en vigor. No menos severas y exclusivas se muestran las leyes del ordenamiento de Alcalá, que están incluidas en la Novísima Recopilacion. Los reyes Católicos, en las cortes de Madrigal y despues en Toledo, fulminaron graves penas contra los logreros, bajo cuya denominacion se comprendian los que llevaban un premio cualquiera por los valores que facilitaban.

Pero ya sus sucesores don Carlos y doña Juana en las cortes de Madrid y de Valladolid, al prohibir las contrataciones fraudulentas en que por vias y maneras esquisitas se llevaba mas de lo lícito, reconocieron el interés que no excediese de 10 por ciento al año. Posteriormente el señor don Felipe IV redujo la tasa á 3 por ciento, así por los que en lo sucesivo se devengasen. El señor don Carlos III, amplió hasta 6 por ciento el interés que se podria llevar entre fabricantes y comerciantes; y el señor don Carlos IV, estendió esta disposicion á los labradores, con tal que fuese comerciante el prestamista. El mismo 6 por ciento, señaló el señor don Fernando VII para los contratos que son materia especial del código de comercio; pero en el art. 460 del mismo autorizó sin limitacion á los contratantes á fijar el interés que libremente estipulasen en los descuentos de letras ó pagarés á la orden.



á su colmo la desventura del propietario. La venta de la hipoteca se hace inevitable, exigiéndolo el acreedor, de suerte que muy bien puede afirmarse, que el acto del préstamo es el primer trámite de la enagenacion del inmueble hipotecado. Con aquella vienen los gastos escesivos, la desmembracion de los patrimonios y consecuente ruina de las familias; siendo el resultado positivo de toda esta serie de operaciones el que el desgraciado deudor no es el seis por ciento solo el que ha venido á satisfacer por el dinero prestado, sino el treinta, cuarenta y aun mas por ciento, y por complemento, el mayor dolor que suele experimentar el hombre, á saber, la pérdida de sus bienes, la desaparicion de su fortuna. *Bonorum adquisitio plena laboris, retentio timoris, amitio doloris.* (Ciceron de offs.)

Concebimos perfectamente que al Comercio y á la Industria fabril, pueden favorecerles los Bancos mercantiles, aun que sus préstamos se verifiquen por cortos plazos, porque las necesidades de estas clases reúnen el carácter de breve temporalidad, las operaciones de giro y reproduccion de capitales se verifican en cortos intervalos, y las prendas pretorias con el crédito, ofrecen rápidos y espeditos medios de fácil garantía para el Banco, y de reembolsos para los que acuden á sus arcas. La propiedad, empero, aunque mas fija y estable, es mucho mas lenta en sus rendimientos, y no tiene por consecuencia el propietario otros recursos que el de la enagenacion para reintegrar en solo un año, un valor que sus rentas no producen sino en el espacio de muchos.

Para ocurrir á tan lamentables infortunios, para hacer convergentes á un mismo punto la propiedad y los capitales, que desean esencialmente unirse y armonizarse, y actualmente divagan por opuesta senda, se han creado los Bancos hipotecarios: institucion bienhechora que, enjugando las lágrimas de infinitas familias abre espacioso campo á utilísimas mejoras, eleva la condicion del propietario, estingue la usura fomentando la moralidad, y coloca por fin la propiedad á la altura de los adelantos que están experimentando todos los demas ramos de la riqueza pública.

La condicion esencial, y la mas importante teoria de semejantes Bancos consisten, de una parte, en la fijacion de plazos largos para la duracion del préstamo, y de otra, en la facultad de amortizar el capital prestado por medio de pagos anuales en cantidad mas ó menos limitada, que se verifican al mismo tiempo que el de los intereses consignados en la escritura social. Póngase por ejemplo un plazo de cincuenta años, que es por punto general el mayor que conceden los Bancos existentes en los países estrangeros, añadiendo en este caso á los intereses del cinco por ciento, un dos por ciento mas para amortizacion, notorio es que al fene- cer el referido plazo de los cincuenta años, el deudor hipotecario ve de-



saparecer su deuda, habiendo utilizado oportunamente el capital que se le prestara, y que si hubiese destinado á mejoras útiles de su patrimonio los rendimientos de estas le bastarian para cubrir intereses y amortizacion, encontrándose aumentada su fortuna sin el gravámen aterrador de una enorme deuda. Para el propietario cuyas rentas ofrecen anualmente un sobrante que le permita satisfacer el cuatro por ciento de amortizacion, veinte y cinco años le bastan para conseguir la estincion de la deuda y consiguiente libertad de la hipoteca, y aun con la mitad de este plazo puede lograr tan notable beneficio, si con el indicado producto de sus rentas, ó con el fruto de su trabajo, puede aumentar la cuota anual de amortizacion. Aun mas, queda autorizado tambien el deudor para solventar de una vez su compromiso con la sociedad, mediante cierta indemnizacion reciprocamente convenida y módica, para que aquella pueda formar su fondo de reserva y hacer frente á sus obligaciones en beneficio general de los interesados. No debe por fin ser pasada en olvido, la notable circunstancia de que, decreciendo los intereses en proporcion á la rebaja periódica ó anual de la deuda, en los últimos años, no excede de uno y medio por ciento lo que paga el deudor por aquel concepto.

Si ventajoso es para los propietarios semejante sistema, no lo es menos para los capitalistas que aspiran á crear una renta anual para tiempo mas ó menos prolongado, y aun para conservar sus capitales con infalible seguridad. Ni merece tampoco desestimarse el poderoso auxilio que consiguiéran las cajas de ahorros, montes-pios, pupilos, viudas, ancianos y muchas corporaciones que tropiezan en graves dificultades para la segura colocacion de sus fondos, por no poderlos confiar á negocios ó establecimientos sujetos á eventualidades que no precaven la responsabilidad de los curadores, administradores y directores de aquellos. Y no es por fin el mas desatendible de los saludables efectos de los Bancos hipotecarios, el órden y regularidad que introducen en las familias, pues la esperanza de ver estinguida una deuda, lenta y progresivamente, pasado cierto número de años, promueve la economía, acrecienta el deseo de conservar la propiedad, lisongea las miras del poseedor en cuanto se dirijen á mejorarla y embellecerla, y desvanece muchos motivos de disgusto y desacuerdo familiar, constituyendo por estos medios los Bancos hipotecarios un elemento de verdadera prosperidad y moralidad para los pueblos que tienen la dicha de contar con tan benéfica institucion.

No es la primera vez que buenos patricios é ilustrados economistas se han ocupado del proyecto de establecer en nuestro país Bancos agrícolas ó territoriales, y aun el mismo gobierno tomó la iniciativa con decreto de 30 de setiembre de 1841. Pero esta invitacion no ha producido el mas mínimo resultado por haberse atribuido grande importancia al



inconveniente que presenta nuestro sistema hipotecario, del cual se dijo en cierto dictámen de una Corporacion ilustrada en 15 de octubre de 1849, que era obscuro, embrollado, lleno de exenciones y privilegios, y escrito casi espresamente para atizar y alimentar pleitos. Gran parte de verdad contienen ciertamente estas calificaciones, pero gran parte de verdad tenian tambien en la vecina Francia, y sin embargo se han planteado en Paris, Marsella, Lion, Burdeos y otros varios puntos, sin que el vicioso sistema legal hipotecario haya recibido todavia la mejora que los celosos promovedores de nuestras útiles reformas consideran como condicion prévia é imprescindible para la institucion de los Bancos hipotecarios. ¿No hay por ventura en España, preguntaremos, inmensos capitales empleados á préstamo con la garantía de la hipoteca real? Los capitalistas que han empleado su dinero en estas negociaciones ¿no han creido al verificarlo quedar plenamente asegurados con la hipoteca ofrecida por los deudores? No hay que dudarlo, ni que prescindir tampoco de que son muy limitados los casos en que un acreedor se haya visto defraudado en el reembolso de sus capitales, lo que demuestra, que existen gran número de hipotecas idóneas y capaces para asegurar el préstamo á pesar de lo defectuoso del sistema hipotecario, y de la falta de ciertas reformas fáciles de establecer en los procedimientos judiciales.

Constituido el Banco, acudirian á él los actuales deudores con las mismas hipotecas consignadas y apreciadas oportunamente por los acreedores; asi que sometiéndolas al nuevo exámen de la comision del Banco destinada al efecto, se encontraria con facilidad una gran masa de garantías depuradas de anteriores compromisos, que ofrecerian segura colocacion á los muchos capitales que no podrian menos de ingresar en las arcas del establecimiento.

La confusion y desarreglo de las leyes hipotecarias, no impiden ademas el que haya infinitos casos en que la preferencia de la hipoteca se manifieste de todo punto indisputable. ¿Los capitales, por ejemplo, que se emplean en mejoras necesarias y útiles de permanente valor y rédito fijo, no darian por ventura lugar á la segura colocacion de crecidos capitales, entregando su importe con las precauciones harto conocidas que exigen actualmente los que por dicha causa prestan su dinero á deudor? Las legítimas y dotes con otras deudas privilegiadas, consignadas en testamentos y otros titulos, dejarian de ofrecer hipotecas seguras y completamente saneadas? Repetiremos que la seguridad que han sabido encontrar centenares de individuos, podrán conseguirla con mayor ventaja los Bancos ó sus administraciones, por ser muy notorio, que la confianza inspirada por el dictámen de una comision de la que forman parte letrados imparciales é inteligentes, y aprobada despues por una adminis-



tracion entendida é interesada, será notablemente mayor que la que actualmente produce un parecer aislado, en que pueden influir miras de complacencia ó consideraciones dispensadas al favor ó á la indulgencia.

Conviene tambien observar, que los Bancos contrayendo al principio sus operaciones á lo indudablemente seguro, que ocuparia capitales de gran cuantía, podrian aguardar, sin paralización, la indicada reforma del sistema hipotecario. Reuniéndose anualmente las Cortes, creémos que en una misma legislatura podrian dictarse las dos leyes, esto es, la que autorizase los Bancos y prescribiese las reglas para su creacion, y la que contuviera las reformas del indicado sistema hipotecario. Por de pronto, el Gobierno de S. M. que con repetidas aclaraciones de la ley del año 45 ha neutralizado el abuso de las hipotecas generales ó indeterminadas, y ha señalado tambien términos definitivos para el registro de toda clase de escrituras, términos empero que nunca han tenido efecto por dificultades suscitadas por distintos interesados, podria disiparlas de una vez declarando que la preferencia de las hipotecas indistintamente, solo debiese contarse desde el dia de su registro, imponible á libre voluntad de los interesados, conciliando de este modo los derechos del acreedor hipotecario, que debiera imputarse á sí mismo las consecuencias de su negligencia ó descuido, con las del público en general que no debe ser defraudado por efecto de cargos ó gravámenes anteriores, que no tiene medio de conocer é investigar. Tampoco consideramos difícil prescribir algunas reglas de administracion en los oficios de hipotecas, hoy sobradamente desatendidos; de forma que, divididos los libros de registro bajo la base de una clasificacion conveniente y oportuna de los diversos contratos y actos legales que causan hipoteca, pudiese conocerse con plena exactitud la verdadera situacion de las fincas gravadas en los muchos y diversos casos en que pueden serlo primaria y subsidiariamente.

Inconvenientes ofrece, lo reconocemos, á la formacion de los Bancos hipotecarios la legislacion vigente, pero volveremos á recordar que no son de tal naturaleza que impidan establecer tan benéfica institucion, del mismo modo que no sirven actualmente de obstáculo á la frecuente otorgacion de las escrituras de préstamo, ni lo fueron durante muchos años para las comunidades religiosas y otras corporaciones y particulares al efecto de emplear grandes capitales á título de censal, clase de contrato provincial, que formaba la mayor cuantía de las rentas de aquellas, y que ofrecia grandes recursos á distinguidas familias y numerosos pueblos para ocurrir á sus mayores compromisos sin verse precisados á someterse á la inmoral usura ni á repugnantes negociaciones. Tampoco merece prolija refutacion el obstáculo que algunos encuentran para los préstamos de larga fecha, fundado en la progresiva deterioracion ó des-



mejora natural de las fincas hipotecadas, pues aunque no puede dudarse de que lo mas sólido decae con la deleterea y sucesiva duracion del tiempo, es no menos cierto, que con la amortizacion anual se disminuye tambien la importancia de la hipoteca, de forma que en este punto hay la mas completa y constante reciprocidad entre el crédito y sus garantías.

Se citan tambien, como argumento de suposicion ciertas invasiones causadas alguna vez por el poder público en las arcas de los establecimientos que conservan á su disposicion crecidas cantidades, pero en nuestro caso es poco menos que imposible semejante acontecimiento, atendido á que los caudales que ingresan en el Banco permanecen por muy corto término en sus arcas, por cuanto se verifica desde luego su reparto entre los tomadores de préstamos, sin que exista en aquellas otro caudal que el necesario para el pago de los intereses de los accionistas y para el fondo de reserva. A esta bien entendida teoría debe el asombroso desarrollo que ha tenido en esta ciudad la sociedad de socorros mútuos de incendios, y muy bien puede afirmarse, que los Bancos hipotecarios constituyen una verdadera asociacion de reciproca proteccion y mutualidad, entre propietarios y capitalistas.

Concluiríamos aqui el presente escrito, persuadidos como lo estamos, de que con las observaciones emitidas no habrá quien deje de reconocer la inmensa importancia que en favor, proteccion y apoyo de la propiedad reunen los Bancos hipotecarios.

