CUESTION

DE LA

ALMAGRA.

SEVILLA—1863.
IMPRENTA DE D. ANTONIO IZQUIERDO,
Francos 45.

upna

CUESTION DE LA ALMAGRA.

Hace dias que el público se ocupa de ella, por las condiciones de nuestra pequeña localidad; pero por falta de datos, sin duda alguna, los diversos juicios difieren bastantemente. Voy pues, en este escrito á proporcionárselos con los que de si arrojan el dictámen pericial, practicado de comun acuerdo, á que vendedor y comprador nos sometimos, y la declaracion aislada que prestó mi perito D. Justo Garrido luego que el nombrado por Herrera, se desdijo de la que hizo con aquel.

Han ocurrido en el curso de este negocio muchos y muy curiosos incidentes, que suprimo por no ser molesto, bastando confesar que me veo envuelto en lazos que me sujetan, y de los cuales quisiera verme libre aun á costa de cualquier sacrificio.

He aqui el dictámen pericial practicado de comun acuerdo.

»Don Antonio Diaz Alvarez y Don Justo Garrido, peritos »nombrados respectivamente por D. José Maria Herrera y D.

upna Universidad Pública de Navarra Nafarroako Unibertsitate Publikoa

»Pedro Garcia Jalon, para medir y apreciar la finca conocida »con el nombre de La Almagra y otra tierra lindante con e- »lla, propias ambas del D. José Maria Herrera, han practi- »cado la diligencia de mensura, calificaciones y aprecio el »dia once del corriente, y despues de conferenciar y discutir »lo bastante sobre el asunto, teniendo presentes las condicio- »nes generales de ambos predios, han convenido en estampar »de comun acuerdo las clases y precios que á continuacion se dirán.

»La Almagra linda por el Norte con tierras de D. José »Herrera y otras, por Levante con camino de la Jara que pa- »sa por la Era empedrada, por el Sur con tierras de D. Ra- »fael Suares y D. Cayetano Lozano y Poniente con camino de »la Jara y olivar de D. Sebastian Vega.

»Resulta de su medida tener treinta y tres fanegas, seis »celemines y dos cuartillos del marco del pais, compuesto »solamente de trescientos treinta estadales de á cuatro varas »de largo.

»Contiene sesenta olivos, que clasificamos y valoramos »como sigue.

» 38 de 1.ª á 60 reales cada uno. .	2,280
» 16 de 2.ª á 40 reales.	640
» 6 de 3.ª á 25 reales.	150
Valen los olivos. . .	3,070

»De las treinta y tres fanegas, seis celemines y dos cuar- »tillos que comprende la finca, rebajamos una fanega y ocho »celemines por razon de la marquilla correspondiente á dichos »olivos, y cuyo valor vá embebido en el que se ha marcado »á los referidos árboles.

»Clasificamos y valoramos el resto de La Almagra, como »sigue.

» 14 fanegas de 1.ª á 1,000 rs. una. .	14,000
» 10 id. de 2.ª á 700.	7,000
» 6 id. de 3.ª á 400.	2,400
» 1 fanega, 10 celem., y 2 cuartillos de »inferior calidad, en el Cabezo y salones del Valle.	365
Valen las tierras. . . .	23,765

«La otra suerte arroja una cabida de diez y seis fanegas, tres celemines y tres cuartillos del propio marco. La »clasificamos y valoramos del modo siguiente:

» 5 fanegas de 1.ª á 1,000 rs. una. . .	5,000
» 5 id. de 2.ª á 700.	3,500
» 6 id., 3 celem. y 3 cuart. de 3.ª á 400. .	2,525 32
Valen. . . .	11,025 32

«Al fijar esta clasificacion y valores hemos tenido «en cuenta las diversas calidades del terreno y los precios «que son comunes y corrientes generalmente en la po- «blacion, y con mas especialidad en el pago en que las «mismas radican. Tambien hemos considerado el valor en «renta que producen y las condiciones especiales de la «parte de olivar que comprende La Almagra.

RESUMEN.

Vale el olivar.	3,070 00
La tierra de la Almagra. . .	23,765 00
La otra suerte.	11,025 32
Total valor de ambos predios. .	37,860 32

«Los linderos de la otra suerte, son por el Norte con »tierras de Don José Maria Lopez y Palmar contiguo á »la vereda de la Jara, por Levante, con camino de la Ja-

upna Universidad Pública de Navarra Nafarroako Unibertsitate Publikoa

»ra que pasa por la Era empedrada, por Sur y Poniente con La Almagra.

