

**Grandeza y decadencia  
de César Birotteau, perfumista**

**Honoré de Balzac**



*Grandeza y decadencia de César Birotteau* se publicó en 1837, aunque su origen está unos seis años antes: a través de su correspondencia Balzac fue dando noticias del progreso de esta obra y de su miedo a publicarla; posteriormente justificó esa tardanza por no saber si «pueda interesar la figura de un tendero bastante torpe, bastante mediocre, con desgracias vulgares, que simboliza aquello de lo que nos burlamos enormemente, *el pequeño comercio parisino*. Y bien, señor, en un día feliz, yo me dije: Es preciso transfigurarle, hacer de él ¡la imagen de la *honradez*! Y me pareció posible». Hasta que a mediados de noviembre de 1837 *Le Figaro* le ofreció 20.000 francos por la publicación de la obra en dos tomos de 5.000 ejemplares que el periódico proyectaba ofrecer gratuitamente a sus suscriptores: la condición era que el manuscrito estuviera entregado el 10 de diciembre. Efectivamente, los dos tomos aparecieron a finales de diciembre de dicho año. Esta primera edición lleva un prefacio y está dividida en 16 capítulos englobados en tres partes. Una nueva edición «revisada y corregida» apareció en 1839. En ella Balzac suprimió el prefacio y la división en capítulos. En la edición de Furne de 1844 aparece ya como Tomo X de *La comedia humana*, dentro de las «Escenas de la vida parisina»; en ella la tercera parte se integra en la segunda.

## Preliminar

HONORÉ DE BALZAC (1799-1850) nació en Tours y en 1814 se trasladó con su familia a París. Obedeciendo a los deseos de sus padres, estudió derecho, pero acabada la carrera les comunicó su intención de dedicarse a la literatura. Al no contar con la ayuda de su familia sus inicios como escritor se desarrollaron en la más absoluta pobreza; como consecuencia Balzac se vio acosado por numerosas deudas que le persiguieron hasta el final de su vida. De 1829 es *Los chuanes*, novela que firmó ya con su nombre y que, junto con *Fisiología del matrimonio* y *Escenas de la vida privada*, también de la misma época, le permitieron darse a conocer entre los lectores.

El éxito le llegaría en 1831 con la publicación de *La piel de zapa*. A partir de entonces se convirtió en el escritor de moda, entró a formar parte de la vida parisina, era requerido por revistas y periódicos, y reclamado en los salones literarios... El deseo de mantener su popularidad, junto con la necesidad de hacer frente a sus deudas y el lujoso tren de vida que llevaba, le obligó a escribir a un ritmo desenfrenado.

En 1834 concibió la idea de integrar sus novelas en una obra única, que en 1842 llamó *La comedia humana*. El plan de la obra, trazado en 1845, incluía unas 140 novelas (sólo alcanzó a escribir unos dos tercios del total). En ella se reflejan la decadencia de la aristocracia, el triunfo del liberalismo en política y del capitalismo en economía: las nuevas fortunas francesas, el inicio de la publicidad en los negocios, la especulación, los banqueros, industriales y hombres

*de negocios, los nuevos aristócratas que son la punta de lanza del poder de la burguesía, de la que proceden por otro lado la mayoría de los lectores de su obra... un monumental retrato de grupo de la sociedad de la época. Entre las novelas más famosas de la serie se encuentran Eugenie Grandet (1833), Papá Goriot (1834), El lirio en el valle (1836), Las ilusiones perdidas (1837-43), Grandeza y decadencia de César Birotteau (1837), La Mansión Nucingen (1838), La prima Bette (1847), etcétera.*

Grandeza y decadencia de César Birotteau se publicó en 1837, aunque su origen está unos seis años antes: a través de su correspondencia Balzac fue dando noticias del progreso de esta obra y de su miedo a publicarla; posteriormente justificó esa tardanza por no saber si «pueda interesar la figura de un tendero bastante torpe, bastante mediocre, con desgracias vulgares, que simboliza aquello de lo que nos burlamos enormemente, el pequeño comercio parisino. Y bien, señor, en un día feliz, yo me dije: es preciso transfigurarle, hacer de él ¡la imagen de la honradez! Y me pareció posible». Hasta que a mediados de noviembre de 1837 Le Figaro le ofreció 20.000 francos por la publicación de la obra en dos tomos de 5.000 ejemplares que el periódico proyectaba ofrecer gratuitamente a sus suscriptores: la condición era que el manuscrito estuviera entregado el 10 de diciembre. Efectivamente, los dos tomos aparecieron a finales de diciembre de dicho año. Esta primera edición lleva un prefacio y está dividida en 16 capítulos englobados en tres partes. Una nueva edición «revisada y corregida» apareció en 1839. En ella Balzac suprimió el prefacio y la división en capítulos. En la edición de Furne de 1844 aparece ya como Tomo X de La comedia humana, dentro de las «Escenas de la vida parisina»; en ella la tercera parte se integra en la segunda.