Movidos sin embargo por el mas puro afecto á nuestra patria, y deseosos de verla colocada al nivel de las naciones que nos preceden en la senda de la verdadera civilizacion; aun á riesgo de ser molestos y minuciosos, espondremos sucintamente las medidas con que sus Gobiernos han favorecido la creacion de aquellos y las reglas mas esenciales adaptadas para su buena organizacion.

Desde luego se comprende, que los Bancos hipotecarios deben circunscribir sus operaciones á determinados distritos, tanto para que su administracion pueda enterarse con facilidad del estado de las hipotecas y precaver la negligencia y descuido de su conservacion, como y para que los negocios judiciales que ocurran puedan ser definitivamente decididos por los tribunales del territorio en que aquellas están situadas. En el concepto de sociedades anónimas, requieren la aprobacion del Gobierno para emitir el caudal que reciban en acciones ó nominales y transmisibles por endoso, ó inominadas y pagaderas al portador. Se ha destinado en la ley de presupuestos cierta cantidad para dar impulso á las primeras operaciones, y han sido invitados los departamentos y toda especie de corporaciones públicas á colocar en las cajas del Banco los capitales que deben conservar en títulos de rédito anual. Por el concordato



vigente en España y reales órdenes de su referencia, muchas propiedades del clero deben ser vendidas y convertido su producto en la adquisición de títulos con interés. Nos parece que el clero español admitiría con satisfacción y confianza las acciones de un Banco hipotecario, que con este solo recurso aumentaría notablemente sus fondos con gran ventaja y utilidad pública y de los interesados.

Prevenido está también con mucho acierto, que los Bancos deben verificar los préstamos sobre primera hipoteca únicamente y por solo la mitad de su valor graduado ó debidamente apreciado, pero se facilita á los interesados el medio de conseguir el privilegio de primera hipoteca purgando el Banco con sus capitales las anteriores y colocándose en el lugar y derecho de los primeros acreedores. No menos se prescribe la intervencion de la mujer para que en ningun caso puedan ser menoscabados sus créditos dotales; y en las fincas poseidas por títulos resolutorios ó resisorios, se requiere el consentimiento de todos los interesados para el caso de llegar á tener efecto la rescision de los contratos ó deberse proceder á la enagenacion de la hipoteca. Se establecen además muy oportunas reglas, tanto para que los pupilos menores y otras personas cuyos bienes estén sujetos á la interdiccion judicial ó estrajudicial puedan disfrutar de los beneficios del Banco sin comprometer sus derechos.

No se han limitado los gobiernos á dictar las reglas indicadas y otras varias que oportunamente podrán consultarse, pues han estendido también su proteccion bienhechora, á facilitar el ejercicio judicial de las acciones legales de los Bancos hipotecarios bajo los conceptos de brevedad y economía. Al intento se encuentra prevenido, que los jueces y tribunales, ni otra autoridad alguna puedan conceder plazos á los deudores para el pago de las anualidades, ni admitir en los procedimientos género alguno de oposicion. Que la sociedad de los Bancos pueda utilizar, vencidos los plazos, los recursos de secuestro y en su lugar el de venta de las hipotecas, entrando en posesion de las fincas sobre que gravitan á pesar de cualesquiera contradiccion, con salvedad empero de su derecho, á los que acaso pretendan ser acreedores preferentes, que en ningun caso, sin embargo, podrán ser atendidos al efecto de embarazar ó diferir el referido secuestro ó la posesion del inmueble por la sociedad ó sus delegados. Se ordena que sean considerados como negocios sumarios y de preferente despacho, los que se promuevan para percibir el Banco las prestaciones anuales; que el Estado no tenga privilegio sino para el cobro de las contribuciones del año corriente, y que en las tazaciones y graduaciones de costas en los juicios, ocupen siempre el primer lugar las causadas por las demandas de los Bancos, y que el cobro de aquellas se verifique despues de deducido el importe de las anualidades adeudadas.



A estas prevenciones siguen otras muchas acerca de los trámites para realizar las ventas; de forma que tengan lugar con prontitud, y con los menores dispendios posibles, consultando en todas estas medidas la verdadera situación de los deudores, á quienes se permite la redencion del gravámen en cualquier estado de la ejecucion, satisfaciendo empero las anualidades vencidas y gastos por su demora ocasionados.

En la misma ley de autorizacion de los Bancos se les somete á la vigilancia é inspeccion del Gobierno, que la ejerce por medio de delegados especiales, debiendo remitirse tambien á su aprobacion el nombramiento de los directores y demas empleados. En un reglamento especial de administracion pública, se prescriben las reglas que deben ser observadas para dicha inspeccion y vigilancia, y los derechos ó sueldos correspondientes á los oficiales públicos por quienes debe ser desempeñada. Se ordena por fin, que los Bancos no puedan dedicarse á negocio alguno distinto del de su instituto, publicacion periódica de las operaciones y estado de su contabilidad, y el capital nominal ó de crédito á que pueda alcanzar la expedicion de sus títulos ó acciones sobre el efectivo que deben tener positivamente en crédito ó en sus arcas.

Por lo que respecta á las escrituras ó estatutos sociales, deben inevitablemente contener: 1.º Los medios y reglas que han de observarse para la valoracion del inmueble que se ofrece en hipoteca. 2.º La calidad ó naturaleza de los que no pueden ser admitidos con aquel concepto, ó que puedan serlo únicamente por cantidad determinada. 3.º El máximo de los préstamos que puedan hacerse en favor de una misma persona. 4.º Las tarifas para el cálculo de las anualidades. 5.º Las circunstancias y condiciones con que deben aceptarse los reintegros anticipados. 6.º Las épocas fijas del año en que haya de realizarse el pago de las anualidades por los que tomaron el dinero á préstamo, y el de los intereses por los accionistas de la sociedad. 7.º Las formalidades con que debe verificarse la enagenacion y traspaso de las acciones, asi como la cancelacion ó anulacion de las estinguidas ó caducadas. 8.º La constitucion de un fondo de garantía ó de reserva. 9.º Los casos en que puede tener lugar la disolucion de la sociedad, y el modo y forma de su liquidacion. Y últimamente las bases constitutivas de la administracion, cauciones y garantías que deben exigirse de los directores, administradores y demas empleados, su número y respectivas atribuciones, reglas para su eleccion y renovaciones periódicas.

Reconocemos con sincera buena fé haber traspasado los límites de la brevedad que nos habíamos propuesto, pero en un asunto en que tan directamente interesan el porvenir de nuestra propiedad, los adelantos de nuestra agricultura, la tranquilidad y bienestar de un sin número de fa-



milias, la extirpacion de la usura y del perjurio, y hasta la misma paz de la sociedad, esperamos que la difusion en que hemos incurrido merecerá cierta indulgencia, pues nos ha impulsado el patriótico deseo de procurar para nuestra patria un elemento de prosperidad, que utilizan con grande esfuerzo otras naciones y protege decididamente la ilustracion de sus Gobiernos. Hemos visto que la institucion de los Bancos hipotecarios es muy posible entre nosotros á pesar de la confusion y desarreglo del sistema legal de hipotecas vigente. Bastará, ciertamente, que algunos propietarios entendidos y amantes del bien general reconociendo las ventajas de la institucion, y aprovechando la que les ofrece el conocimiento de los resultados y sistemas de los Bancos que existen en distintos puntos de Europa, tomen sobre sí con esmerado celo el cargo honroso de promover tan importante mejora para no dudar, que verán coronados sus esfuerzos con la mas decidida proteccion del Gobierno, y con las bendiciones de los pueblos.

**TABLA demostrativa para la estincion de un préstamo de 1000 duros en el período de 50 años, con el 4 por ciento de intereses, y 2 por ciento de amortizacion anuales, no incluso el medio por ciento de administracion.**

Años	Capital.	Intereses.	Amortizacion.	Años	Capital.	Intereses.	Amortizacion.	Años	Capital.	Intereses.	Amortizacion.
1	1000 ds.	40 ds.	20 ds.	18	660 ds.	26,4 ds.	20 ds.	35	320 ds.	12,8 ds.	20 ds.
2	980 "	39,2 "	" "	19	640 "	25,6 "	" "	36	300 "	12 "	" "
3	960 "	38,4 "	" "	20	620 "	24,8 "	" "	37	280 "	11,2 "	" "
4	940 "	37,6 "	" "	21	600 "	24 "	" "	38	260 "	10,4 "	" "
5	920 "	36,8 "	" "	22	580 "	23,2 "	" "	39	240 "	9,6 "	" "
6	900 "	36 "	" "	23	560 "	22,4 "	" "	40	220 "	8,8 "	" "
7	880 "	35,2 "	" "	24	540 "	21,6 "	" "	41	200 "	8 "	" "
8	860 "	34,4 "	" "	25	520 "	20,8 "	" "	42	180 "	7,2 "	" "
9	840 "	33,6 "	" "	26	500 "	20 "	" "	43	160 "	6,4 "	" "
10	820 "	32,8 "	" "	27	480 "	19,2 "	" "	44	140 "	5,6 "	" "
11	800 "	32 "	" "	28	460 "	18,4 "	" "	45	120 "	4,8 "	" "
12	780 "	31,2 "	" "	29	440 "	17,6 "	" "	46	100 "	4 "	" "
13	760 "	30,4 "	" "	30	420 "	16,8 "	" "	47	80 "	3,2 "	" "
14	740 "	29,6 "	" "	31	400 "	16 "	" "	48	60 "	2,4 "	" "
15	720 "	28,8 "	" "	32	380 "	15,2 "	" "	49	40 "	1,6 "	" "
16	700 "	28 "	" "	33	360 "	14,4 "	" "	50	20 "	1,8 "	" "
17	680 "	27,2 "	" "	34	340 "	13,6 "	" "				

J. B. y R.



## INTRODUCCION

### DE INSTRUMENTOS NUEVOS EN UNA ALQUERÍA.

Saben nuestros lectores que nos hemos ocupado una y otra vez de los instrumentos aratorios introducidos del extranjero en el año último, y que entre ellos el arado *Roquette*, que, salvas algunas útiles mejoras aplicadas en él recientemente, es á corta diferencia el mismo que trajo de Francia hace ya algunos años D. Sebastian Casellas, á quien mucho debe la agricultura del Ampurdan, es el que ha conseguido mayor favor, como quiera que le están reproduciendo ya los artífices de la provincia haciéndolo de la manera mas satisfactoria por lo idéntica al original el maestro cerrajero de esta villa José Bernadet.

Su tienda y taller se hallan situados en la calle de Vilafant, y allí dirigimos á cuantos deseen hacerse con alguno de dichos arados, no sin advertir que es preciso andarse con cautela en la adquisicion que se haga de ellos en otros puntos de esta comarca, que no podemos recomendar porque no sabemos si en ellos se ha procedido con la exactitud que es debida para obtener un resultado seguro como el que puede ofrecer el citado maestro, el cual se ha arreglado por sí mismo los modelos de los moldes para las piezas de fundicion idénticas en un todo al citado original que nuestra sociedad agrícola le ha confiado. Asi es que la Seccion permanente de su Comision directiva despues de examinados los arados que salen del taller indicado, ha quedado sumamente satisfecha asi del trabajo como de los precios á que le sujeta el mismo maestro, que son los de 180 reales para los arados de número 1.º y 208 para los de número 2.º sin contar empero el importe del timon que es obra del carretero, pero de cuya construccion cuidará el mismo fabricante si se le encarga y se le abona su importe que puede calcularse sobre 32 reales.

Hay que advertir aquí que el arado de número 1.º es de menos fuerza que el de número 2.º, que de consiguiente profundiza menos su labor, y que por ello es mas apropiado á terrenos de poco fondo. Y como sin embargo entra mucho mas que el arado comun del país, creemos que obrarán con prudencia todos los labradores que empiecen por él aunque luego puedan aplicar el de número 2.º y hasta llegar despues al de número 3.º, si desean obtener una labor que se asimile á la de pala ó laya.



En los terrenos empero en que se halla esta en uso, y en que de consiguiente se encuentra ya un fondo removido de un palmo y medio á dos, en estos seria falta de cálculo aplicar el *Roulette* número 1.º, sino que debe desde luego adquirirse el número 2.º y hasta el 3.º, pues no existen en dichos terrenos los inconvenientes de topár luego la reja con capas demasiado duras por no removidas y nunca atmosferizadas.

Y ya que nos estamos ocupando de instrumentos aratorios de uso nuevo en el país, creemos hacer un obsequio á nuestros lectores, y cooperar al mismo tiempo á la buena obra de generalizarlos, traduciendo para *La Granja* un precioso artículo acerca la materia del primer agricultor del siglo, del célebre Dombasle. Dice así este escritor tan insigne como cultivador acreditado.

— Cuando un labrador se halla habituado á trabajar por sí mismo y á manejar sus instrumentos, no debe encontrar dificultad ninguna para introducir en su explotación todos aquellos cuyas ventajas reconoce. En tal caso hará por sí mismo los ensayos necesarios, y cuando logre manejar bien un instrumento verdaderamente bueno y útil podrá contar con la docilidad y la buena voluntad de los gañanes á quienes le confie despues.

