

Los cables de retención soportan una carga de 45.220 kilogramos, cuatro barras y trabajo 7 kilogramos por milímetro cuadrado, sección $\frac{45.220}{4 \times 7} = 1.615$ milímetros cuadrados al fondo de la rosca, redondo de 50 milímetros.

J. EUGENIO RIBERA.

(Continuará.)

LA CIUDAD JARDÍN

Ojeada retrospectiva.

Construcción Cívica, Habitación popular, Ciudades Jardines, Cooperación, he aquí cuatro lemas que de hoy en adelante, á medida que sean plenamente conocidos los brillantes resultados de las experiencias que particularmente me propongo reseñar, difícilmente podrán ser concebidos, sino como inseparables; y si ahora haciendo una necesaria abstracción los separamos, sea esto únicamente admitido como un simple expediente informativo, sin dejar de tener nunca en cuenta el hecho que con más relieve va á resultar de nuestro examen, de que precisamente la Cooperación es el nexo que une indisolublemente en un solo conjunto armónico todos aquellos diversos concepto.

Precisamente una de las más importantes conclusiones prácticas á las cuales sin disputa alguna puede afirmarse ha llegado el movimiento de las Ciudades Jardines es la de que, si por una parte se impone la creación, allí donde las corrientes migratorias lo aconsejen, de villas y ciudades modelo, de nueva planta, que puedan desarrollarse libres de las férreas trabas que la herencia del pasado opone al conveniente desarrollo de los núcleos de población existentes, no menos importante que este aspecto, que podría llamarse radical, de la cuestión, es la tendencia moderada, oportunista, que lógica y paralelamente debe acompañarle y en la práctica le acompaña, dirigida á encauzar en lo posible el futuro desarrollo de las ciudades existentes bajo líneas tan semejantes como sea posible á las de los modelos antedichos.

Tanto en una como en otra dirección, el sistema económico cooperativo ha dado pruebas indiscutibles de ser un auxiliar más que poderoso, decisivo, para la eficaz resolución de los problemas planteados por la práctica, y así, al paso que por una parte vemos predominar y triunfar el ideal cooperativo en el grandioso y atrevido ensayo de la primera Ciudad Jardín de Letchworth, Inglaterra (y eso no sólo en su concepción económica fundamental, sino por la manera como en la práctica se ha llevado á cabo aquella enorme empresa de colonización urbana), por otra parte, todavía más brillante y más completo ha sido el resultado de los vastos y numerosos ensayos de aplicar el mismo sistema á las urbanizaciones en gran escala de los hasta entonces raquíticos, sórdidos y abyectos suburbios de las capitales modernas; con cuya brillante victoria, según se indicó, queda definitivamente confirmada la antedicha posición fundamental de la Cooperación como centro común de enlace de cualesquiera esfuerzos que en lo sucesivo se hagan para la conveniente solución de todos los problemas aludidos.

Dos son los principales caminos por los que el movimiento cooperativo podía lógicamente atacar el problema planteado por el monstruoso crecimiento de las modernas ciudades; problema que, así como desde el punto de vista colectivo toma el nombre de Construcción Cívica (*Town Planning* en inglés y *Städtebau* en alemán) bajo su aspecto individual se reduce al así llamado pro-

blema de la Habitación, tendiendo á salvaguardar el interés privado del ciudadano de los desastrosos efectos que para su conveniente alojamiento están produciendo aquellas caóticas aglomeraciones de los grandes centros industriales modernos. Siendo, en efecto, las cooperativas de consumo las primeras históricamente, y por ende, prácticamente, las más desarrolladas de todas las formas que en su desenvolvimiento ha afectado el fecundo principio de la cooperación, parecía natural que fueran estas Asociaciones, hoy día, como es sabido, en pleno florecimiento en los países más adelantados, las llamadas, en primer término, á embestir este problema de la habitación, proveyendo de adecuado alojamiento á sus millones de clientes, del mismo modo que con el tiempo han venido ellas á proveerles de la mayor parte de los mil variados objetos que las comunes necesidades humanas requieren, como son los múltiples artículos de comer, beber y arder, los de vestir y confecciones, maquinaria y utensilios para las industrias, ahorro, crédito, previsión para las necesidades y contingencias futuras y hasta los más remotos objetos de ilustración y cultura. Pero, ya sea á causa de los enormes capitales y de las severas restricciones impuestas por el comercio de inmuebles, ya por tener dichas Sociedades absorbidos sus recursos de todo género en otros cometidos más apremiantes, al paso que como vamos á ver, otros importantes organismos se preocupan particularmente de nuestro problema, ya por falta de una avisada orientación que en otras ocasiones se ha puesto de relieve, ó bien sea por todas estas causas juntas, lo cierto es que hasta muy recientemente las cooperativas de consumo han dado muestras de la mayor indiferencia ante los universales clamores del pueblo por lo que á la habitación se refiere.