En la primera parte de la obra se relata el ascenso de Birotteau: su éxito en la perfumería y su intervención en una especulación afortunada que le convierten en un hombre ri-

co y hacen que empiece a vivir por encima de sus posibilidades. Acaba esta parte con el gran baile que ofrece el protagonista en su nueva y lujosa casa. En la segunda, sus dispendios y el abandono de sus negocios le pasan factura; ello, junto con la huida del notario en el que había depositado su dinero y las malas artes del maquiavélico Tillet, lo llevarán a la quiebra; a partir de ahí el único pensamiento de César Birotteau es su rehabilitación, algo que sólo conseguirá después de haber pagado sus deudas.

A través de su protagonista Balzac convierte en sublime la mediocridad de la vida y confiere a un hombre común la grandeza de los héroes épicos. Birotteau es en el universo de Balzac el símbolo del honor comercial y su aventura comercial, narrada como epopeya, es trasunto de los nuevos tiempos, que exigen otros títulos de gloria, otros vellocinos de oro que habrá que conquistar después de difíciles travesías por las turbulentas aguas de una sociedad y una economía que aún no se han consolidado.

## César en su apogeo

**D**urante las noches de invierno, el ajetreo no cesa más que por un instante en la calle de Saint-Honoré; en seguida, los carros de los hortelanos que van hacia el Mercado Central continúan el ruido que venían haciendo los coches que volvían de los espectáculos o de los bailes. A la mitad de ese calderón que se encuentra en la gran sinfonía del movimiento parisiense, hacia la una de la madrugada, la esposa del señor César Birotteau, comerciante perfumista establecido cerca de la plaza Vendôme, se despertó sobresaltada por un terrible sueño. La perfumista se había visto doble; se había aparecido a sí misma vestida con harapos, haciendo girar, con una mano seca y arrugada, el picaporte de su propio comercio, encontrándose así a la vez en el quicio de la puerta y en su silla tras el mostrador; se pedía limosna a sí misma y oía su propia voz en la puerta y en su puesto de vendedora. Quiso agarrarse a su marido, pero su mano sólo encontró un lugar frío. Se hizo entonces tan intenso su miedo que ni siquiera pudo mover el cuello: lo tenía como petrificado; se le cerró la garganta y le faltó la voz. Quedó clavada en la cama, muy abiertos los ojos y fija la mirada, con una sensación de dolor en sus erizados cabellos, los oídos llenos de ruidos extraños, el corazón encogido, pero palpitante y, en fin, bañada de sudor y helada, en medio de un dormitorio cuya puerta estaba abierta de par en par.

El miedo es un sentimiento casi patógeno y obra de tal suerte en el organismo humano que sus facultades son llevadas, bien al más alto grado de su poder, bien al último

del decaimiento. Durante mucho tiempo se ha visto la fisiología sorprendida por este fenómeno, que echa por tierra sus hipótesis y revoluciona sus presunciones, aun cuando en realidad no sea otra cosa que un abatimiento que se ha operado en el interior como una fulminación; pero, como todos los accidentes eléctricos, extraño y caprichoso en sus manifestaciones. Esta explicación se convertirá en algo vulgar el día en que los sabios hayan descubierto el gran papel que desempeña la electricidad en el pensamiento humano.

La señora Birotteau sintió entonces algunos de los sufrimientos, en cierto modo luminosos, que producen estas terribles descargas de la voluntad, dilatadas o contraídas por un mecanismo desconocido. Así, durante un rato, muy corto si se lo mide con un reloj, pero interminable si se lo cuenta por sus rápidas impresiones, esta pobre mujer tuvo el monstruoso poder de emitir más ideas y de hacer surgir más recuerdos que no lo hubiera hecho en todo un día con sus facultades en estado normal. El relato de este penoso monólogo puede resumirse en algunas palabras, absurdas, contradictorias y desprovistas de sentido, tal como:

—¡No hay ninguna razón para que Birotteau haya abandonado el lecho! Ha comido mucha carne, y es posible que se halle indispuerto; pero si se hubiera sentido enfermo, me habría despertado. Desde hace diecinueve años que dormimos juntos en esta misma cama, y nunca se ha levantado sin advertírmelo. ¡Pobre cordero! No ha dormido fuera de casa más que cuando ha tenido que pasar la noche en el cuerpo de guardia. ¿Se acostó esta noche conmigo? ¡Pero claro que sí! ¡Dios mío, si seré estúpida!