Pero en las explotaciones en que los trabajos manuales se hallan reservados exclusivamente á hombres mercenarios, esto exige mayor circunspeccion: si se ha permitido que cundiese entre los trabajadores la opinion de que *tal instrumento no vale nada, que tal cosa no es buena sino en los libros, que tal otra solo conviene á otra calidad de terreno*, se topará de corrido con dificultades que no podrán superar ni la perseverancia ni la mas decidida voluntad. Prevenciones de tal naturaleza nacen facilmente en el ánimo de los trabajadores, y jamas debe olvidarse que la fuerza de la autoridad nada puede para destruirlas. Si se pone bruscamente en sus manos con órden de emplearle un instrumento talvez construido sin la debida perfeccion, y que no saben ni montar ni manejar, debe uno prometerse que cuando no podrán vencer las dificultades que encontrarán en los ensayos verificados sin ningun deseo de salir airosos, el instrumento será rechazado, y como ellos no querrán pasar por torpes, su amor propio endosará con la mejor buena fé al instrumento los obstáculos que con frecuencia existen tan solo en su inexperiencia. Y por ello es cabalmente á este mismo amor propio, resorte el mas poderoso para mover el corazón del hombre, al que se debe apelar, y fundar en él la esperanza del buen éxito; pero esto sin afectacion y sin que lleguen



á percibirse los medios que se ponen en obra para dirigirle, porque el amor propio de los hombres de esta clase es mas susceptible de lo que apenas se puede creer.

Es siempre una imprudencia ensalzar de antemano un instrumento que se desee introducir y anunciar la resolucio[n] de adoptarle apoyándola en el uso ventajoso que del mismo se hace en otras partes, porque esto es empezar por chocar este amor propio que dispone á todos los hombres en favor de lo que ellos saben y están acostumbrados á hacer. Mucho mejor es, hablando del instrumento que debe ensayarse, adoptar el tono de la duda y hasta de la incredulidad acerca las ventajas que puede ofrecer, por mas que se halle uno convencido de ellas, y aparentar que se le concede poca importancia: haciéndolo asi los trabajadores verán los ensayos con indiferencia y esta es la disposicio[n] mas favorable, que se puede esperar de los mismos.

Escójase en seguida de entre los mismos un hombre inteligente y diestro si posible es, pero principalmente de un carácter fácil de regir y que inspire confianza á los demas de su clase: encárguese á este hombre el manejo del instrumento en los primeros ensayos, *bajo la vista del amo* y hágasele entender que es á su destreza á lo que debe el favor de la eleccio[n].

Estos ensayos de ninguna manera deben hacerse con ostentacion llamando á las gentes de la alqueria y mucho menos á los forasteros, porque si asi se obrase seria casi seguro que se habria proferido un fallo condenatorio antes de poderse llegar á un resultado feliz, que solo despues de algunas tentativas es dado recabar. Las primeras impresio[n]es serian desfavorables, y no puede calcularse el efecto de las primeras impresio[n]es en hombres poco ilustrados.

Mientras tengan lugar los primeros ensayos el trabajador que debe manejar el instrumento, acompañado del amo solo, no dejará de dar su dictámen sobre el modo que le parecerá mejor de montar y de manejarle, y se le deberá oír con deferencia aplaudiendo sus observaciones.

Se necesitaria emplear muy poca maña para que se le dejase desalentar por las primeras dificultades y para que no se persuadiese desde la primera ó la segunda tentativa, que es á sus esfuerzos y á su talento á lo que es debida la mayor parte del éxito del instrumento.

Desde que se ha llegado á este punto, pleito ganado. Dejarle en seguida, que él mismo cuidará de hacer gala delante de los demas trabajadores de su destreza en manejar el instrumento y de



aplaudirles la perfeccion de la labor que ejecuta y la celeridad con que se logra. Recogido ya el instrumento en el patio del cortijo, se verá como se agrupan todos en su derredor, como le examinan y como aquel mismo les enseña el uso de cada pieza y la manera de servirse de ella etc. Luego no habrá uno solo que quiera ser tan torpe que no sepa manejarle y todos solicitarán el permiso de trabajar con él.

Quando ha sido adoptado ya con buen éxito en una explotacion un instrumento nuevo, es decir cuando todo el mundo se halla ya en ella convencido de sus ventajas, es ya muchísimo mas fácil hacer adoptar otros, y algunos triunfos de esta naturaleza bastan para destruir enteramente la prevencion exclusiva que en general tienen los trabajadores en favor de los instrumentos de su país. Hasta ha notado con frecuencia que toman mucho gusto en esta clase de ensayos: todo consiste en cambiar la direccion de su amor propio.

He visto con sobrada frecuencia cometer una falta grave á los que deseaban adoptar un arado nuevo, y consiste esta en empeñarse en ensayarle en terreno muy difícil á fin de probarle. *Vamos á tal campo, dicen, y si en él va bien lo irá en todas partes.* La consecuencia natural es que en un principio el arado vaya mal, y que el conductor y el ganado se fatigan extraordinariamente, pues esto sucede siempre que el instrumento no funciona bien: se cree entonces que no basta una yunta y se le añade otra, pero entonces todavia va peor, y será una dicha que el instrumento salga sano y salvo de tan dura prueba: pero lo que sucederá sí de seguro es que todos los que lo hayan presenciado saldrán disgustados del nuevo instrumento.

Los cultivadores á quienes he reprochado yo haber obrado de esta manera me han respondido con frecuencia: sin embargo un buen arado debe ir bien en todos los terrenos. . . . . sin duda, pero no hay necesidad de que un gañan haga su aprendizaje en la tierra mas difícil. Si no hubiese mediado una impaciencia tan mal calculada para conseguir el buen resultado que se ansiaba, si se hubiese empezado por los terrenos mas fáciles, y se hubiese ido graduando la dificultad á medida que el labrador adquiriese el hábito de manejar y de dirigir el instrumento, se hubiese visto como pasados algunos dias se hubiese labrado sin dificultad ese mismo terreno en que se juzgó imposible la labor.

Por lo demas no hay que prometerse que la propagacion de los nuevos instrumentos de agricultura sea jamas rápida: he reconocido por experiencia propia que se engaña uno muy mucho cuando saca de esta lentitud deducciones en contra de la utilidad de los instrumentos ó de la facilidad de su manejo. Los instrumentos



que yo empleo desde muchos años á esta parte han llamado la atención de todos los cultivadores de mi vecindad, con frecuencia han venido á verlos funcionar, todos han celebrado la perfeccion de las labores, y los medios con que suplen un gran número de brazos, no sé que nadie les haya opuesto objeciones graves, muchos me han pedido se los prestase para servirse de ellos momentaneamente y han quedado satisfechos de los mismos, pero ni uno solo en la clase de cultivadores de profesion se ha resuelto hasta ahora á adquirirlos, excepto los arados sencillos que de algunos años á esta parte se generalizan de una manera notable. Este es un hecho mas, que puede añadirse á los muchos que revelan la lentitud con que se propagan los adelantos en agricultura. Sin embargo es imposible que andando el tiempo deje de ser imitado un procedimiento *verdaderamente útil*. =

Nos persuadimos de que no habrá persona alguna que tenga conocido el carácter de los hombres de nuestros campos que deje de hallarse convencido de que lo que explica el consumado agricultor, cuyas palabras hemos traducido del francés se halla fundado en la razon y en la verdad, y como sus reflexiones sacan su origen del perfecto conocimiento del corazon humano, que es uno mismo en todas las regiones, asi tienen aplicacion en nuestro suelo como en el en que se escribieron.

Recomendamos pues á los propietarios que deseen hacer uso en sus haciendas de los instrumentos de que nos ocupamos, que se sujeten á ellas, guardando consideracion á los sentimientos, á los hábitos, á la rudeza de los que deben ejercitarlos y con los cuales es preciso contemporizar, pues si en vez de convencerlos y de asociarlos á la mejora y al adelanto, haciéndoles como partícipes de la gloria, se les dan órdenes con tono imperioso, de seguro no serán estas cumplidas, el nuevo instrumento será bafado y todo el poder del amo mas resuelto no ha de ser bastante poderoso para salir á cabo de su empresa.

En lo que no puede uno hacerse por sí mismo preciso es contar con los demas, y á aquellos con quienes debe uno contar y de quienes no se puede prescindir, fuerza es guardarles consideraciones que al cabo refluyen en ventaja de uno mismo. Prudencia, pues prudencia, aunque acompañada de firmeza, es lo que aconsejamos hoy para que pueda conseguirse que los nuevos instrumentos perfeccionados acaben por desterrar el uso de los antiguos, hasta en las mas rutinarias explotaciones.

Narciso Fages de Romá.



**CRÓNICA OFICIAL.**

*Noticia de las disposiciones publicadas en el Boletín oficial de la provincia del pasado mes de Enero, que tienen mas relacion con el objeto de esta Revista.*

En el Boletín número 1.º se encuentra una comunicacion del Sr. Presidente de la Junta inspectora del camino vecinal de primer orden de Camprodon á San Juan de las Abadesas, en que comunica al Sr. Gobernador de la provincia que segun lo dispuesto por su Sria. en el dia 3 del pasado mes de Enero se inauguraron los trabajos del citado camino vecinal.

Con circular de 1.º de Enero próximo pasado, inserta en el Boletín número 2, el Sr. Gobernador de la provincia se sirvió dictar algunas providencias relativas á distribucion de los fondos votados por la Excma. Diputacion provincial para auxiliar la construccion de los caminos vecinales de primer orden; dejando derogadas todas las anteriores disposiciones que se oponen á las prescritas con dicha circular.

En el Boletín número 3, se encuentra una circular aclaratoria del Sr. Gobernador de la provincia relativamente á la contribucion impuesta para el servicio de bagages, con la cual se declara que están exentas del pago las yegudas llamadas de *trilla* mientras no se ocupen en los demas trabajos. Con este motivo damos las gracias al Sr. Gobernador por haberse servido atender en beneficio de la agricultura la comunicacion que respecto á este punto tuvimos la honra de dirigirle, así como las que tal vez le hayan dirigido otros. En la misma circular previene la autoridad superior de la provincia se exija la multa de 20 reales á los contribuyentes que vencido el plazo marcado demoren el pago de lo que les corresponda satisfacer en razon de dicha contribucion de bagages.

En el Boletín número 4, se encuentra un estado comprensivo de las cantidades de fondos provinciales entregados á las Juntas inspectoras de los caminos vecinales de primer orden de esta provincia para auxiliar su construccion, y las satisfechas á los directores por sus haberes, resultando de él, que el camino de Gerona á la Sella de Anglés recibió en los años 1851 y 1852 la cantidad de 91,710 reales 8 mrs.; el de Figueras á Llansá en el año de 1852 igual suma: el



de La Bisbal á Verges y Calonge en los mismos dos años arriba indicados 91,718 reales 8 mrs.; el de Camprodon á San Juan las Abadesas en los mismos años 91,710 reales 8 mrs.; el de Lloret de Mar á la Granota en los años de 1850 y 1852 la misma cantidad; el de Cadaqués á Rosas en 1852 40,000 reales: y que el sueldo de los directores de dichos caminos vecinales ha importado en los dos últimos años 35,294 reales: total de lo empleado en este servicio desde 1850 533,853 reales 6 mrs., cuyo empleo aplaudimos de todas veras como eminentemente beneficioso al país, y no queremos desaprovechar esta oportunidad para encarecer á los ayuntamientos la necesidad de que atiendan á la recomposicion de los caminos vecinales de segundo orden que tan necesarios son á los acarreos de la economía rural.

Por el Ministerio de Fomento se ha comunicado una Real orden de 28 de Diciembre último inserta en el Boletín número 8, con la cual se ha dispuesto prorogar por los años de 1853 y 1854 el servicio gratuito de los caballos padres del Estado en beneficio de los criadores del ganado caballar.

Con Real orden de 2 de Diciembre último inserta en la Gaceta del 12 del mismo mes, y continuada en el Boletín número 10, se previno, que S. M. se habia dignado resolver de conformidad con la Junta de aranceles y direccion general de Aduanas, que no se haga novedad en la legislacion vigente en cuanto á la prohibicion de esportar el corcho en tablas, panas ó panes de la presente provincia.

En el Boletín número 12 está el Real decreto acerca la manera como se ha de ejecutar el reemplazo ordinario del ejército en el presente año, y á su continuacion se halla la circular del Sr. Gobernador en que dicta las disposiciones convenientes al cumplimiento de dicho Real decreto, y segun las cuales el dia 20 del presente Febrero es el señalado para el alistamiento y el 6 de Marzo para su rectificacion, debiéndose verificar todas las operaciones relativas al reemplazo con arreglo al proyecto de ley aprobado por el Senado en 1850.

---

### **ADVERTENCIA.**

*Se suplica á los Señores suscriptores que no hayan renovado la suscripcion, que se sirvan verificarlo si desean continuar recibiendo esta Revista.*

---



merciendo particular mención la llamada *melon valenciano*, no solo por la finura de su carne sino por la propiedad que tiene de conservarse hasta muy entrado el invierno. Sus caracteres son el fruto ovalado, la corteza verde y lisa y la carne blanca.

Las pipas deben escogerse de los mejores melones, y cuando se quieren sembrar se echan en agua, siendo buenas únicamente las que van al fondo, y si se quiere asegurar mas la germinación se envuelven en seguida en un trapo que se mete en agua en un parage caliente hasta que con el calor ó la humedad brote el rejo ó raicilla. Para que den mas fruto es mejor que las pipas tengan dos ó tres años.

Cuando la planta tiene cuatro hojitas se da una labor y á poco tiempo otra, pues conviene tener la tierra mullida y limpia principalmente cuando la planta es tierna, dándose despues las oportunas labores y riegos.

Cuando la planta está crecida se deben cortar las ramas chuponas ó *ladronas* y despuntar los tallos mas largos á fin de impedir su demasiada prolongación y concentrar la sustancia para el sustento y mayor

crecimiento de los melones y zandias cuajados.

Lo que se ha de advertir, es, que no se deben cortar las flores que no dan fruto por considerarse inútiles; y esto se debe tener presente sobre todo en las calabazas, pues que en algunas partes cortan aquellas para darlas á los cerdos; porque son indispensables para que cuajen los frutos, como que son las flores masculinas que con el polen que sale de los estambres fecundan los pistilos de las hembras que son las flores que dan fruto. Las masculinas pueden arrancarse sin riesgo, cuando están mustias, lo que es señal de que han ejercido ya las funciones que les corresponden.