Tan sólo en Inglaterra, y en menor escala en Alemania, donde puede señalarse el magnífico ejemplo de la gran cooperativa *Produktion* (1) de Hamburgo y aun allí desde hace muy pocos años, han empezado las cooperativas de consumo á preocuparse del problema, siendo, por tanto, relativamente mezquinos (tratándose de una organización que reúne más de 2 $\frac{1}{2}$ millones de miembros, con un total de ventas por valor de 1.886 millones y más de 900 millones de capital de explotación) los resultados totales hasta el presente obtenidos, según puede deducirse por los siguientes datos sobre Inglaterra presentados en el Congreso Internacional de la habitación celebrado en Londres en 1907, comparados con los que luego se verán relativos á brillantes éxitos de los otros organismos antedichos:

Sociedades cooperativas que tienen oficios de edificación	413
Sumas prestadas á sus miembros para comprar casas.....	6.532.000 Ls.
Número de casas construidas de este modo.	32.000
Sumas invertidas en construcción de casas que luego han sido vendidas á sus miembros.....	1.232.000 Ls.
Número de casas así construidas y vendidas.	5.577
Sumas invertidas por las Sociedades en construcción de casas para alquilar á sus miembros.....	1.839.000 Ls.
Número de casas de este modo alquiladas..	8.530

Total, 46.707 casas con un capital de importe 9.603.000 Ls.
A estos resultados hay que añadir, desde 1908, los incipien-

(1) Esta pujante Sociedad, fundada en 1899 y que contaba en 1908 con 35.098 miembros, haciendo operaciones por valor de 8.041.755 marcos, ha venido gradualmente añadiendo á su objeto, puramente distributivo al principio, las tareas de la producción de casi todos los artículos que expende, y luego el ahorro y la construcción de casas para uso de sus asociados, habiendo en 1910 construido 612 viviendas y 42 oficinas y almacenes.

También hay que señalar la Ciudad Jardín de Milanino, cerca de Milán, que está construyendo la *Unione Cooperativa*.

tes de un Comité Cooperativo de Ciudades Jardines (*Co-operative Garden City Committee*), fundado en Londres para el fomento del interés en el problema de la habitación entre los organismos cooperativos, y su desarrollo según las líneas de las Ciudades Jardines; habiendo ya, después de una larga y activa campaña de propaganda, lanzado uno ó dos proyectos de Suburbios Jardines, que se están desarrollando bajo los auspicios y por cuenta de importantes cooperativas.

Mas, si escasa ha sido hasta el presente la labor de estas entidades en el problema de la habitación, no ha sucedido lo mismo con los otros organismos ya repetidamente aludidos, que desde tiempos vienen ocupándose intensamente en la satisfacción de dichas necesidades. Y aunque hoy día son ya de diferente orden y naturaleza los tipos de Sociedades que de ello particularmente hacen su objeto, para no salirnos de los sucintos márgenes que nos hemos propuesto, nos ceñiremos actualmente á un breve examen de aquel grupo que tanto por su elevación de miras como por sus espléndidos resultados prácticos, merece, sin duda, una preferente y excepcional atención de todos los que se interesan en el asunto.