»La declaracion precedente comprende nuestro juicio »adoptado de comun acuerdo, así respecto á la medida co»mo á la calificacion y aprecio de ambos predios; diligen»cia que evacuamos segun nuestro leal saber, y salvo cual»quiera equivocacion de suma ó pluma.=Huelva 13 de Oc»tubre de 1863.=Antonio Diaz Alvarez=Justo Garrido.»

Habiéndose notificado á mi perito que se presentase de nuevo á declarar; puesto que el de la otra parte lo habia hecho separadamente y discordando de la diligencia practicada en comun, lo hizo en 27 del propio Octubre en la forma que se estampa á continuacion. Despues de las formulas de derecho dijo: «Que en nada tenia que alterar la tasacion hecha de comun acuerdo con el otro perito D. Antonio Diaz Alvarez, segun resulta de la minuta firmada por ambos, y en la cual se afirmaron y ratificaron los dos, bajo juramento en forma, exigido por el Sr. Juez ante el presente escribano, y prestado por ellos con todas las solemnidades de derecho. - Que si no se firmó en la mañana del 13 la diligencia pericial estendida en el espediente conforme con dicha minuta, no fué otro el motivo, que llevar al ánimo del Sr. Juez de un modo noble y caballeroso, el convencimiento que tenian los peritos de la verdad contenida en su declaracion uniforme: dandole tiempo para que pudiera proveerse de los datos sobre ventas y valores de las tierras que hubieran de suministrarle D. José Maria de la Corte y D. Alejandro Cano, como notarios que merecen la general confianza, y ante quienes se otorgan casi todas las escrituras en este pueblo. Y esto fué con motivo de haberse presentado despues de la ratificacion comun antes referida, otra minuta firmada por el perito Diaz Alvarez solamente, en la cual dando diversos valores aparecia una diferencia tan notable, que se aproximaba á la suma de *cuarenta mil reales*. El Sr. Juez, justamente asombrado de tamaña discordancia, en diligencias que resultaban hechas en el mismo dia, interpeló repetidamente al Diaz Alvarez por los motivos de ella, no consiguiendo otra respuesta que la conformidad del aprecio uniforme, y la invalidacion de la minuta discordante, que dijo se habia hecho con anterioridad: llamando con esto la atencion del Sr. Juez sobre si la fecha aparecia ó no enmendada. Como el declarante estaba satisfecho de la verdad contenida en la valoracion uniforme, deseaba llevar al ánimo del Sr. Juez el mismo convencimiento, y para ello consintió en aplazar la firma de la diligencia de aquel dia; llegando hasta el estremo de ofrecer al repetido Sr. Juez, que no tendria reparo en elevar los tipos de la evaluacion hecha, si de los datos que debieran exigirse á los notarios, resultaba un precio general mas alto, que el establecido por ambos peritos en la tasacion practicada de mancomun.

Con estos antecedentes esperaba el declarante la citacion del Juzgado para la confrontacion de los datos que el Sr. Juez se propuso adquirir, y segun ellos ratificar de nuevo el aprecio, ó modificarlo en sentido de alza, si tales datos le convencian de que habia estado inexacto en los valores dados de conformidad con el otro perito. Mas en lugar de esto se le notifica que acuda á prestar nueva declaracion, porque su compañero, variando de dictámen, ha presentado por sí solo un tercer juicio pericial.

En tal estado, el que declara, prestando la debida obediencia al mandato del Sr. Juez, acude no á dar otro dictámen; pues de nuevo se afirma y ratifica en el que aparece estendido en la diligencia del dia trece, de acuerdo con la minuta, que firmada por los dos peritos entregó á Don Pedro García Jalon, y que debe existir en el espediente. Pero si no tiene que hacer variacion alguna en el aprecio de las fincas de que en esta cuestion se trata, por que resulta hecho

upna Universidad Pública de Navarra Nafarroako Unibertsitate Publikoa

segun su leal saber, esplicará los fundamentos en que ambos peritos convinieron para fijarlos de comun acuerdo.