La conserva conocida con el nombre de *cabellos de angel* se hace de una variedad de la zandía llamada *cidra cayota*. Se cria esta como un emparrado, por medio de cañizos.

CALABAZAS. (CARABASAS.) CUCURBITA  
PEPO. L. PEPINOS. (COHOMBRES,  
COGOMBRES.) CUCUMIS SATIVA. L.

Son infinitas las variedades de calabaza que se cultivan para diferentes usos, unas se



destinan exclusivamente para el ganado, de las que las hay tan grandes que un hombre no puede levantarlas, y otras que sirven también para alimento del hombre. Las de corteza dura, como las llamadas de peregrino y muchas otras, sirven, vaciadas por un agujero, para poner líquidos, semillas etc. Las hay de varias formas y tamaños y se suelen hacer estender por cañizos ó por las paredes en forma de espaldar, también se cultivan algunas por la hermosura y rareza de sus frutos, y pertenecen á los géneros cucurbita y cucumis, aunque todas son vulgarmente conocidas con el nombre de calabazas.

Al cultivo de las calabazas y cohombros ó pepinos puede aplicarse todo lo que se ha dicho del de los melones. El uso de los pepinos es menos estendido que el de las calabazas. En algunos países los comen los hombres, en otros se destinan exclusivamente á los cerdos. Cuando tiernos se comen pues los en infusión en vinagre, de cuyo modo se mantienen mucho tiempo.

**FRESA. (MEDIXAS.) FRAGARIA VESCA. L.**

Nace espontanea en muchas provincias

clima menos favorecido que el nuestro, por medio de los cultivos que ellos llaman *forzados*, consiguen tener en todos tiempos del año producciones de todas las regiones del globo.

Los melones y zandias deben cultivarse en terrenos ligeros, sustanciosos de buena calidad y muy abonados y labrados. Aunque generalmente se pone abono en cada hoyo en que se plantan, es mejor que el terreno esté abonado desde el año anterior. El tiempo de sembrarlos al aire libre es desde que no hay temores de hielos. El terreno debe estar dispuesto en almantas y conviene esté algo húmedo antes de plantarse, para lo que se ha de regar dos ó tres dias antes, si no ha llovido. Los terrenos se abren de modo que cuando se riegue no se moje sino el pié de la planta. Se forman las casillas, que son el hoyo en que se han de sembrar las pipas, á una distancia entre sí, de cuatro á seis piés.

Debe procurarse hacer los melonares distantes de los plantíos de calabazas por que si el polen de estas fecunda las hembras de los melones, estos son de inferior calidad.

Son muchas las variedades de melon,



MELON. CUCUMIS MELO. L. ZANDIA.  
(CINDRIA Ó XINDRIA.) CUCURBITA  
CITRULLUS. L.

Aunque en España son pocos los distritos en que no puedan cultivarse estas preciosas frutas al aire libre, sin embargo como son plantas que no resisten á la menor helada, el que las quiera tener primerizas ha de sembrarlas en invernáculos ó en cámaras calientes cubriéndolas con campanas de jardín, las que se cubren á la vez de estiércol si el frío es muy intenso, pero dejándolas descubiertas de día, cuando el tiempo es bueno y haciendo en las plantas las mismas operaciones que se dirá han de practicarse en las que se cultivan al aire libre. Pueden sembrarse en camas calientes desde enero hasta la época en que no haya temores de hielos. Los frutos obtenidos por este medio no son tan sabrosos y delicados y es mucho mas costoso el adquirirlos; pero como en las grandes poblaciones hay personas ricas que pagan á cualquier precio una producción fuera de tiempo, podría ser objeto de especulación, como sucede en el extranjero en donde con un

de España y se cultiva por el gran consumo que tiene su fruto sabroso y saludable. Hay muchas variedades, de las que se han hecho especies distintas, distinguiéndose la conocida por *freson* que tiene el fruto mas grande y la llamada *fresa ananas* que lo produce mucho mayor que la última.

Debe escogerse para fresal un terreno ligero, sustancioso, bien abonado y que no le dé el sol muy de lleno. Pueden plantarse los fresales por semillas, por retoños ó por vástagos, el primer medio es el que da mejores resultados. Si se siembra por semilla debe hacerse en la primavera, si de otra manera se plantan, en otoño, en cuya época se plantan tambien de asiento los procedentes de semilleros. Las fresas deben colocarse á un pié de distancia entre sí, en eras de mas ó menos estension para poderse regar. El cultivo que exigen consiste en que no les falte agua, ni tengan yerbas, cuidando que sus vástagos no se estiendan demasiado, pues es á costas de la planta, que se disipa y produce menos fruto.

SETAS. (BOLETS.) AGARICUS EDULIS. L.

Pueden obtenerse artificiales en monto-



nes de estiércol de caballo, como camas calientes, cuidando no contengan paja, ni otros cuerpos extraños, deben estar colocados en lugar sombrío ó mejor en un subterráneo, se riegan á menudo y cuando han tomado el moho blanco que se pone en el estiércol húmedo, se entierra en ellos el blanco de setas de buena calidad y luego nacen estas.

**AZAFRAN.** *crocus sativa. L.*

Como indígena de oriente necesita para prosperar un clima á lo menos templado. Se planta por medio de bulbos ó cebollas, en surcos, á poca distancia, en agosto ó setiembre. En la primavera cuando está en flor, se coge esta y se separan los tres hilos del centro que son los pistilos ú órganos femeninos, que es lo único que se aprovecha, los que se ponen á secar en un hornillo. La planta se puede dejar en el terreno cuatro años.

**PEREGIL.** (*JULIVERT.*) *APIUM PETROSELINUM. L.*

Va bien en toda clase de terrenos pero prefiere los sombríos. En los países fríos se ha de sembrar en un sitio abrigado para poderse servir de sus hojas en invierno. No necesita otro cultivo que el indicado en las plantas ultimamente descritas.

**ACEDERAS.** (*AGRELLAS.*) *RUMEX ACETOSA. L.*

Se puede sembrar en semillero, de asiento ó por medio de los brotes ó hijuelos que echan sus raíces, desde febrero hasta setiembre, advirtiéndose que cuando se siembra en febrero ó marzo debe hacerse en lugar resguardado del frío. Como las demas semillas delicadas se ha de cubrir este de poca tierra y que sea buena, regándose con regadera de mano hasta que la planta esté robusta.





# LA GRANJA,

**REVISTA DE AGRICULTURA Y BIBLIOTECA RURAL,**

**PERIODICO DE LA SOCIEDAD DE AGRICULTURA DEL AMPURDAN.**

*Nada mas útil que un periódico  
de agricultura.* [BUJAULT.]

## USURA.

Hace ya siete años, pues era en Febrero de 1846, cuando contábamos ya casi un año del apostolado agrícola á que nos lanzamos cerrando los ojos ante la escasez de nuestros medios para seguir solo el impulso de nuestro corazón, que nos dirigimos á los propietarios y labradores de esta comarca haciéndoles presente, que las cantidades que algunos de ellos en momentos de apuro solian tomar del prestamista á un interés exorbitante, eran el instrumento de su desdicha, y lo que destruía su porvenir y hasta la esperanza de sus hijos; nos detuvimos en convencerlos de ello, les dijimos lo que les convenia hacer antes que acudir al desalmado usurero, y concluimos con rogarles que huyesen de tratos que esterilizaban su suelo, que les arrebatában en flor los frutos venideros, que secaban su corazón y angustiaban su existencia. Sin embargo estos tratos han seguido y una y otra y cien víctimas han caído en el abismo, y otras muchas caerán en él si de una ó de otra manera no se acude á atajar el daño.



El Gobierno de la Nación vecina está poniendo en obra los medios de conseguirlo, y no será sin duda esta la menor de las glorias que podrá legar á la posteridad por muchas y grandes que estas fueren.

Al efecto, y previas las correspondientes transacciones, ha creado un banco que lleva el nombre de *Crédito territorial de Francia* y que establecido en Paris, mercado central de los capitales, pero con sucursales en las provincias, tendrá el encargo de hacer préstamos á la propiedad territorial hasta la concurrencia de una suma de doscientos millones de francos desde luego, y bajo la condicion de que el interés de la cantidad prestada no excederá del cinco por ciento, comprendido dicho interés, gastos de escritura, derechos de hipoteca y amortizacion del capital en cincuenta años, de manera que la deuda quede extinguida con solo el pago del expresado interés del cinco por ciento por espacio de cincuenta años.

Se conocerá facilmente lo beneficioso de la institucion creada, con solo considerar en un país como este en que apenas hay casa que cuente alguna fecha, que no se halle sujeta al pago de lo que llamamos *censales*, por haber tenido que acudir al favor que le dispensáran algunas corporaciones ó establecimientos facilitándole la suma de que debia disponer para atender á sus urgencias al interés del tres por ciento, cuanto mejor le hubiese sido poderse hacer con dicha suma al interés del cinco, pero bajo la condicion de que satisfecho este por espacio de cincuenta años dejaba reintegrado el capital y extinguida de consiguiente su deuda.

Es pues del mas alto interés para el porvenir agrícola de la Francia la creacion del banco de que nos ocupamos, y cuyo saludable objeto ha llamado recientemente entre nosotros la atencion de uno de los distinguidos propietarios que forman parte del Instituto agrícola catalan de San Isidro, el cual ha publicado en la Revista del mismo un artículo, que bien merece ser particularmente atendido, como no dudamos lo harán muy especialmente la Comision nombrada por el mismo Instituto y por la Sociedad económica de amigos del país de Barcelona, para estudiar la cuestion, que con tanta maestría trata el ilustrado Sr. Bertran y Ros.

Deseamos que su precioso trabajo tenga toda la publi-



edad posible para que fije la atención de todos los hombres pensadores, y al efecto, ansiosos de contribuir á ella, le damos en seguida cabida en nuestro periódico, contando con el beneplácito de su autor, que sabemos no se niega nunca á lo que es útil al país que tiene la fortuna de contarle entre sus hijos.

*Narciso Fages de Romá.*

## **BANCOS HIPOTECARIOS.**

Tócanos hoy llamar la atención de nuestros lectores sobre un asunto de grande importancia, y porque de ella estamos profundamente convencidos, quisiéramos que este llamamiento no fuera ineficaz, que las personas ilustradas coadyuváran nuestra tarea, que las Córtes le prestasen firme y valedero apoyo, que las corporaciones populares impulsáran su realización y que el Gobierno de S. M. acogiese favorablemente nuestros sinceros votos, engrandeciendo la gloria del reinado de Isabel II con la protección y fomento de una institución que, planteada con feliz resultado en otras naciones, ha servido de poderoso dique para contener el torrente de las innovaciones socialistas, y reparar con prontitud la propiedad combatida ó devastada por los trastornos políticos y guerras de todas clases, que tan frecuentes han sido en el decurso del presente siglo. ¿Cuál ha sido, ciertamente el poderoso resorte que ha colocado á la Polonia en el estado de sostener las crisis políticas y guerreras que le han deparado un lugar distinguido, cuando no entre las naciones independientes, por lo menos entre las mas notables de la historia? ¿Cómo ha podido la Prusia reponerse con admirable celeridad de los quebrantos sufridos en las prolongadas y ruinosas guerras de Federico el grande, y otras calamidades que constituyéran suficiente causa de inevitable ruina? ¿Qué númen benéfico ha presidido los destinos de la agricultura en Bélgica, Inglaterra, Escocia y varios distritos de Alemania, para que haya podido tocar el apógeo de su mayor grandeza? Lo diremos claramente: el verdadero talisman que ha producido tales maravillas, no ha sido otro que la institución de los Bancos hipotecarios: institución que introducida en la vecina Francia se generaliza rápidamente en todos sus departamentos, y que favorecen con decidido empeño las personas mas distinguidas por su arraigo é inteligencia, bastando recordar para demostrarlo, que al primer anuncio de la instalación del Banco hipotecario de Paris, reunió un capital de veinte y cinco millones de francos di-



vididos en cincuenta mil acciones, de las cuales tomó por su cuenta un solo particular, el conde Branitxi, tres mil cuatrocientas que representan millon y medio.

El Comercio y la Industria fabril, con el poderoso apoyo de los Bancos mercantiles, creando y robusteciendo el crédito, y ensanchando extraordinariamente el círculo de las operaciones, han preservado de la ruina á muchas casas y establecimientos, y reparado con oportunidad no pocas fortunas amagadas del estermínio. Las cajas de ahorros generalizando tambien por su parte la idea del crédito entre las clases proletarias, han contribuido á moralizarlas, á introducir el sentimiento de orden y economía, y á despertar la memoria del porvenir en un siglo de pura actualidad y de pasajeras ilusiones; y los mismos gobiernos por fin, han encontrado en los Bancos un recurso espedito para hacer frente á urgentes necesidades públicas, que desatendidas hubieran podido producir lamentables trastornos é irreparables daños á todas las clases de la sociedad.

Lo único que permanece estacionario, la sola clase que continua en la mas penosa situacion, y en que el espíritu civilizador de los sistemas benéficos y protectores no se ha dejado todavia sentir, es sin duda alguna la de propietarios, á pesar de que brinda al crédito con sus mas apreciables garantías, y de que sus necesidades son por desgracia tan frecuentes, como muchas é interesantes las mejoras que está llamada á promover y realizar, y que llevadas á debido efecto constituirian por sí solas la mas sólida prosperidad comun, y la roca mas firme donde se estrellarian las funestas y ruinosas agresiones mas de una vez intentadas, para destruir hasta los cimientos mismos sobre que descansa el edificio social y la verdadera paz de los pueblos.