Echó una mirada a la cama y vio el gorro de dormir de su marido, que conservaba la forma casi cónica de la cabeza.

—¡Está, pues, muerto! ¿Se habrá suicidado? ¿Por qué? Desde que, hace dos años, lo nombraron teniente de alcalde, está yo no sé cómo. Hacer que intervenga en las fun-

ciones públicas, ¿no es, a fe de mujer honesta, para dar grima? Sus asuntos van bien, pues me ha regalado un chal. ¿O no van bien? ¡Bah, ya lo sabría yo! ¿Se sabe siempre lo que un hombre tiene en su cartera? ¿Y también una mujer? Eso no es ningún mal. ¿Pero no hemos vendido hoy géneros por valor de cinco mil francos? Por otra parte, un teniente de alcalde no puede matarse a sí mismo, ya que conoce muy bien las leyes. ¿Dónde está, pues?

La señora no podía mover el cuello, ni adelantar la mano para tirar del cordón de la campanilla, con lo cual habría puesto en movimiento a una cocinera, a tres dependientes y a un mozo de almacén. Presa de la pesadilla, que continuaba aunque ya estaba despierta, ni se acordó de su hija, tranquilamente dormida en una habitación contigua y cuya puerta estaba cerca de su lecho. Por fin gritó: «¡Birotteau!», pero no tuvo contestación alguna. Es decir, creyó que había gritado el nombre de su esposo, pero lo había pronunciado sólo mentalmente.

—¿Tendrá una amiga? Es demasiado tonto para eso y, además, me quiere mucho. ¿No le dijo a la señora Roguin que nunca me había sido infiel, ni siquiera con el pensamiento? No; este hombre es la honradez misma. Si alguien merece el Cielo, ¿no es él? ¿De qué podrá acusarse a su confesor? A todo le dirá «no, no». Para ser un monárquico como es, sin saber por qué, no presume mucho de su religión. Pobre gato, va a las ocho de la mañana a misa a escondidas, como si fuese a una casa de placer. Teme a Dios por Dios mismo y el infierno apenas le preocupa. ¿Cómo iba a tener una querida? Además, me deja tan poco que hasta me cansa. Me quiere más que a sus ojos y se dejaría cegar por mí. Durante diecinueve años, jamás me ha dicho una palabra más alta que otra. Su hija no cuenta sino después de mí. Pero Césarine está ahí... (¡Césarine, Césarine!) Birotteau no me ha ocultado nunca ni siquiera sus pensamientos. Tenía razón cuando venía a «Le Petit Matelot»<sup>[1]</sup> y

me decía que no lo conocería bien hasta que lo usase. ¡Ni luego tampoco! Esto es algo extraordinario.

Volvió penosamente la cabeza y echó una mirada furtiva por la habitación, llena entonces de esos pintorescos efectos de la noche que son la desesperación del lenguaje y parecen pertenecer exclusivamente a la paleta de los pintores del género. No hay palabras para describir los horribles zigzagues que hacen las sombras; las apariencias fantásticas de los visillos movidos por el aire; los efectos de la luz incierta que proyecta la lamparilla en los pliegues del cortinón rojo; los destellos que despide un rosetón cuyo centro rutilante parece el ojo de un ladrón; la aparición de un vestido arrodillado; en fin, todas esas caprichosas extravagancias que asustan a la imaginación cuando sólo tiene fuerza para percibir los dolores y para agrandarlos. La señora Birotteau creyó ver una luz en la habitación que estaba al lado de su dormitorio y pensó en seguida en un incendio; pero al ver un pañuelo rojo, que le pareció un charco de sangre, su pensamiento fue exclusivamente para los ladrones, sobre todo cuando creyó advertir señales de lucha en la disposición de los muebles. Al recordar la suma que había en la caja, un sentimiento de generosidad extinguió los fríos ardores de la pesadilla. Se lanzó despavorida, en camisón, hacia la habitación contigua para socorrer a su marido, a quien creía luchando con los asesinos.