Refiérome á las famosas Cooperativas de inquilinos que, con el nombre de Copartnership Tenants Ltd., tanto incremento han tomado estos últimos años en Inglaterra, de donde empiezan á extenderse ya por otros países, particularmente en Alemania, movimiento que se ha distinguido, desde un principio, por el alto sentido social orgánico con que ha comprendido en su multiforme conjunto el trascendental problema que se propone resolver, y aunque sólo gradualmente ha ido concretando sus planes y depurando su objeto, actualmente, ya en pleno desarrollo y perfectamente definido su pensamiento, puede éste ser explicado diciendo que es el resultado de la gradual fusión, en un mismo plan, de tres distintas ideas que habían nacido y se desarrollaban antes, con absoluta separación unas de otras.

La primera es la idea de completar el ordinario modo de alojamiento mediante pago de alquiler con un sistema que permita á los inquilinos participar en los beneficios de la empresa, luego de haberse satisfecho un módico interés fijo al capital invertido en la misma.

La segunda es, simplemente, el principio de las Villas Jardines y de los Suburbios Jardines, que, á su vez, no es más que una aplicación práctica de los complejos principios generales de la Ciudad Jardín al caso particular del creciente desarrollo suburbano de los grandes centros de población, que se trata de encauzar, según planes razonables y metódicos.

La tercera idea consiste en ofrecer á los obreros y artesanos empleados en la edificación y explotación urbana de una finca un medio de participar en los beneficios que produzca el éxito eventual de la Empresa.

El primer objeto, en lo que á la simple cooperación se refiere, es el más antiguo de todos, puesto que, en realidad, la aplicación del principio de cooperación á los intereses comunes de los consumidores de alojamiento es, ya hoy día, una forma de aplicación muy trillada del espíritu cooperativo, y desde las primeras experiencias prácticas de participación de beneficios, que luego vamos á señalar, puede decirse que el principio no ha cesado de tener intenso cultivo y aplicación por multitud de Sociedades de todo género que, así en Inglaterra como en otros países, se dedican de este modo á proveer de casas á sus asociados, si bien comúnmente limitándose, según veremos, á proporcionarles la plena propiedad de las mismas.

Pero ya desde aquella fecha antes mencionada empiezan á afirmarse los éxitos de las memorables experiencias de Bournville y Port-Sunlight, más tarde coronadas por el ensayo en gran

de escala de la primera Ciudad Jardín de Letchworth, en vista de los cuales nada tiene de extraño que el cambio de opinión que en Inglaterra aquéllos produjeron, en el sentido de un mayor orden, belleza, economía é higiene en las empresas de urbanización, así como en el de la sustitución de la propiedad individual del suelo por la colectiva, repercutiera en esos organismos democráticos que, después de todo, no hacían en el dominio económico más que desarrollar en forma republicana los mismos principios de participación de ganancias que aquellos *pionneers* de la reforma cívica habían hallado primeramente ocasión de ensayar bajo forma monárquica.

Así fué particularmente como del movimiento de las Ciudades Jardines nació el de los Suburbios Jardines, que, si bien de una trascendencia muy inferior en el orden de la eficacia para la resolución de los problemas cívicos y sociales que se persigue, ha tenido, gracias, sobre todo, precisamente, al empuje que le han dado esas Sociedades cooperativas, un éxito tan fabuloso que está eclipsando al ya muy considerable obtenido por la idea originaria, que por la magnitud y las enormes dificultades de la empresa ha obligado á concentrar todos sus esfuerzos y recursos en la, por ahora, única (1) experiencia verdadera y auténtica de la Ciudad Jardín de Letchworth.

La primera experiencia práctica de combinar los principios antedichos de la Cooperación y de las Ciudades Jardines débese al ferviente y luminoso genio del infatigable apóstol de la idea, M. Henry Vivian (2), que en el momento crítico de aquel indicado cambio de opinión, semejante á aquel hombre providencial que describe Thackeray en uno de sus libros, apareció como llamado providencialmente á traducir en actos vivos todos los múltiples y vagos proyectos y tentativas que se empezaban á hacer en tal sentido.