La institucion de los Bancos hipotecarios, no hay que dudarlo, encierra un manantial fecundo de bienes, asi para el propietario que necesita del crédito, como para el capitalista que desea emplear sus tesoros con seguridad y utilidad, cuyos beneficios no podrian menos de alcanzar á todas las clases, y con preferencia á la agricultura en la latitud de todos sus ramos y colaboradores, pues sostenido el propietario con los recursos que pudiera obtener del Banco, infinitas serian las obras que se decidiria á emprender ocupando crecido número de brazos, y facilitando por este medio el sustento á muchas familias.

Cuan lamentable sea actualmente la situacion de un propietario que necesita acudir al caudal ageno para hacer frente á sus necesidades ó realizar útiles proyectos, no hay para que encarecerlo. Desconociendo ante todo el lugar donde se encuentran los capitales dispuestos al esmercio ó préstamo, lo busca con ansiedad dirigiéndose á codiciosos agentes,



que no desempeñan el encargo gratuitamente, y al traves de humillantes pasos y molestas dilaciones, consigue descubrir el prestamista y ponerse ambos de acuerdo para la entrega recíproca del capital, y de la hipoteca ó títulos de su consignacion. Desierta de nuestros códigos la ley efectiva que deberia permitir y regular la estipulacion de intereses en los préstamos comunes, forman aquellos objeto de un convenio particular concebido en abierta oposicion con la escritura pública y solemne del contrato, donde se espresa ser absolutamente gratuito, y á esta falsedad acompaña el crimen del perjurio, porque sabido es que las indicadas escrituras de préstamo supuesto gratuito concluyen con el juramento de los interesados. (1)

No se crea que con la entrega del capital prestado hayan tocado á su término el disgusto y sinsabores del infeliz propietario; cierto es que ha conseguido acallar de pronto una necesidad tal vez apremiante, mas en este mismo momento comienza para él una nueva serie de aflicciones, pues reducido el préstamo á la limitada duracion de un año, por exigirlo asi el cauteloso convenio de los intereses que se cobran anticipadamente por aquel período, todos los dias que van discurriendo, aumentan su amargura, porque le presentan mas cercano el momento de la devolucion de la cantidad prestada, con el doloroso convencimiento de no poderla verificar por no permitírsele el producto ordinario de sus rentas con que debe atender á la vez al sustento de su familia, al pago de las contribuciones y otros muchos gravámenes que afectan los patrimonios, sujetos ademas á las vicisitudes de pérdidas de cosechas y otros infortunios tan sobradamente conocidos, que es inútil que nos detengamos á enumerarlos. Vencido el plazo del préstamo ó deudor, llega entonces

(1) Nuestra legislacion ha sido muy variada desde su origen. La ley 1.<sup>a</sup>, tít. 5.<sup>o</sup>, libro 5.<sup>o</sup>, del Fuero-Juzgo que trata de las usuras que deben ser rendidas por el dinero prestado, permite tomar al año de ocho sueldos un sueldo, que equivale á un interés de 12 y medio por ciento; y en la ley 9.<sup>a</sup> del mismo título y libro que se contrae á los préstamos de especie (pan ó vino ó olio, ó otra cosa) establece por maximum la devolucion de tres por dos al cabo del año, que corresponde á un 50 por ciento.

El fuero real de España, en su ley 6.<sup>a</sup>, tít. 9.<sup>o</sup>, lib. 4.<sup>o</sup>, prohíbe el dar á logro mas allá de la razon de tres por cuatro al año, á lo que es lo mismo á 33 y un tercio por ciento.

Las leyes de Partida (ley 31, tít. 11, part. 5.<sup>a</sup> y otras) condenan absolutamente todo interés; tal habria sido en aquellos tiempos el abuso de llevarlo hasta un punto excesivo, ó tal la influencia de las doctrinas que se hallaban entonces en vigor. No menos severas y exclusivas se muestran las leyes del ordenamiento de Alcalá, que están incluidas en la Novísima Recopilacion. Los reyes Católicos, en las cortes de Madrigal y despues en Toledo, fulminaron graves penas contra los logreros, bajo cuya denominacion se comprendian los que llevaban un premio cualquiera por los valores que facilitaban.

Peró ya sus sucesores don Carlos y doña Juana en las cortes de Madrid y de Valladolid, al prohibir las contrataciones fraudulentas en que por vias y maneras esquisitas se llevaba mas de lo lícito, reconocieron el interés que no excediese de 10 por ciento al año. Posteriormente el señor don Felipe IV redujo la tasa á 5 por ciento, así por los que en lo sucesivo se devengasen. El señor don Carlos III, amplió hasta 6 por ciento el interés que se podria llevar entre fabricantes y comerciantes; y el señor don Carlos IV, estendió esta disposicion á los labradores, con tal que fuese comerciante el prestamista. El mismo 6 por ciento, señaló el señor don Fernando VII para los contratos que son materia especial del código de comercio; pero en el art. 400 del mismo autorizó sin limitacion á los contratantes á fijar el interés que libremente estipulasen en los descuentos de letras ó pagarés á la orden.



á su colmo la desventura del propietario. La venta de la hipoteca se hace inevitable, exigiéndolo el acreedor, de suerte que muy bien puede afirmarse, que el acto del préstamo es el primer trámite de la enagenacion del inmueble hipotecado. Con aquella vienen los gastos excesivos, la desmembracion de los patrimonios y consecuente ruina de las familias; siendo el resultado positivo de toda esta serie de operaciones el que el desgraciado deudor no es el seis por ciento solo el que ha venido á satisfacer por el dinero prestado, sino el treinta, cuarenta y aun mas por ciento, y por complemento, el mayor dolor que suele experimentar el hombre, á saber, la pérdida de sus bienes, la desaparicion de su fortuna. *Bonorum adquisitio plena laboris, retentio timoris, amittio doloris.* (Ciceron de off.)

Concebimos perfectamente que al Comercio y á la Industria fabril, pueden favorecerles los Bancos mercantiles, aun que sus préstamos se verifiquen por cortos plazos, porque las necesidades de estas clases reunen el carácter de breve temporalidad, las operaciones de giro y reproduccion de capitales se verifican en cortos intervalos, y las prendas pretorias con el crédito, ofrecen rápidos y espeditos medios de fácil garantía para el Banco, y de reembolsos para los que acuden á sus arcas. La propiedad, empero, aunque mas fija y estable, es mucho mas lenta en sus rendimientos, y no tiene por consecuencia el propietario otros recursos que el de la enagenacion para reintegrar en solo un año, un valor que sus rentas no producen sino en el espacio de muchos.

Para ocurrir á tan lamentables infortunios, para hacer convergentes á un mismo punto la propiedad y los capitales, que desean esencialmente unirse y armonizarse, y actualmente divagan por opuesta senda, se han creado los Bancos hipotecarios: institucion bienhechora que, enjugando las lágrimas de infinitas familias abre espacioso campo á utilísimas mejoras, eleva la condicion del propietario, estingue la usura fomentando la moralidad, y coloca por fin la propiedad á la altura de los adelantos que están experimentando todos los demas ramos de la riqueza pública.

La condicion esencial, y la mas importante teoria de semejantes Bancos consisten, de una parte, en la fijacion de plazos largos para la duracion del préstamo, y de otra, en la facultad de amortizar el capital prestado por medio de pagos anuales en cantidad mas ó menos limitada, que se verifican al mismo tiempo que el de los intereses consignados en la escritura social. Póngase por ejemplo un plazo de cincuenta años, que es por punto general el mayor que conceden los Bancos existentes en los países estrangeros, añadiendo en este caso á los intereses del cinco por ciento, un dos por ciento mas para amortizacion, notorio es que al fencer el referido plazo de los cincuenta años, el deudor hipotecario ve de-



saparecer su deuda, habiendo utilizado oportunamente el capital que se le prestára, y que si hubiese destinado á mejoras útiles de su patrimonio los rendimientos de estas le bastarian para cubrir intereses y amortización, encontrándose aumentada su fortuna sin el gravámen aterrador de una enorme deuda. Para el propietario cuyas rentas ofrecen anualmente un sobrante que le permita satisfacer el cuatro por ciento de amortización, veinte y cinco años le bastan para conseguir la estincion de la deuda y consiguiente libertad de la hipoteca, y aun con la mitad de este plazo puede lograr tan notable beneficio, si con el indicado producto de sus rentas, ó con el fruto de su trabajo, puede aumentar la cuota anual de amortización. Aun mas, queda autorizado tambien el deudor para solventar de una vez su compromiso con la sociedad, mediante cierta indemnización recíprocamente convenida y módica, para que aquella pueda formar su fondo de reserva y hacer frente á sus obligaciones en beneficio general de los interesados. No debe por fin ser pasada en olvido, la notable circunstancia de que, decreciendo los intereses en proporcion á la rebaja periódica ó anual de la deuda, en los últimos años, no excede de uno y medio por ciento lo que paga el deudor por aquel concepto.

Si ventajoso es para los propietarios semejante sistema, no lo es menos para los capitalistas que aspiran á crear una renta anual para tiempo mas ó menos prolongado, y aun para conservar sus capitales con infalible seguridad. Ni merece tampoco desestimarse el poderoso auxilio que consiguiéran las cajas de ahorros, montes-pios, pupilos, viudas, ancianos y muchas corporaciones que tropiezan en graves dificultades para la segura colocacion de sus fondos, por no poderlos confiar á negocios ó establecimientos sujetos á eventualidades que no precaven la responsabilidad de los curadores, administradores y directores de aquellos. Y no es por fin el mas desatendible de los saludables efectos de los Bancos hipotecarios, el órden y regularidad que introducen en las familias, pues la esperanza de ver estinguida una deuda, lenta y progresivamente, pasado cierto número de años, promueve la economía, acrecienta el deseo de conservar la propiedad, lisonjea las miras del posesor en cuanto se dirigen á mejorarla y embellecerla, y desvanece muchos motivos de disgusto y desacuerdo familiar, constituyendo por estos medios los Bancos hipotecarios un elemento de verdadera prosperidad y moralidad para los pueblos que tienen la dicha de contar con tan benéfica institucion.

No es la primera vez que buenos patricios é ilustrados economistas se han ocupado del proyecto de establecer en nuestro país Bancos agrícolas ó territoriales, y aun el mismo gobierno tomó la iniciativa con decreto de 30 de setiembre de 1841. Pero esta invitacion no ha producido el mas mínimo resultado por haberse atribuido grande importancia al



inconveniente que presenta nuestro sistema hipotecario, del cual se dijo en cierto dictámen de una Corporacion ilustrada en 15 de octubre de 1849, que era obscuro, embrollado, lleno de exenciones y privilegios, y escrito casi espresamente para atizar y alimentar pleitos. Gran parte de verdad contienen ciertamente estas calificaciones, pero gran parte de verdad tenian tambien en la vecina Francia, y sin embargo se han planteado en Paris, Marsella, Lion, Burdeos y otros varios puntos, sin que el vicioso sistema legal hipotecario haya recibido todavia la mejora que los celosos promovedores de nuestras útiles reformas consideran como condicion prévia é imprescindible para la institucion de los Bancos hipotecarios. ¿No hay por ventura en España, preguntaremos, inmensos capitales empleados á préstamo con la garantia de la hipoteca real? Los capitalistas que han empleado su dinero en estas negociaciones ¿no han creido al verificarlo quedar plenamente asegurados con la hipoteca ofrecida por los deudores? No hay que dudarlo, ni que prescindir tampoco de que son muy limitados los casos en que un acreedor se haya visto defraudado en el reembolso de sus capitales, lo que demuestra, que existen gran número de hipotecas idóneas y capaces para asegurar el préstamo á pesar de lo defectuoso del sistema hipotecario, y de la falta de ciertas reformas fáciles de establecer en los procedimientos judiciales.

Constituido el Banco, acudirian á él los actuales deudores con las mismas hipotecas consignadas y apreciadas oportunamente por los acreedores; asi que sometiéndolas al nuevo exámen de la comision del Banco destinada al efecto, se encontraria con facilidad una gran masa de garantías depuradas de anteriores compromisos, que ofrecerian segura colocacion á los muchos capitales que no podrian menos de ingresar en las arcas del establecimiento.

La confusion y desarreglo de las leyes hipotecarias, no impiden ademas el que haya infinitos casos en que la preferencia de la hipoteca se manifieste de todo punto indisputable. ¿Los capitales, por ejemplo, que se emplean en mejoras necesarias y útiles de permanente valor y rédito fijo, no darian por ventura lugar á la segura colocacion de crecidos capitales, entregando su importe con las precauciones harto conocidas que exigen actualmente los que por dicha causa prestan su dinero á debitorio? Las legítimas y dotes con otras deudas privilegiadas, consignadas en testamentos y otros títulos, dejarian de ofrecer hipotecas seguras y completamente saneadas? Repetiremos que la seguridad que han sabido encontrar centenares de individuos, podrán conseguirla con mayor ventaja los Bancos ó sus administraciones, por ser muy notorio, que la confianza inspirada por el dictámen de una comision de la que forman parte letrados imparciales é inteligentes, y aprobada despues por una adminis-



tracion entendida é interesada, será notablemente mayor que la que actualmente produce un parecer aislado, en que pueden influir miras de complacencia ó consideraciones dispensadas al favor ó á la indulgencia.