No está demas advertir que la diligencia de mensura se hizo ratificándose por Don Francisco Gonzalez Picon y por el que declara, con presencia del perito Alvarez, la medida que privadamente habia practicado el Gonzalez Picon, como interesado por los lazos de parentesco que le unen al vendedor. Con su licencia se trajo el declarante el cróquis y datos de la mensura para repasarlos, resultando haber una equivocacion numérica, que daba ó producia como media fanega de mas de la verdadera estension comprendida por la finca. En la noche del 12 debian reunirse los peritos para tratar de la calificacion y valores; Pareció sin ser citado el Don Francisco Gonzalez Picon, quien hizo al declarante varias exigencias y observaciones; rechazandole algunas y admitiendo otras, segun su naturaleza. Entre estas fué la de permitirle estar presente á la conferencia. Alli los tres, se convino en la equivocacion numérica padecida por el Picon, y se rebajó de su dato lo que aquella importaba. Tambien concurrió en igual forma Don Pedro Garcia Jalon, y dijo:=que habia ido instigado por la curiosidad de saber el resultado; pero al vernos ocupados aun, se retiró al momento, dejandonos en libertad.

Convenidos yá en la cabida total y parcial de las fincas que resultaban medidas, pidió el que declara á su compañero los tipos en que estimaba las unidades segun las clases; fijandolo como término medio en mil ochocientos reales fanega de tierra y ciento veinte cada olivo. Semejantes precios causaron notable sorpresa en el ánimo del declarante, y pidió la razon de ellos, sin poder obtener contestacion alguna; hasta que despues de haberle hecho sobre los mismos repetidas observaciones, dijo «*si no podia valer cada olivo la renta de cuatro reales.*» Sin admitir en absoluto este tipo, se hicieron sobre él los cálculos necesarios, resultando de

la capitalizacion un valor de cincuenta y seis reales en lugar de los ciento veinte que por cada árbol habia pedido. Calló el Perito Alvarez apesar de este resultado; y en tal virtud nos separamos con el pensamiento de dar cada uno su declaracion discorde. Picon y Alvarez salieron juntos de la casa del que habla.

A la mañana siguiente se presenta de nuevo el perito Alvarez, solo, y manifiesta que venia decidido á escribir la evaluacion en conformidad con el declarante; porque los razonamientos que le hiciera en la noche anterior eran justos y legítimos. Que tenia firmado en casa de Picon, desde hace algunos dias, un aprecio muy alto, con esposicion de razones que ocupaban cerca de un pliego de papel de letra muy metida; pero que por no ser obra suya lo invalidaria firmando ahora un aprecio justificado de completa conformidad.

En este estado empezamos nuestro trabajo, dándole cima de la manera que aparece en la minuta firmada por ambos.

Me ocuparé ahora en demostrar los fundamentos de nuestra evaluacion.

CAPITALIZACION POR RENTA.

Las tierras que se enagenan resultan arrendadas en tres porciones.

Una en.	1,500	
Otra en.	480	2,130
Y otra en	150	
Que dán un total de. . .		2,130

De este producto se deduce el 15 p % de contribucion de todas clases, y aparece un liquido de mil ochocientos on-

upna Universidad Pública de Navarra Nafarroako Unibertsitate Publikoa

ce reales. El valor asignado á las fincas sale capitalizado á un cuatro y setenta y ocho céntimos por ciento.

Para convencernos de la conveniencia que este dato tiene para el vendedor, y de la justicia en que descansa, reparemos por un momento el precio á que alcanza el interés del dinero en nuestra época. Está en la conciencia de todos que ni con las mejores garantías de fincas, ni de firmas respetadas, se encuentra dinero por menos de un 8 p $\frac{0}{0}$. Los Bancos, ni las casas de comercio mas ricas lo ceden por menor interes. Estas lo reciben abonando por él lo menos un 6, y aun el mismo Gobierno con sus grandes recursos y su inmensa garantía lo recibe en la Caja de Depósitos abonando un 6 p $\frac{0}{0}$ cuando el préstamo llega siquiera á nueve meses de plazo. Si hubieramos hecho la capitalizacion á este tipo, alcanzaria tan sólo á treinta mil ciento ochenta y tres reales.

El dinero que se emplea en fincas urbanas produce lo menos este mismo interes, y no hay valor alguno por preferente que sea que no llegue á producir un 5 p $\frac{0}{0}$.

El capital agrícola se halla en Huelva en condiciones desventajosas, por razon de la escasez y carestia consiguiente de la mano de obra. Esto hace que saliendo aquí los productos del campo muchos mas caros al labrador que en los pueblos comarcanos, y teniendo que venderlos casi al mismo precio, constituya de la esplotacian agrícola un negocio en pérdida, que va ya produciendo el estado de ruina en que por desgracia vemos generalmente á los que fian su vivir de un modo esclusivo en él. No hay pues motivo para capitalizar con preferencia, y sin embargo lo hemos hecho, como de la diligencia resulta.