No sólo es, en efecto, á sus fecundas iniciativas que se debe la fundación en 1901 de la primera Copartnership Tenants Ltd., que dió por resultado la maravillosa obra de arte cívico y social que se conoce con el nombre de Suburbio Jardín de Ealing, cerca de Londres (el primer experimento en su género que, á pesar de su enorme prolificidad, todavía se presenta como un modelo clásico en su especie, aun no superado en conjunto), sino que todo el desarrollo sucesivo del movimiento, en las grandes proporciones que ha llegado á alcanzar, lleva la marca indeleble del hombre que supo hallar la fórmula tan feliz cuanto sencilla de una organización económica que incorporada en los estatutos modelo de aquella Sociedad, ofrecía la exacta solución que las mudas circunstancias pedían y que las mismas circunstancias se han encargado de consagrar.

Debido á varias dificultades prácticas, la idea de permitir á los obreros y artesanos empleados en la construcción de casas baratas una cierta participación en los beneficios de la empresa, no ha sido adoptada desde el principio, aunque últimamente hay que señalar algunos ensayos que prometen en el porvenir excelentes frutos.

Así, verbigracia, siguiendo esta dirección, una Sociedad cooperativa de construcciones de tejas y ladrillos y otra, también cooperativa, de carpintería (que se han fundado para proveer á las necesidades precisamente de las Copartnership Tenants Ltd. y de otra Compañía de constructores de Suburbios Jardines) se han formado sobre bases que se proponen el indicado objeto, y si estos ensayos obtuvieran éxito análogo al de los otros aspectos

(1) Actualmente, afianzado ya el éxito comercial de esta empresa, según aparece en sus últimos balances, háblase ya de poner en ejecución el proyecto de una «Segunda Ciudad-Jardín».

(2) A diversos opúsculos y artículos publicados por el mismo se deben buena parte de las notas del presente estudio.

del mismo movimiento, pronto es de esperar que logre éste incorporar en la práctica las tres ideas antedichas, que forman la verdadera aspiración de sus fundadores.

El dominio privado.—Ventajas é inconvenientes.

La propiedad doméstica ofrece, sin duda, uno de los más seguros y más atractivos medios para la colocación de ahorros á aquellos que no pueden exponerse á los riesgos de empresas altamente especulativas. Muchos organismos é institutos de diversa índole han empleado sus recursos, así en Inglaterra como en otros países, durante los últimos cincuenta años, dando facilidades y estimulando á los obreros y otras personas de modestos medios á convertirse en propietarios de sus propias habitaciones. El sistema generalmente adoptado en Inglaterra, que desde antiguo marcha al frente de este movimiento, es como sigue: Adelantar, con garantía de la propiedad, á los solicitantes de buenas referencias, desde los dos tercios á los cuatro quintos del valor total de la misma; la suma adelantada debe ser reembolsada con intereses á plazos mensuales ó trimestrales que se extienden por un número de años, ordinariamente de quince á veinte. El interés se fija comúnmente á razón de un 4, 4 $\frac{1}{2}$ ó 5 por 100; pero en muchos casos, aunque tales son los intereses nominalmente exigidos, en realidad son éstos superiores, porque el prestatario, al paso que paga sus plazos mensualmente, no obtiene la suma de su capital que representan esos intereses hasta el fin del año. El prestatario pierde, por tauto, y la entidad prestamista gana el uso de los plazos mensuales hasta el fin del año. Este sistema, en realidad, añade, probablemente sobre unos $\frac{3}{4}$ por 100, al importe nominal del 4, 4 $\frac{1}{2}$ ó 5 por 100 antedicho.

El tipo más importante de entidades de esta especie es la Building Society (1), cuyas Compañías regulan sus operaciones bajo leyes especiales conocidas por *Building Societies Acts*, la última de las cuales es del año 1894, y al final del año 1908 había en Inglaterra y Gales 1.633 Compañías de esta clase, con un capital, incluyendo acciones, obligaciones y depósitos, de 67.084.639 libras esterlinas, habiendo hecho préstamos, durante dicho año, por valor de 8.244.486 libras esterlinas y los reembolsos de los prestatarios ascendieron á 7.870.000 libras esterlinas. El movimiento cooperativo ha utilizado también, según ya hemos indicado, unos 10 millones de libras esterlinas para este objeto, la mayor parte de las cuales han sido prestadas bajo un sistema muy análogo al empleado por las Building Societies, habiendo invertido gran parte del saldo en construir casas cuya propiedad han conservado esas Sociedades cooperativas para alquilarlas á sus miembros á precios usuales, y destinando los beneficios á aumentar los dividendos de los cooperadores. También las grandes mutualidades (*Friendly Societies*), establecidas, como es sabido,