Conviene tambien observar, que los Bancos contrayendo al principio sus operaciones á lo indudablemente seguro, que ocuparia capitales de gran cuantía, podrian aguardar, sin paralización, la indicada reforma del sistema hipotecario. Reuniéndose anualmente las Cortes, creémos que en una misma legislatura podrian dictarse las dos leyes, esto es, la que autorizase los Bancos y prescribiese las reglas para su creacion, y la que contuviera las reformas del indicado sistema hipotecario. Por de pronto, el Gobierno de S. M. que con repetidas aclaraciones de la ley del año 43 ha neutralizado el abuso de las hipotecas generales ó indeterminadas, y ha señalado tambien términos definitivos para el registro de toda clase de escrituras, términos empero que nunca han tenido efecto por dificultades suscitadas por distintos interesados, podria disiparlas de una vez declarando que la preferencia de las hipotecas indistintamente, solo debiese contarse desde el dia de su registro, imponible á libre voluntad de los interesados, conciliando de este modo los derechos del acreedor hipotecario, que debiera imputarse á sí mismo las consecuencias de su negligencia ó descuido, con las del público en general que no debe ser defraudado por efecto de cargos ó gravámenes anteriores, que no tiene medio de conocer é investigar. Tampoco consideramos difícil prescribir algunas reglas de administracion en los oficios de hipotecas, hoy sobradamente desatendidos; de forma que, divididos los libros de registro bajo la base de una clasificacion conveniente y oportuna de los diversos contratos y actos legales que causan hipoteca, pudiese conocerse con plena exactitud la verdadera situacion de las fincas gravadas en los muchos y diversos casos en que pueden serlo primaria y subsidiariamente.

Inconvenientes ofrece, lo reconocemos, á la formacion de los Bancos hipotecarios la legislacion vigente, pero volveremos á recordar que no son de tal naturaleza que impidan establecer tan benéfica institucion, del mismo modo que no sirven actualmente de obstáculo á la frecuente otorgacion de las escrituras de préstamo, ni lo fueron durante muchos años para las comunidades religiosas y otras corporaciones y particulares al efecto de emplear grandes capitales á título de censal, clase de contrato provincial, que formaba la mayor cuantía de las rentas de aquellas, y que ofrecia grandes recursos á distinguidas familias y numerosos pueblos para ocurrir á sus mayores compromisos sin verse precisados á someterse á la inmoral usura ni á repugnantes negociaciones. Tampoco merece prolija refutacion el obstáculo que algunos encuentran para los préstamos de larga fecha, fundado en la progresiva deterioracion ó des-



mejora natural de las fincas hipotecadas, pues aunque no puede dudarse de que lo mas sólido decae con la deleterea y sucesiva duracion del tiempo, es no menos cierto, que con la amortizacion anual se disminuye tambien la importancia de la hipoteca, de forma que en este punto hay la mas completa y constante reciprocidad entre el crédito y sus garantías.

Se citan tambien, como argumento de suposicion ciertas invasiones causadas alguna vez por el poder público en las arcas de los establecimientos que conservan á su disposicion crecidas cantidades, pero en nuestro caso es poco menos que imposible semejante acontecimiento, atendido á que los caudales que ingresan en el Banco permanecen por muy corto término en sus arcas, por cuanto se verifica desde luego su reparto entre los tomadores de préstamos, sin que exista en aquellas otro caudal que el necesario para el pago de los intereses de los accionistas y para el fondo de reserva. A esta bien entendida teoría debe el asombroso desarrollo que ha tenido en esta ciudad la sociedad de socorros mútuos de incendios, y muy bien puede afirmarse, que los Bancos hipotecarios constituyen una verdadera asociacion de recíproca proteccion y mutualidad, entre propietarios y capitalistas.

Concluiríamos aqui el presente escrito, persuadidos como lo estamos, de que con las observaciones emitidas no habrá quien deje de reconocer la inmensa importancia que en favor, proteccion y apoyo de la propiedad reúnen los Bancos hipotecarios.

Movidos sin embargo por el mas puro afecto á nuestra patria, y deseosos de verla colocada al nivel de las naciones que nos preceden en la senda de la verdadera civilizacion; aun á riesgo de ser molestos y minuciosos, espondremos sucintamente las medidas con que sus Gobiernos han favorecido la creacion de aquellos y las reglas mas esenciales adaptadas para su buena organizacion.

Desde luego se comprende, que los Bancos hipotecarios deben circunscribir sus operaciones á determinados distritos, tanto para que su administracion pueda enterarse con facilidad del estado de las hipotecas y precaver la negligencia y descuido de su conservacion, como y para que los negocios judiciales que ocurran puedan ser definitivamente decididos por los tribunales del territorio en que aquellas están situadas. En el concepto de sociedades anónimas, requieren la aprobacion del Gobierno para emitir el caudal que reciban en acciones ó nominales y transmisibles por endoso, ó inominadas y pagaderas al portador. Se ha destinado en la ley de presupuestos cierta cantidad para dar impulso á las primeras operaciones, y han sido invitados los departamentos y toda especie de corporaciones públicas á colocar en las cajas del Banco los capitales que deben conservar en títulos de rédito anual. Por el concordato



vigente en España y reales órdenes de su referencia, muchas propiedades del clero deben ser vendidas y convertido su producto en la adquisición de títulos con interés. Nos parece que el clero español admitiría con satisfacción y confianza las acciones de un Banco hipotecario, que con este solo recurso aumentaría notablemente sus fondos con gran ventaja y utilidad pública y de los interesados.

Prevenido está también con mucho acierto, que los Bancos deben verificar los préstamos sobre primera hipoteca únicamente y por solo la mitad de su valor graduado ó debidamente apreciado, pero se facilita á los interesados el medio de conseguir el privilegio de primera hipoteca purgando el Banco con sus capitales las anteriores y colocándose en el lugar y derecho de los primeros acreedores. No menos se prescribe la intervencion de la mujer para que en ningun caso puedan ser menoscabados sus créditos dotales; y en las fincas poseidas por títulos resolutorios ó resisorios, se requiere el consentimiento de todos los interesados para el caso de llegar á tener efecto la rescision de los contratos ó deberse proceder á la enagenacion de la hipoteca. Se establecen además muy oportunas reglas, tanto para que los pupilos menores y otras personas cuyos bienes estén sujetos á la interdiccion judicial ó extrajudicial puedan disfrutar de los beneficios del Banco sin comprometer sus derechos.

No se han limitado los gobiernos á dictar las reglas indicadas y otras varias que oportunamente podrán consultarse, pues han estendido también su proteccion bienhechora, á facilitar el ejercicio judicial de las acciones legales de los Bancos hipotecarios bajo los conceptos de brevedad y economía. Al intento se encuentra prevenido, que los jueces y tribunales, ni otra autoridad alguna puedan conceder plazos á los deudores para el pago de las anualidades, ni admitir en los procedimientos género alguno de oposicion. Que la sociedad de los Bancos pueda utilizar, vencidos los plazos, los recursos de secuestro y en su lugar el de venta de las hipotecas, entrando en posesion de las fincas sobre que gravitan á pesar de cualesquiera contradiccion, con salvedad empero de su derecho, á los que acaso pretendan ser acreedores preferentes, que en ningun caso, sin embargo, podrán ser atendidos al efecto de embarazar ó diferir el referido secuestro ó la posesion del inmueble por la sociedad ó sus delegados. Se ordena que sean considerados como negocios sumarios y de preferente despacho, los que se promuevan para percibir el Banco las prestaciones anuales; que el Estado no tenga privilegio sino para el cobro de las contribuciones del año corriente, y que en las tazaciones y graduaciones de costas en los juicios, ocupen siempre el primer lugar las causadas por las demandas de los Bancos, y que el cobro de aquellas se verifique despues de deducido el importe de las anualidades adeudadas.



A estas prevenciones siguen otras muchas acerca de los trámites para realizar las ventas; de forma que tengan lugar con prontitud, y con los menores dispendios posibles, consultando en todas estas medidas la verdadera situación de los deudores, á quienes se permite la redencion del gravámen en cualquier estado de la ejecucion, satisfaciendo empero las anualidades vencidas y gastos por su demora ocasionados.

En la misma ley de autorizacion de los Bancos se les somete á la vigilancia é inspeccion del Gobierno, que la ejerce por medio de delegados especiales, debiendo remitirse tambien á su aprobacion el nombramiento de los directores y demas empleados. En un reglamento especial de administracion pública, se prescriben las reglas que deben ser observadas para dicha inspeccion y vigilancia, y los derechos ó sueldos correspondientes á los oficiales públicos por quienes debe ser desempeñada. Se ordena por fin, que los Bancos no puedan dedicarse á negocio alguno distinto del de su instituto, publicacion periódica de las operaciones y estado de su contabilidad, y el capital nominal ó de crédito á que pueda alcanzar la espedicion de sus títulos ó acciones sobre el efectivo que deben tener positivamente en crédito ó en sus arcas.

Por lo que respeta á las escrituras ó estatutos sociales, deben inevitablemente contener: 1.º Los medios y reglas que han de observarse para la valoracion del inmueble que se ofrece en hipoteca. 2.º La calidad ó naturaleza de los que no pueden ser admitidos con aquel concepto, ó que puedan serlo únicamente por cantidad determinada. 3.º El máximo de los préstamos que puedan hacerse en favor de una misma persona. 4.º Las tarifas para el cálculo de las anualidades. 5.º Las circunstancias y condiciones con que deben aceptarse los reintegros anticipados. 6.º Las épocas fijas del año en que haya de realizarse el pago de las anualidades por los que tomaron el dinero á préstamo, y el de los intereses por los accionistas de la sociedad. 7.º Las formalidades con que debe verificarse la enagenacion y traspaso de las acciones, asi como la cancelacion ó anulacion de las estinguidas ó caducadas. 8.º La constitucion de un fondo de garantía ó de reserva. 9.º Los casos en que puede tener lugar la disolucion de la sociedad, y el modo y forma de su liquidacion. Y últimamente las bases constitutivas de la administracion, cauciones y garantías que deben exigirse de los directores, administradores y demas empleados, su número y respectivas atribuciones, reglas para su eleccion y renovaciones periódicas.

Reconocemos con sincera buena fé haber traspasado los límites de la brevedad que nos habíamos propuesto, pero en un asunto en que tan directamente interesan el porvenir de nuestra propiedad, los adelantos de nuestra agricultura, la tranquilidad y bienestar de un sin número de fa-



milias, la extirpacion de la usura y del perjurio, y hasta la misma paz de la sociedad, esperamos que la difusion en que hemos incurrido merecerá cierta indulgencia, pues nos ha impulsado el patriótico deseo de procurar para nuestra patria un elemento de prosperidad, que utilizan con grande esfuerzo otras naciones y protege decididamente la ilustracion de sus Gobiernos. Hemos visto que la institucion de los Bancos hipotecarios es muy posible entre nosotros á pesar de la confusion y desarreglo del sistema legal de hipotecas vigente. Bastará, ciertamente, que algunos propietarios entendidos y amantes del bien general reconociendo las ventajas de la institucion, y aprovechando la que les ofrece el conocimiento de los resultados y sistemas de los Bancos que existen en distintos puntos de Europa, tomen sobre sí con esmerado celo el cargo honroso de promover tan importante mejora para no dudar, que verán coronados sus esfuerzos con la mas decidida proteccion del Gobierno, y con las bendiciones de los pueblos.

**TABLA demostrativa para la estincion de un préstamo de 1000 duros en el período de 50 años, con el 4 por ciento de intereses, y 2 por ciento de amortizacion anuales, no incluso el medio por ciento de administracion.**

Años	Capital.	Intereses.	Amortizacion.	Años	Capital.	Intereses.	Amortizacion.	Años	Capital.	Intereses.	Amortizacion.
1	1000 ds.	40 ds.	20 ds.	18	660 ds.	26,4 ds.	20 ds.	35	320 ds.	12,8 ds.	20 ds.
2	980 "	39,2 "	" "	19	640 "	25,6 "	" "	36	300 "	12 "	" "
3	960 "	38,4 "	" "	20	620 "	24,8 "	" "	37	280 "	11,2 "	" "
4	940 "	37,6 "	" "	21	600 "	24 "	" "	38	260 "	10,4 "	" "
5	920 "	36,8 "	" "	22	580 "	23,2 "	" "	39	240 "	9,6 "	" "
6	900 "	36 "	" "	23	560 "	22,4 "	" "	40	220 "	8,8 "	" "
7	880 "	35,2 "	" "	24	540 "	21,6 "	" "	41	200 "	8 "	" "
8	860 "	34,4 "	" "	25	520 "	20,8 "	" "	42	180 "	7,2 "	" "
9	840 "	33,6 "	" "	26	500 "	20 "	" "	43	160 "	6,4 "	" "
10	820 "	32,8 "	" "	27	480 "	19,2 "	" "	44	140 "	5,6 "	" "
11	800 "	32 "	" "	28	460 "	18,4 "	" "	45	120 "	4,8 "	" "
12	780 "	31,2 "	" "	29	440 "	17,6 "	" "	46	100 "	4 "	" "
13	760 "	30,4 "	" "	30	420 "	16,8 "	" "	47	80 "	3,2 "	" "
14	740 "	29,6 "	" "	31	400 "	16 "	" "	48	60 "	2,4 "	" "
15	720 "	28,8 "	" "	32	380 "	15,2 "	" "	49	40 "	1,6 "	" "
16	700 "	28 "	" "	33	360 "	14,4 "	" "	50	20 "	1,8 "	" "
17	680 "	27,2 "	" "	34	340 "	13,6 "	" "				

J. B. y R.



## INTRODUCCION

### DE INSTRUMENTOS NUEVOS EN UNA ALQUERÍA.

Saben nuestros lectores que nos hemos ocupado una y otra vez de los instrumentos aratorios introducidos del extranjero en el año último, y que entre ellos el arado *Roquette*, que, salvas algunas útiles mejoras aplicadas en él recientemente, es á corta diferencia el mismo que trajo de Francia hace ya algunos años D. Sebastian Casellas, á quien mucho debe la agricultura del Ampurdan, es el que ha conseguido mayor favor, como quiera que le están reproduciendo ya los artífices de la provincia haciéndolo de la manera mas satisfactoria por lo idéntica al original el maestro cerrajero de esta villa José Bernadet.