VALORES ACTUALES DE LAS TIERRAS SEGUN LAS VENTAS QUE EN NUESTROS DIAS SE VERIFICAN.

D. Manuel Perez Ródenas vendió á José Quintero cuatro fanegas de 1.ª lindando con La Almagra á pagar con plazo de un año en cuatro mil reales.

El mismo á Manuel Galafa dos fanegas y cuatro almudes, estercadas y barbechadas en dos mil trescientos.

D. Juan Bautista Gonzalez á D. José Cañizares cuatro fanegas de 1.ª con la cosecha de cebada en cuatro mil reales.

El menor Antonio Garcia, en subasta judicial á Teresa Marquez, dos fanegas de 1.ª á 757 reales cada una.

Don José Lopez Ortiz á D. Pedro Garcia Jalon dos fanegas, nueve almudes estercadas, y lindando con La Almagra para regularizar la compra proyectada en dos mil reales.

Francisco Morales á D. Jose Lopez una fanega de 1.ª estercada, para regularizar una finca en mil reales.

D. Luis de la Corte á José Quintero tres fanegas de 1.ª estercadas y barbechadas, con la ventaja de rebajar mil doscientos reales de principal de un censo en tres mil doscientos reales.

D. Sebastian Vega á Doña Isabel Lagares en subasta diez y media fanegas de tierra, lindantes á La Almagra, con doscientos pies entre estacas y olivos de todas clases en once mil cuatrocientos.

D. Juan Toscano á D. Francisco Cordero fanega y cuartilla de 1.ª en ochocientos y cincuenta.

D. Antonio Garrido Bueno dos fanegas en la suma de mil y ciento.

Los datos anteriores se refieren á fincas próxsima á La Almagra. En el pago de la Vera de abajo, notable por la su-

upna Universidad Pública de Navarra Nafarroako Unibertsitate Publikoa

perioridad de sus tierras, se vendió la hermosa suerte de Girote con 24 fanegas de 1.ª, por la casa de Garrocho á Don Miguel Gomez en 21,600 rs.

Si de este género de tratos pasamos al de aquellos individuos que por estar formando haciendas, compran solicitando y pagando por consiguiente mas caro, tendremos los siguientes valores.

Don Enrique Diaz ha hecho sus adquisiciones para la finca del Rincon, saliendo cada fanega por término medio á 751 reales.

D. José Redondo en las compras hechas para su finca del Torrejon, rebajando el 5 p ☰ anual por pagos al contado de las tierras procedentes de bienes nacionales, sale cada fanega con algunos olivos á 737 reales.

Las tierras compradas por D. Antonio Martinez para su Hacienda de Palomeque, tan prócsima al pueblo salen á 833.

Las compras hechas por el que declara para su finca La Esperanza, dan por término medio 914 reales á cada fanega con diez olivos. Rebajando el valor de los árboles á razon de 35 reales uno, es decir á menos que de 2.ª, queda para cada fanega de tierra el valor 752. Debe tenerse presente que entre sus vendedores se cuentan á los Sres. D. Antonio Maestre, D. José de Leon Sotelo y D. Rafael Suares. Siendo este último el apreciador de su propia finca, puso setecientos reales á la fanega de tierra y sesenta á cada olivo bueno.

Si fluctua entre 700 y 800 reales el término medio general de las compras hechas en los sitios prócsimos á La Almagra y equidistantes de la poblacion, se verá con cuanta justicia llega el término medio de dicha finca á 765 reales segun los valores dados. Este predio tiene una mala casa, en la que nada hay de recreo, y cuya adquisicion va forzosamente unida á él; de modo que su importe eleva el precio de la fanega comun á la cuota de 950 reales prócsima-

mente: circunstancia que si bien no tuvimos en cuenta para nuestro aprecio, no debe dejarse de tomar en consideracion.

OTROS DATOS.

La Almagra fué tasada en 1855 para enagenarse por el Estado, como finca procedente del Clero, en la suma de 24,715 reales. En este precio que se haria sin intervencion de parte interesada, no puede suponerse intencion torcida en el perito tasador. Hoy la hemos valorado en 26,835, sin que la finca haya tenido mas mejora que la que el tiempo ha dado en general á la propiedad. Resultándose ser esta la de 2120 reales aparece que ha esperimentado una ventaja de 8½ p ☰ en tan corto plazo. No podrá decirse pues, que hemos dejado de reconocer en ella el mérito que en nuestros dias alcanza la riqueza territorial.