(1) Estas Asociaciones, cuyo origen se remonta al siglo XVIII, fueron al principio simples Cajas cooperativas de ahorros que aplicaban sus fondos colectivos á prestar á sus asociados cantidades para la adquisición de casas, y, á pesar de su larga evolución y considerables transformaciones, continúan, según se ve, revistiendo virtualmente el carácter de Bancos de crédito hipotecario, que reembolsan los préstamos que otorgan á sus asociados por el sistema de la amortización. Este tipo de Sociedad ha tenido especial fortuna en los Estados Unidos, donde en 1906 se contaban 5.326 de ellas, con 1.086.611 miembros y un capital de \$16.765.047 dólares, debiendo particularmente á ellas su espléndido desarrollo ciudades como Filadelfia, St. Paul y Minneapolis.

Otro tipo de Asociación, que en Inglaterra tuvo su origen por los años 1840, aunque su desarrollo es relativamente reducido, es el de las llamadas Land and Building Societies (hoy simplemente Land Societies), las que se diferencian de las presentes en que ya extienden su actividad á la compra de terrenos, construcción de casas, venta ó alquiler de las mismas y préstamos hipotecarios. Una variedad de éstas son precisamente las que ahora en particular nos ocupan y que proceden directamente de ellas.

con el objeto de facilitar á sus asegurados un cierto socorro semanal en caso de enfermedad y otros auxilios semejantes, prestan grandes sumas, principalmente á sus miembros; para permitirles la adquisición de la propiedad de sus casas. Algunas de las más importantes Trade Unions también utilizan una porción de sus capitales acumulados en beneficio de sus miembros con igual objeto, y lo mismo, en mayor ó menor escala, puede decirse en otras muchas naciones. A cuanto alcance el total de estas sumas que las diferentes clases de Sociedades antes indicadas invierten anualmente á este fin, difícil es de precisar; pero no hay duda que representa una cantidad considerable y de importancia creciente, no cabiendo desconocer que, considerado en conjunto, este sistema de tratar la propiedad doméstica de las clases menos acomodadas ha alcanzado enormes proporciones.

Pero por muy plausible y valioso que sea este desarrollo, desde muchos puntos de vista, y particularmente en consideración al grande estímulo que fomenta hacia el ahorro y á su tendencia á distribuir de la más amplia manera la propiedad de capital mobiliario é inmobiliario, no deja de estar sujeto á serias objeciones en ciertos puntos importantes. Tener una especie de propiedad en cuya posesión pueden participar las multitudes sin exponerse á grandes riesgos, es ciertamente una fuente de energía para un país; y cuanto más extendida sea la participación en este dominio, mejor será su bienestar. Por otra parte, la propiedad de una casa, después de la tierra, es de un modo patente una especie de dominio, cuyo ejercicio, de no someterse á severas reglas, es susceptible de un uso tal, que produzca graves daños y perjuicios tanto al individuo como á la comunidad. En muchos otros negocios ó industrias poco ó ningún daño se causa aunque cada uno de sus interesados se sirvan de su derecho para sus inmediatos intereses y beneficios; pero en el caso de la propiedad urbana es de la más vital importancia que prevalezca una amplia visión de las cosas, con preferencia á la cortedad de miras con que hasta el presente ha solido considerarse.

Por ejemplo, dado un solar para edificar en las cercanías de una gran ciudad, por el cual se ofrezca un precio razonable, si se toman miras de largo alcance, es buen negocio el proveer convenientes y bien emplazados jardines para cada casa, ciertos espacios libres para campos de juego y deportes, así como un buen sistema de cloacas y demás obras de urbanización que las reglas higiénicas recomiendan, lo mismo que fomentar la plantación de árboles y adoptar medidas que eviten el aumento excesivo de las rentas del suelo. También es negocio, en semejante caso, el construir las casas con tan sólido material como sea posible y bajo planos de tal modo concebidos, que aseguren para ellas una demanda constante, la que se verá, ciertamente, acrecida si se agrupan las casas en tal forma que produzcan el mejor efecto artístico. Si se adoptan miras de corto alcance y no se piensa más que en obtener el mayor lucro inmediato, debe uno resignarse á la total indiferencia acerca de la mayoría de esos requisitos, dejando al porvenir que cuide de sí mismo.