Su tienda y taller se hallan situados en la calle de Vilafant, y allí dirigimos á cuantos deseen hacerse con alguno de dichos arados, no sin advertir que es preciso andarse con cautela en la adquisicion que se haga de ellos en otros puntos de esta comarca, que no podemos recomendar porque no sabemos si en ellos se ha procedido con la exactitud que es debida para obtener un resultado seguro como el que puede ofrecer el citado maestro, el cual se ha arreglado por sí mismo los modelos de los moldes para las piezas de fundicion idénticas en un todo al citado original que nuestra sociedad agrícola le ha confiado. Asi es que la Seccion permanente de su Comision directiva despues de examinados los arados que salen del taller indicado, ha quedado sumamente satisfecha asi del trabajo como de los precios á que le sujeta el mismo maestro, que son los de 180 reales para los arados de número 1.º y 208 para los de número 2.º sin contar empero el importe del timon que es obra del carretero, pero de cuya construccion cuidará el mismo fabricante si se le encarga y se le abona su importe que puede calcularse sobre 32 reales.

Hay que advertir aqui que el arado de número 1.º es de menos fuerza que el de número 2.º, que de consiguiente profundiza menos su labor, y que por ello es mas apropiado á terrenos de poco fondo. Y como sin embargo entra mucho mas que el arado comun del país, creemos que obrarán con prudencia todos los labradores que empiecen por él aunque luego puedan aplicar el de número 2.º y hasta llegar despues al de número 3.º, si desean obtener una labor que se asimile á la de pala ó laya.



En los terrenos empero en que se halla esta en uso, y en que de consiguiente se encuentra ya un fondo removido de un palmo y medio á dos, en estos seria falta de cálculo aplicar el *Roquette* número 1.º, sino que debe desde luego adquirirse el número 2.º y hasta el 3.º, pues no existen en dichos terrenos los inconvenientes de topar luego la reja con capas demasiado duras por no removidas y nunca atmosferizadas.

Y ya que nos estamos ocupando de instrumentos aratorios de uso nuevo en el país, creemos hacer un obsequio á nuestros lectores, y cooperar al mismo tiempo á la buena obra de generalizarlos, traduciendo para *La Granja* un precioso artículo acerca la materia del primer agricultor del siglo, del célebre Dombasle. Dice así este escritor tan insigne como cultivador acreditado.

= Cuando un labrador se halla habituado á trabajar por sí mismo y á manejar sus instrumentos, no debe encontrar dificultad ninguna para introducir en su explotación todos aquellos cuyas ventajas reconoce. En tal caso hará por sí mismo los ensayos necesarios, y cuando logre manejar bien un instrumento verdaderamente bueno y útil podrá contar con la docilidad y la buena voluntad de los gañanes á quienes le confíe despues.

Pero en las explotaciones en que los trabajos manuales se hallan reservados exclusivamente á hombres mercenarios, esto exige mayor circunspeccion: si se ha permitido que cundiese entre los trabajadores la opinion de que *tal instrumento no vale nada, que tal cosa no es buena sino en los libros, que tal otra solo conviene á otra calidad de terreno*, se topará de corrido con dificultades que no podrán superar ni la perseverancia ni la mas decidida voluntad. Prevenciones de tal naturaleza nacen facilmente en el ánimo de los trabajadores, y jamas debe olvidarse que la fuerza de la autoridad nada puede para destruirlas. Si se pone bruscamente en sus manos con órden de emplearle un instrumento tal vez construido sin la debida perfeccion, y que no saben ni montar ni manejar, debe uno prometerse que cuando no podrán vencer las dificultades que encontrarán en los ensayos verificados sin ningun deseo de salir airosos, el instrumento será rechazado, y como ellos no querrán pasar por torpes, su amor propio endosará con la mejor buena fé al instrumento los obstáculos que con frecuencia existen tan solo en su inexperiencia. Y por ello es cabalmente á este mismo amor propio, resorte el mas poderoso para mover el corazón del hombre, al que se debe apelar, y fundar en él la esperanza del buen éxito; pero esto sin afectacion y sin que lleguen



á percibirse los medios que se ponen en obra para dirigirle, porque el amor propio de los hombres de esta clase es mas susceptible de lo que apenas se puede creer.

Es siempre una imprudencia ensalzar de antemano un instrumento que se desee introducir y anunciar la resolucion de adoptarle apoyándola en el uso ventajoso que del mismo se hace en otras partes, porque esto es empezar por chocar este amor propio que dispone á todos los hombres en favor de lo que ellos saben y están acostumbrados á hacer. Mucho mejor es, hablando del instrumento que debe ensayarse, adoptar el tono de la duda y hasta de la incredulidad acerca las ventajas que puede ofrecer, por mas que se halle uno convencido de ellas, y aparentar que se le concede poca importancia: haciéndolo asi los trabajadores verán los ensayos con indiferencia y esta es la disposicion mas favorable, que se puede esperar de los mismos.

Escójase en seguida de entre los mismos un hombre inteligente y diestro si posible es, pero principalmente de un carácter fácil de regir y que inspire confianza á los demas de su clase: encárguese á este hombre el manejo del instrumento en los primeros ensayos, *bajo la vista del amo* y hágasele entender que es á su destreza á lo que debe el favor de la eleccion.

Estos ensayos de ninguna manera deben hacerse con ostentacion llamando á las gentes de la alquería y mucho menos á los forasteros, porque si asi se obrase seria casi seguro que se habria proferido un fallo condenatorio antes de poderse llegar á un resultado feliz, que solo despues de algunas tentativas es dado recabar. Las primeras impresiones serian desfavorables, y no puede calcularse el efecto de las primeras impresiones en hombres poco ilustrados.

Mientras tengan lugar los primeros ensayos el trabajador que debe manejar el instrumento, acompañado del amo solo, no dejará de dar su dictámen sobre el modo que le parecerá mejor de montar y de manejarle, y se le deberá oír con deferencia aplaudiendo sus observaciones.

Se necesitaria emplear muy poca maña para que se le dejase desalentar por las primeras dificultades y para que no se persuadiese desde la primera ó la segunda tentativa, que es á sus esfuerzos y á su talento á lo que es debida la mayor parte del éxito del instrumento.

Desde que se ha llegado á este punto, pleito ganado. Dejarle en seguida, que él mismo cuidará de hacer gala delante de los demas trabajadores de su destreza en manejar el instrumento y de



aplaudirles la perfeccion de la labor que ejecuta y la celeridad con que se logra. Recogido ya el instrumento en el patio del cortijo, se verá como se agrupan todos en su derredor, como le examinan y como aquel mismo les enseña el uso de cada pieza y la manera de servirse de ella etc. Luego no habrá uno solo que quiera ser tan torpe que no sepa manejarle y todos solicitarán el permiso de trabajar con él.

Cuando ha sido adoptado ya con buen éxito en una explotacion un instrumento nuevo, es decir cuando todo el mundo se halla ya en ella convencido de sus ventajas, es ya muchísimo mas fácil hacer adoptar otros, y algunos triunfos de esta naturaleza bastan para destruir enteramente la prevencion exclusiva que en general tienen los trabajadores en favor de los instrumentos de su país. Hasta ha notado con frecuencia que toman mucho gusto en esta clase de ensayos: todo consiste en cambiar la direccion de su amor propio.

He visto con sobrada frecuencia cometer una falta grave á los que deseaban adoptar un arado nuevo, y consiste esta en empeñarse en ensayarle en terreno muy difícil á fin de probarle. *Vamos á tal campo, dicen, y si en él va bien lo irá en todas partes.* La consecuencia natural es que en un principio el arado vaya mal, y que el conductor y el ganado se fatigan extraordinariamente, pues esto sucede siempre que el instrumento no funciona bien: se cree entonces que no basta una yunta y se le añade otra, pero entonces todavía va peor, y será una dicha que el instrumento salga sano y salvo de tan dura prueba: pero lo que sucederá si de seguro es que todos los que lo hayan presenciado saldrán disgustados del nuevo instrumento.

Los cultivadores á quienes he reprochado yo haber obrado de esta manera me han respondido con frecuencia: sin embargo un buen arado debe ir bien en todos los terrenos. . . . . sin duda, pero no hay necesidad de que un gañan haga su aprendizaje en la tierra mas difícil. Si no hubiese mediado una impaciencia tan mal calculada para conseguir el buen resultado que se ansiaba, si se hubiese empezado por los terrenos mas fáciles, y se hubiese ido graduando la dificultad á medida que el labrador adquiriese el hábito de manejar y de dirigir el instrumento, se hubiese visto como pasados algunos dias se hubiese labrado sin dificultad ese mismo terreno en que se juzgó imposible la labor.

Por lo demas no hay que prometerse que la propagacion de los nuevos instrumentos de agricultura sea jamas rápida: he reconocido por experiencia propia que se engaña uno muy mucho cuando saca de esta lentitud deducciones en contra de la utilidad de los instrumentos ó de la facilidad de su manejo. Los instrumentos



que yo empleo desde muchos años á esta parte han llamado la atención de todos los cultivadores de mi vecindad, con frecuencia han venido á verlos funcionar, todos han celebrado la perfección de las labores, y los medios con que suplen un gran número de brazos, no sé que nadie les haya opuesto objeciones graves, muchos me han pedido se los prestase para servirse de ellos momentáneamente y han quedado satisfechos de los mismos, pero ni uno solo en la clase de cultivadores de profesión se ha resuelto hasta ahora á adquirirlos, excepto los arados sencillos que de algunos años á esta parte se generalizan de una manera notable. Este es un hecho mas, que puede añadirse á los muchos que revelan la lentitud con que se propagan los adelantos en agricultura. Sin embargo es imposible que andando el tiempo deje de ser imitado un procedimiento *verdaderamente útil*. =

Nos persuadimos de que no habrá persona alguna que tenga conocido el carácter de los hombres de nuestros campos que deje de hallarse convencido de que lo que explica el consumado agricultor, cuyas palabras hemos traducido del francés se halla fundado en la razón y en la verdad, y como sus reflexiones sacan su origen del perfecto conocimiento del corazón humano, que es uno mismo en todas las regiones, así tienen aplicación en nuestro suelo como en el en que se escribieron.

Recomendamos pues á los propietarios que deseen hacer uso en sus haciendas de los instrumentos de que nos ocupamos, que se sujeten á ellas, guardando consideración á los sentimientos, á los hábitos, á la rudeza de los que deben ejercitarlos y con los cuales es preciso contemporizar, pues si en vez de convencerlos y de asociarlos á la mejora y al adelanto, haciéndoles como partícipes de la gloria, se les dan órdenes con tono imperioso, de seguro no serán estas cumplidas, el nuevo instrumento será bafado y todo el poder del amo mas resuelto no ha de ser bastante poderoso para salir á cabo de su empresa.

En lo que no puede uno hacerse por sí mismo preciso es contar con los demas, y á aquellos con quienes debe uno contar y de quienes no se puede prescindir, fuerza es guardarles consideraciones que al cabo refluyen en ventaja de uno mismo. Prudencia, pues prudencia, aunque acompañada de firmeza, es lo que aconsejamos hoy para que pueda conseguirse que los nuevos instrumentos perfeccionados acaben por desterrar el uso de los antiguos, hasta en las mas rutinarias explotaciones.

*Narciso Fages de Romá.*



## CRÓNICA OFICIAL.

*Noticia de las disposiciones publicadas en el Boletín oficial de la provincia del pasado mes de Enero, que tienen mas relacion con el objeto de esta Revista.*

En el Boletín número 1.º se encuentra una comunicacion del Sr. Presidente de la Junta inspectora del camino vecinal de primer orden de Camprodon á San Juan de las Abadesas, en que comunica al Sr. Gobernador de la provincia que segun lo dispuesto por su Sria. en el dia 3 del pasado mes de Enero se inauguraron los trabajos del citado camino vecinal.

Con circular de 1.º de Enero próximo pasado, inserta en el Boletín número 2, el Sr. Gobernador de la provincia se sirvió dictar algunas providencias relativas á distribucion de los fondos votados por la Excm. Diputacion provincial para auxiliar la construccion de los caminos vecinales de primer orden; dejando derogadas todas las anteriores disposiciones que se oponen á las prescritas con dicha circular.

En el Boletín número 3, se encuentra una circular aclaratoria del Sr. Gobernador de la provincia relativamente á la contribucion impuesta para el servicio de bagages, con la cual se declara que están exentas del pago las yeguas llamadas de *trilla* mientras no se ocupen en los demas trabajos. Con este motivo damos las gracias al Sr. Gobernador por haberse servido atender en beneficio de la agricultura la comunicacion que respecto á este punto tuvimos la honra de dirigirle, asi como las que tal vez le hayan dirigido otros. En la misma circular previene la autoridad superior de la provincia se exija la multa de 20 reales á los contribuyentes que vencido el plazo marcado demoren el pago de lo que les corresponda satisfacer en razon de dicha contribucion de bagages.