—¡Birotteau, Birotteau! —gritó, por último, con voz angustiada.

Encontró al comerciante perfumista en medio de la pieza, con una vara<sup>[2]</sup> en la mano y midiendo el aire; pero tan mal envuelto en su bata de indiana verde con lunares de color chocolate, que el frío le enrojecía las piernas, aunque él no se daba cuenta, de tan preocupado que estaba. Cuando se volvió para decir a su esposa:

—¿Qué quieres, Constance? —su semblante, como suele ser el de los sabios absortos en sus cálculos, era tan estúpido que la señora Birotteau se echó a reír.

—Pero, por Dios, César, ¿cómo puedes ser tan raro? —le dijo—. ¿Por qué me dejas sola sin advertírmelo? He estado a punto de morir de miedo; no sabía qué pensar. ¿Qué haces ahí, medio desnudo? Vas a enfriarte como un lobo. ¿Me oyes, Birotteau?

—Sí, querida, ya voy —respondió volviendo al dormitorio.

—Anda, ven a calentarte y dime qué te sucede —dijo la señora Birotteau, apartando las cenizas del hogar de la chimenea y reavivando el fuego—. Estoy helada. ¡Si seré tonta para levantarme en camisón! Pero es que creí que te asesinaban.

El comerciante dejó la palmatoria sobre la chimenea, se envolvió en su bata y fue a buscar unas enaguas de franela para su esposa.

—Toma, querida, abrígate. Veintidós por dieciocho —dijo luego, continuando su monólogo—. Podemos tener un salón soberbio.

—Pero, Birotteau, ¿es que vas a volverte loco? ¿O estás soñando?

—No, querida; hago cálculos.

—Pues para hacer esas tonterías, bien podrías esperar a que fuese de día —dijo ella poniéndose las enaguas sobre el camisón para ir a abrir la puerta que daba al dormitorio de su hija—. Césarine está durmiendo y no podrá oír lo que hablamos. Vamos a ver, Birotteau, habla. ¿Qué te pasa?

—Podemos dar el baile.

—¿Dar un baile, nosotros? A fe de mujer honesta, me parece que sueñas, querido amigo.

—No sueño, mi hermosa cierva blanca. Escúchame. Siempre hay que hacer lo que hay que hacer, de acuerdo con la posición social en que uno se encuentra. El gobierno me ha puesto en un lugar destacado; pertenezco, pues, al gobierno. Estamos, entonces, en la obligación de conocer sus pensamientos y de favorecer sus proyectos, desarrollándolos. El duque de Richelieu<sup>[3]</sup> acaba de librar a Francia de

invasores. Según el señor de La Billardiére, los funcionarios que representan a la ciudad de París deben celebrar, cada cual en su esfera, la liberación del territorio nacional. Demos pruebas de un verdadero patriotismo que haga enrojecer de vergüenza a esos que se dicen liberales, a esos intrigantes. ¿Crees que no amo a mi patria? Quiero demostrar a los liberales, mis enemigos, que amar al rey es amar a Francia.

—¿Crees que también tú tienes enemigos, mi pobre Birotteau?

—Sí, querida, tenemos enemigos. Y la mitad de nuestros amigos del barrio son también enemigos nuestros. Todos ellos dicen: «Birotteau tiene suerte; es un hombre que no vale nada y, sin embargo, ahí está de teniente de alcalde; todo le sale bien». Pues les espera aún una bonita sorpresa. Has de saber que soy caballero de la Legión de Honor; ayer firmó el rey el decreto.

—¡Oh, entonces —dijo la señora Birotteau, muy emocionada— hay que dar el baile, mi buen amigo! Pero ¿qué es lo que has hecho para merecer la cruz?