Además, suponiendo que la finca ha sido planeada y edificada de un modo satisfactorio, el sistema de propiedad y de administración que se adopte determinará si el valor de esos buenos comienzos ha de ser disfrutado por la colectividad. Si los solares y las casas son vendidos á compradores particulares, todas las probabilidades serán de que algunos de éstos enajenarán pronto sus propiedades á agentes sin escrúpulos, que usarán y abusarán de ellas en forma tal, que perjudiquen y anulen las buenas intenciones de los que pusieron los fundamentos de aquella obra. Si una ó dos de las casas en una calle pasan á propiedad de gentes poco recomendables, que explotan su valor y abusan en cualquier modo de su posesión, el valor de toda la calle disminuye

rápidamente; con lo que viene á resultar que el sistema que estimula al obrero á hacerse propietario de su propia casa, sin preocuparse de interesar á los residentes en el cuidado de los intereses comunes, y de conservar el carácter del grupo urbano en conjunto, carece de medios para evitar ó remediar semejantes males.

Pero es más aún: desde el punto de vista individual, hay considerable margen para la mejora de estas circunstancias, aun siguiendo el sistema usualmente empleado, y más particularmente si el interesado es un trabajador de muy reducidos recursos.

Es, á menudo, muy arriesgado, así como muy costoso, para el obrero el pretender comprar las casas en que mora, según el plan ó sistema individualista usual. Empezando por el coste, es evidente que un lote de tierra costará más en proporción que cincuenta ó cien lotes reunidos. Los gastos administrativos y jurídicos, los derechos de inspección y probablemente también el coste de construcción de la casa, crecerán también en proporción. El interés á pagar y las cargas legales que lleva consigo todo préstamo de capital, que el obrero comúnmente requiere para poder construir ó comprar su morada, son también proporcionalmente elevados. Todo eso es un efecto natural del hecho de que todo este asunto se conduce en la forma del negocio al detalle, por cuyo motivo son los gastos los comunes en esta clase de negocios. En segundo lugar, relativamente al riesgo, no es menos importante la consideración de que grandes masas de los mejores obreros, en todas las ciudades, no tienen, ciertamente, el disfrute de un empleo constante en un mismo lugar; lo que, á menudo, significa que, una vez hayan invertido sus ahorros en la compra de una casa por aquel sistema, ya relativamente dispendioso, se hallarán abrumados por la necesidad, en el frecuente caso de un traslado, de buscar un inquilino para ella y de cuidar del cobro del alquiler, debiendo, en caso contrario, vender su propiedad, lo que, dada la premura de las circunstancias, de berán hacer, probablemente, á pura pérdida.

El dominio colectivo.—Las Sociedades de inquilinos.

Varios han sido los sistemas propuestos para hacer frente á tales obstáculos, y entre ellos son muchos los reformadores que, haciéndose cargo de aquellas circunstancias, se inclinan particularmente á la intervención municipal en este asunto, ya que ella nos ofrece, junto con la economía de toda empresa al por mayor, el alivio de los riesgos individuales y la prevención de otros males que lleva consigo la propiedad privada. Dejando á un lado la detenida discusión de esta fase del asunto, nos limitaremos por ahora á indicar que, cualesquiera que sean las ventajas ó desventajas del sistema, un tal razonamiento desconoce el papel importantísimo que el interés privado, usando la palabra en su mejor sentido, desempeña en la administración y utilización de la propiedad urbana, y la gran importancia que tiene para todos y cada uno el apoyarse en tal estímulo, no sólo desde el punto de vista de utilitario, cuyo importe se ha evaluado, por lo menos, en un 1 por 100 anual del capital, sino también bajo el aspecto educativo, tanto individual como social, que es de una importancia incalculable.