Ninguna importancia concedimos á la era, apreciándola como tierra, en atencion á que no está empedrada, y á que con ella se utiliza el terreno en que se halla; el cual no produciria casi nada sembrándolo, por ser de naturaleza pantanosa. La finca tiene en el Valle otras porciones de tierra de dicha condicion que de ningun modo se utilizan.

Tampoco hemos considerado ventajas por razon de embarcadero; puesto que no le tiene. Se halla sobre este particular en condiciones desventajosas á la del Rincon que lo posee, y en igualdad de circunstancias á las otras haciendas que carecen de él.

La razon de hallarse reunidas una porcion notable de fanegas, la hemos estimado en lo que merece, y por ella sale cada una al precio que le fijamos; no obstante que las compras hechas en detalle por fincas pequeñas, contribuye á que se dé un valor mayor á la unidad, por ser esta condicion inherente á toda propiedad chica; mediante á que habiendo muchos mas individuos en posicion de poseerla y conservarla, adquiere por esto mayor estimacion relativa.

upna Universidad Pública de Navarra Nafarroako Unibertsitate Publikoa

Todas las consideraciones anotadas fueron tenidas en cuenta para fijar en comun el avaluo que hicimos de conformidad: resta ahora al declarante esplicar el motivo de los precios que para las tasaciones de la carretera se hicieron por Don Francisco Gonzalez Picon, Don Rafael Suarez y el que habla. Aquellos representaban á los diversos particulares interesados en las expropiaciones, este al Estado que debia pagarlas. Antes de convenir se conferenció mucho; porque tenian grandes exigencias, fundadas en que se dividian fincas importantes, como la huerta de Mena y los huertos de frutales que hay desde el pueblo hasta llegar á ella. El 3 p. 00 sobre el valor de tasacion que la Ley concede, lo llevaban ellos como premio de su trabajo en general, y no habia otra remuneracion especial de perjuicios para el dueño de una finca á quien por la utilidad pública, no solo se le privaba de ella contra su voluntad, sino que no se tomaba de la misma mas que lo necesario al objeto. En tal estado el que declara manifestó á D. Cárlos M. Cortes, Ingeniero encargado de la carretera, la exigencia de los Peritos y los motivos de ella, esponiéndole claramente su juicio sobre los valores reales de las tierras y arbolados. Pero el Ingeniero autorizó al declarante para que consintiera en ella toda vez que no se hacia otro jénero de reclamacion por perjuicio. Esto esplica la razon de aquellos valores crecidos, con los que no concuerdan los que resultan de las ventas particulares que se han hecho antes y despues de dicha época. Que digan si no los peritos Picon y Suarez si ellos han estimado semejantes valores para las tasaciones particulares en que los dueños hayan querido consultar su saber.

La cuestion de los intereses que correspondan á los plazos de la finca que aun no estan vencidos, no la hemos considerado para nada; puesto que nuestra mision se limitaba á la mensura, calificacion y aprecio. Aquella tendrá su natural cabida en la liquidacion que habran de practicar las partes interesadas en este negocio.

Si el juzgado para su mayor ilustracion quisiera aun dar conocimiento á los peritos de los motivos en que cada uno funda su declaracion discorde, el que habla estará pronto á contrarestar las razones de su compañero que no estime justas y valederas. »

Despues de esto terminó la declaracion de mi perito con las fórmulas que el derecho prescribe.

Con los datos que en ella se contienen podrá el público juzgar de la solidez de los argumentos en que descansa; pero si alguien dudase todavia y se creyera que yo iba á hacer un buen negocio ó á lograr una ganga, le advertiré que he practicado vivísimas instancias con algunos amigos del Sr. Picon, como agente visible de su hijo político Señor de Herrera, y con el Sr. Juez que en este negocio entiende para que consintiera en anular el compromiso de compra á que me hallo ligado, sin que por desgracia mia nada haya podido conseguir.

Tampoco tengo inconveniente en ceder el negocio tal cual se halla y aun con alguna prima á cualquier individuo que tenga el gusto de continuarlo hasta llegar á su fin.

Huelva 4 de Noviembre de 1863.

Pedro Garcia y Jalon.

upna Universidad Pública de Navarra Nafarroako Unibertsitate Publikoa