En el Boletín número 4, se encuentra un estado comprensivo de las cantidades de fondos provinciales entregados á las Juntas inspectoras de los caminos vecinales de primer orden de esta provincia para auxiliar su construccion, y las satisfechas á los directores por sus haberes, resultando de él, que el camino de Gerona á la Sellera de Anglés recibió en los años 1851 y 1852 la cantidad de 91,710 reales 8 mrs.; el de Figueras á Llansá en el año de 1852 igual suma: el



de La Bisbal á Verges y Calonge en los mismos dos años arriba indicados 91,718 reales 8 mrs.; el de Camprodon á San Juan las Abadesas en los mismos años 91,710 reales 8 mrs.; el de Lloret de Mar á la Granota en los años de 1850 y 1852 la misma cantidad; el de Cadaqués á Rosas en 1852 40,000 reales: y que el sueldo de los directores de dichos caminos vecinales ha importado en los dos últimos años 35,294 reales: total de lo empleado en este servicio desde 1850 533,853 reales 6 mrs., cuyo empleo aplaudimos de todas veras como eminentemente beneficioso al país, y no queremos desaprovechar esta oportunidad para encarecer á los ayuntamientos la necesidad de que atiendan á la recomposicion de los caminos vecinales de segundo orden que tan necesarios son á los acarreos de la economía rural.

Por el Ministerio de Fomento se ha comunicado una Real orden de 28 de Diciembre último inserta en el Boletín número 8, con la cual se ha dispuesto prorogar por los años de 1853 y 1854 el servicio gratuito de los caballos padres del Estado en beneficio de los criadores del ganado caballar.

Con Real orden de 2 de Diciembre último inserta en la Gaceta del 12 del mismo mes, y continuada en el Boletín número 10, se previno, que S. M. se habia dignado resolver de conformidad con la Junta de aranceles y direccion general de Aduanas, que no se haga novedad en la legislacion vigente en cuanto á la prohibicion de esportar el corcho en tablas, panas ó panes de la presente provincia.

En el Boletín número 12 está el Real decreto acerca la manera como se ha de ejecutar el reemplazo ordinario del ejército en el presente año, y á su continuacion se halla la circular del Sr. Gobernador en que dicta las disposiciones convenientes al cumplimiento de dicho Real decreto, y segun las cuales el dia 20 del presente Febrero es el señalado para el alistamiento y el 6 de Marzo para su rectificacion, debiéndose verificar todas las operaciones relativas al reemplazo con arreglo al proyecto de ley aprobado por el Senado en 1850.

## ADVERTENCIA.

*Se suplica á los Señores suscriptores que no hayan renovado la suscripcion, que se sirvan verificarlo si desean continuar recibiendo esta Revista.*



116 *La Granja, parte 2.ª Bibliot. rur.*  
 merciendo particular mencion la llamada *melon valenciano*, no solo por la finura de su carne sino por la propiedad que tiene de conservarse hasta muy entrado el invierno. Sus caracteres son el fruto ovalado, la corteza verde y lisa y la carne blanca.

Las pipas deben escogerse de los mejores melones, y cuando se quieren sembrar se echan en agua, siendo buenas unicamente las que van al fondo, y si se quiere asegurar mas la germinacion se envuelven en seguida en un trapo que se mete en agua en un parage caliente hasta que con el calor ó la humedad brote el rejo ó raicilla. Para que den mas fruto es mejor que las pipas tengan dos ó tres años.

Cuando la planta tiene cuatro hojitas se da una labor y á poco tiempo otra, pues conviene tener la tierra mullida y limpia principalmente cuando la planta es tierna, dándose despues las oportunas labores y riegos.

Cuando la planta está crecida se deben cortar las ramas chuponas ó *ladronas* y despuntar los tallos mas largos á fin de impedir su demasiada prolongacion y concentrar la sustancia para el sustento y mayor

crecimiento de los melones y zandias cuajados.

Lo que se ha de advertir, es, que no se deben cortar las flores que no dan fruto por considerarse inútiles; y esto se debe tener presente sobre todo en las calabazas, pues que en algunas partes cortan aquellas para darlas á los cerdos; porque son indispensables para que cuajen los frutos, como que son las flores masculinas que con el polen que sale de los estambres fecundan los pistilos de las hembras que son las flores que dan fruto. Las masculinas pueden arrancarse sin riesgo, cuando están mustias, lo que es señal de que han ejercido ya las funciones que les corresponden.

La conserva conocida con el nombre de *cabellos de angel* se hace de una variedad de la zandia llamada *cidra cayota*. Se cria esta como un emparrado, por medio de cañizos.

CALABAZAS. (CARABASAS.) CUCURBITA  
 PEPO. L. PEPINOS. (COHOMBRES,  
 COGOMBRES.) CUCUMIS SATIVA. L.

Son infinitas las variedades de calabaza que se cultivan para diferentes usos, unas so



destinan exclusivamente para el ganado, de las que las hay tan grandes que un hombre no puede levantarlas, y otras que sirven tambien para alimento del hombre. Las de corteza dura, como las llamadas de peregrino y muchas otras, sirven, vaciadas por un agujero, para poner líquidos, semillas etc. Las hay de varias formas y tamaños y se suelen hacer estender por cañizos ó por las paredes en forma de espaldar, tambien se cultivan algunas por la hermosura y rareza de sus frutos, y pertenecen á los géneros cucurbita y cucumis, aunque todas son vulgarmente conocidas con el nombre de calabazas.

Al cultivo de las calabazas y cohombros ó pepinos puede aplicarse todo lo que se ha dicho del de los melones. El uso de los pepinos es menos estendido que el de las calabazas. En algunos países los comen los hombres, en otros se destinan exclusivamente á los cerdos. Cuando tiernos se comen puestos en infusion en vinagre, de cuyo modo se mantienen mucho tiempo.

**FRESA. (MEDIXAS.) FRAGARIA VESCA. L.**

Nace espontanea en muchas provincias

clima menos favorecido que el nuestro, por medio de los cultivos que ellos llaman *forzados*, consiguen tener en todos tiempos del año producciones de todas las regiones del globo.

Los melones y zandias deben cultivarse en terrenos ligeros, sustanciosos de buena calidad y muy abonados y labrados. Aunque generalmente se pone abono en cada hoyo en que se plantan, es mejor que el terreno esté abonado desde el año anterior. El tiempo de sembrarlos al aire libre es desde que no hay temores de hielos. El terreno debe estar dispuesto en almantas y conviene esté algo húmedo antes de plantarse, para lo que se ha de regar dos ó tres dias antes, si no ha llovido. Los regueros se abren de modo que cuando se riegue no se moje sino el pié de la planta. Se forman las casillas, que son el hoyo en que se han de sembrar las pipas, á una distancia entre sí, de cuatro á seis piés.

Debe procurarse hacer los melonares distantes de los plantíos de calabazas por que si el polen de estas fecunda las hembras de los melones, estos son de inferior calidad.

Son muchas las variedades de melon,



MELON. CUCUMIS MELO. L. ZANDIA.  
(CINDRIA Ó XINDRIA.) CUCURBITA  
CITRULLUS. L.

Aunque en España son pocos los distritos en que no puedan cultivarse estas preciosas frutas al aire libre, sin embargo como son plantas que no resisten á la menor helada, el que las quiera tener primerizas ha de sembrarlas en invernáculos ó en cambras calientes cubriéndolas con campanas de jardín, las que se cubren á la vez de estiércol si el frío es muy intenso, pero dejándolas descubiertas de día, cuando el tiempo es bueno y haciendo en las plantas las mismas operaciones que se dirá han de practicarse en las que se cultivan al aire libre. Pueden sembrarse en camas calientes desde enero hasta la época en que no haya temores de hielos. Los frutos obtenidos por este medio no son tan sabrosos y delicados y es mucho mas costoso el adquirirlos; pero como en las grandes poblaciones hay personas ricas que pagan á cualquier precio una producción fuera de tiempo, podría ser objeto de especulación, como sucede en el extranjero en donde con un

de España y se cultiva por el gran consumo que tiene su fruto sabroso y saludable. Hay muchas variedades, de las que se han hecho especies distintas, distinguiéndose la conocida por *freson* que tiene el fruto mas grande y la llamada *fresa ananas* que lo produce mucho mayor que la última.

Debe escogerse para fresal un terreno ligero, sustancioso, bien abonado y que no le dé el sol muy de lleno. Pueden plantarse los fresales por semillas, por retoños ó por vástagos, el primer medio es el que da mejores resultados. Si se siembra por semilla debe hacerse en la primavera, si de otra manera se plantan, en otoño, en cuya época se plantan tambien de asiento los procedentes de semilleros. Las fresas deben colocarse á un pié de distancia entre sí, en eras de mas ó menos estension para poderse regar. El cultivo que exigen consiste en que no les falte agua, ni tengan yerbas, cuidando que sus vástagos no se estierenden demasiado, pues es á costas de la planta, que se disipa y produce menos fruto.

SETAS. (BOLLETS.) AGARICUS EDULIS. L.

Pueden obtenerse artificiales en monto-



nes de estiércol de caballo, como camas calientes, cuidando no contengan paja, ni otros cuerpos extraños, deben estar colocados en lugar sombrío ó mejor en un subterráneo, se riegan á menudo y cuando han tomado el moho blanco que se pone en el estiércol húmedo, se entierra en ellos el blanco de setas de buena calidad y luego nacen estas.

**AZAFRAN. CROCUS SATIVA. L.**

Como indígena de oriente necesita para prosperar un clima á lo menos templado. Se planta por medio de bulbos ó cebollas, en surcos, á poca distancia, en agosto ó setiembre. En la primavera cuando está en flor, se coge esta y se separan los tres hilos del centro que son los pistilos ú órganos femeninos, que es lo único que se aprovecha, los que se ponen á secar en un hornillo. La planta se puede dejar en el terreno cuatro años.

**PERREGIL. (JULIVERT.) APIUM PETROSELINUM. L.**

Va bien en toda clase de terrenos pero prefiere los sombríos. En los países fríos se ha de sembrar en un sitio abrigado para poderse servir de sus hojas en invierno. No necesita otro cultivo que el indicado en las plantas ultimamente descritas.

**ACEDERAS. (AGRELIAS.) RUMEX ACETOSA. L.**

Se puede sembrar en semillero, de asiento ó por medio de los brotes ó hijuelos que echan sus raíces, desde febrero hasta setiembre, advirtiéndose que cuando se siembra en febrero ó marzo debe hacerse en lugar resguardado del frío. Como las demas semillas delicadas se ha de cubrir este de poca tierra y que sea buena, regándose con regadera de mano hasta que la planta esté robusta.



(Continuació.)

Y lo faré ab molt mes pler  
Desque, honrantme sens mesura,  
D'impulsar l'agricultura  
Se me ha imposat l'alt deber.

¡Axís mon cor agrahit  
A la Real confiança  
Pogués tenir l'esperansa  
De ferho ab algun profit!

¡Axis en nostre país  
L'agricultura florint  
Lo puga anar convertint  
En terrenal paradís!

No faltan, no, l's elements,  
Y si l's volem aplicar,  
De modo s' pot millorar  
Que no l' conegan las gents.

Accepta cultivador,  
Com de volerho en senyal,

Esta cartilla rural  
Que pots apendrer de cor:

Escrita l' he en ton llenguatje,  
Del noble sol catalá,  
Perque fentho en Castellá  
No n' traurias tant ventatje:

Y vivint de ton suor  
Un milió d' habitants,  
Sens dubte ja eran bastants  
Per excitar mon ardor:

Ja fa temps que está inflamát  
Pèls adelants del cultiu,  
Fa ja temps que l' cap me diu  
DE AQUÍ LA PROSPERITAT.

¡Oh com mon cor gosará  
Si arribo á que s' puga dir  
Que 'n son progrés va influir  
*Narcis Fages de Romá!*

(Cartilla rural, per D. Narcis Fages de Romá.)





# PUBLICACION MENSUAL.

---

Los doce números del año contienen 36 pliegos á lo menos de impresion, y la 2.<sup>a</sup> parte de la *Revista* se escribe con el objeto de formar una *biblioteca rural* compuesta de tratados originales y de trozos escogidos y extractados de las obras de los autores mas acreditados en agricultura y economia rural, antiguos y modernos, nacionales y extranjeros.

Dicha parte se encuentra designada con su título y lleva numeracion separada, debiendo reunirse sus pliegos para formar los respectivos tomos, cuyos índices y cubiertas se darán.

Se suscribe á 12 reales por cada semestre franco el porte, en los puntos que se pondrán á continuacion, concediéndose una rebaja para todos los individuos de las *asociaciones agrícolas de comarca* de la Provincia y para su *Junta de agricultura*, la cual remite este periódico á las Juntas de las demas provincias.

Figueras librería de MATAS, el cual satisfará los pedidos que se le hagan con carta franqueada y libranza sobre correos.

Barcelona, Piferrer. = Bañolas, D. Jacinto Vilardell. = Besalú, D. Francisco Bonfill. = Camprodon, D. Salvador Auli. = Esparraguera, D. Joaquin de Castells. = Gerona, Figaró, Grases. = Igualada, Abadal. = Lérida, Sol. = Madrid, Cuesta, Pérez, La Publicidad. = Manresa, Abadal. = Mataró, Abadal. = Olot, Doutrem. = Puigcerdá, Diumenge. = Reus, Roca. = Santa Coloma de Farnés, D. Marcial Iglesias. = Sevilla, Hidalgo y compañía. = Tarragona, Granell. = Torroella de Montgri, D. Joaquin Ferrer. = Valencia, Cibrerizo. = Vich, Valls. = Zaragoza, Polo y Monge.

## INVITACION.

Se suplica á las personas á quienes, sin hallarse suscritas, se dirige el presente número, que se sirvan darle publicidad en el círculo de sus relaciones, bajo el seguro de que promoviendo la suscripcion se asociarán á una idea de fomento general, y no á proyectos de especulacion particular.