La mejor solución parece, pues, ser el aprovechar la fuerza impulsiva de este estímulo y el valor educativo que siempre lleva consigo el recto sentido de la propiedad, en beneficio de una combinación que la garantice, al paso que evite su ejercicio en una dirección antisocial. Entre todos los varios sistemas y procedimientos que se han propuesto para enlazar estos extremos (1),

(1) Entre otros se señalan como los más importantes, así por su eficacia, como por la extensión de su empleo, particularmente en Alemania: La venta

ninguno se presenta con tan halagüeños auspicios como el ya mencionado de las Sociedades cooperativas de inquilinos que, con el nombre de Copartnership Tenants, en Inglaterra (así como otras aplicaciones similares que del mismo principio se han ensayado muy recientemente en Alemania) tan feliz solución ofrecen con sus bases, y tan brillantes resultados han obtenido en pocos años.

Estas Sociedades deben ser registradas según la ley inglesa de las Sociedades cooperativas de industria y previsión (Industrial and Provident Societies Acts). El capital se obtiene de dos maneras, en primer lugar, emitiendo acciones que suelen ser de un importe entre una libra y diez (de 25 á 250 pesetas cada una), pagaderas ya sea de una vez ó á plazos. De conformidad con lo prescrito en la antedicha ley, ningún socio puede poseer más de 200 libras en acciones, y todo socio debe poseer un cierto número de ellas (50 libras comúnmente) para gozar en pleno de los beneficios sociales. Siendo notoriamente insuficientes los caudales obtenidos por este medio para atender á los cuantiosos gastos que en sus principios requiere toda empresa de urbanización, estas Sociedades suelen emitir al propio tiempo obligación ó empréstitos que gozan de derecho preferente para el interés del 4 por 100 que comúnmente devengan, al paso que las acciones suelen rendir un 5 por 100. La Junta directiva ó Comité de Administración es elegida por los accionistas, y en el mismo suelen tener también su conveniente representación los inquilinos que ocupan las casas de la Sociedad.

He aquí ahora el procedimiento que siguen para llevar á cabo sus admirables obras de urbanización y edificación en grande escala. Empezan por comprar en los suburbios de una ciudad en crecimiento una finca rústica y trazan inmediatamente su plan de urbanización por manera de proveer:

- a) Convenientes campos de juego para los inquilinos y sus hijos.
- b) Una razonable limitación en el número de casas por hectárea, de manera que cada casa tenga su propio jardín.
- c) Una oportuna reserva de espacios libres para emplazamiento de edificios públicos, lo que se traduce en artísticos efectos arquitectónicos, tanto en lo que se refiere al diseño de las casas como á su agrupación.

El objeto que primordialmente persiguen estas Sociedades es construir casas sólidas, provistas de buenos requisitos higiénicos y de las demás convenientes circunstancias para el uso de pequeños poseedores de ahorros que deseen habitar en buenas condiciones.

Esto conseguido, alquilan las casas, según las varias formas peculiares que este contrato reviste por tradición en Inglaterra, á los precios corrientes en el mercado, de manera que puedan pagar un módico interés al capital con que operan, según los términos antedichos; hecho lo cual divídese el excedente de beneficios (después de hacer la necesaria provisión para los gastos de construcción, reparación y fondo de reserva) entre los mismos socios inquilinos, á proporción del alquiler que paga cada uno.

con pacto de retro, para el caso de que el comprador no observe las condiciones impuestas al uso de su propiedad. El contrato enfiteútico y las diversas formas del derecho de superficie últimamente en gran predicamento en Alemania y Austria-Hungría, y finalmente el contrato especial de *Rentengut*, que, de origen muy antiguo en ciertas comarcas del Norte de Prusia, ha sido verdaderamente fomentado y restaurado en la moderna por medio de Institutos especiales que se dedican á operaciones de crédito con este objeto. De todos ellos hemos de tratar en su debido lugar: pero bueno será consignar, desde ahora, que todos tienen sus ventajas y sus desventajas, según sean las circunstancias, y que todos son susceptibles de un buen empleo, en su caso, no sólo por simples particulares, sino también por los Municipios que, particularmente en Alemania, están haciendo grande y provechosa aplicación de todos en el desarrollo de su vasta política social con respecto al problema de la habitación. (Véase mi obra *Las grandes ciudades y sus problemas*.)