—Cuando me dio ayer el señor de La Billardiére esta noticia —dijo Birotteau un poco confundido—, me pregunté, también, lo mismo que tú, cuáles eran mis méritos, pero al volver hacia casa he acabado por reconocerlos y apruebo la decisión del gobierno. Por de pronto, soy monárquico, y fui herido en San Roque<sup>[4]</sup> en el vendimiario. ¿Y no es nada eso de haber llevado las armas en aquellos tiempos, en defensa de la buena causa? Luego, según algunos negociantes, desempeñé mis funciones en el Tribunal de Comercio a satisfacción de todos. Por último, soy teniente de alcalde. El rey ha concedido cuatro cruces para los miembros del Concejo Municipal de París. Hecho un examen de las personas que, entre los tenientes, podían ser condecoradas, el prefecto me ha puesto a la cabeza de la lista. Por otra parte, el rey debe conocerme; gracias al viejo Ragon, yo le proveo de los polvos que usa; somos los únicos que posee-

mos la receta de los polvos que utilizaba la difunta reina, ¡pobre y querida augusta víctima! El alcalde me ha apoyado con toda su alma. ¿Y qué quieres? Si el rey me da la cruz sin haberla yo pedido, me parece que no puedo rechazarla sin faltarle a los debidos respetos. ¿He querido yo ser teniente de alcalde? Por eso, querida, ya que tenemos el viento de popa, como dice tu tío Pillerault cuando está de buenas, he dispuesto que en nuestra casa esté todo de acuerdo con nuestra buena suerte. Si puedo ser algo, me arriesgaré a ser lo que Dios quiera: subprefecto, por ejemplo, si ése es mi destino. Querida, cometerás un gran error si crees que un ciudadano ha pagado su deuda para con la patria vendiendo perfumes durante veinte años a quienes venían a comprarlos. Si el Estado reclama el concurso de nuestras luces, debemos dárselo, lo mismo que debemos pagar el impuesto mobiliario, el de puertas y ventanas, etc. ¿Tienes ganas de pasarte toda la vida tras el mostrador? Ya hace mucho tiempo que, gracias a Dios, estás ahí. El baile será nuestra fiesta. Se acabó la venta al por menor; para ti, se entiende. Voy a quemar nuestra muestra de «La Reina de las Rosas»; voy a quitar nuestro letrero de «César Birotteau, comerciante perfumista, sucesor de Ragon» y voy a poner simplemente «PERFUMERÍAS», en grandes letras doradas. Pondré en el entresuelo la oficina, la caja y un bonito gabinete para ti; con la rebotica, el comedor y la cocina haré mi almacén; tomaré en alquiler el primer piso de la casa contigua y abriré una puerta en el muro; cambiaré la escalera a fin de ir a pie llano de una casa a la otra, y tendremos entonces una gran vivienda, amueblada como nos merecemos. Sí, renovaré tu habitación, mandaré preparar para ti una salita-tocador y para Césarine un bonito dormitorio. La dependienta que tomarás para atender al mostrador, nuestro primer dependiente y tu camarera (sí, señora, tendrás tu camarera) se instalarán en el segundo piso. En el tercero estarán la cocina, la cocinera y el mozo de almacén; el cuarto será nuestro almacén general de botellas, frascos y redo-

mas; el taller de nuestros obreros estará en el granero. Ya no verán los que pasen por la calle pegar las etiquetas, hacer los paquetes, elegir los frascos y tapar las redomas; todo eso es bueno para la calle de Saint-Denis, pero mal asunto para la de Saint-Honoré. Nuestro almacén estará adornado como un salón. Pero dime, ¿es que somos los únicos perfumistas que están bien considerados? ¿No hay vinagreros y vendedores de mostaza que mandan la guardia nacional y que son muy bien vistos en Palacio? Imitémoslos, extendamos nuestro comercio y, al mismo tiempo, entremos en la alta sociedad.

—Mira, Birotteau, ¿sabes en qué pienso cuando te oigo? Me haces el efecto de un hombre que busca el mediodía a las dos de la tarde. Acuérdate de lo que te aconsejé cuando quisieron hacerte alcalde: ¡la tranquilidad ante todo! «Tú estás hecho —te dije— para ocupar un rango elevado como mi brazo para ser aspa de molino; los sueños de grandeza serán tu perdición.» Eso te dije. No me has hecho caso y ya ha llegado nuestra perdición. Para desempeñar un cargo público hay que tener dinero, ¿lo tenemos? ¿Quieres quemar tu muestra, que costó seiscientos francos, y renunciar a «La Reina de las Rosas», a tu verdadera gloria? Deja que los demás sean ambiciosos. Quien mete la mano en la hoguera, se quema, ¿no es cierto? Hoy, la política quema. Tenemos nuestros buenos cien mil francos, aparte de nuestro comercio, nuestra fábrica y nuestras mercancías. Si quieres aumentar tu fortuna haz hoy lo mismo que en 1793: el papel del Estado está a setenta y dos francos; compra papel del Estado y tendrás diez mil francos de renta, sin que esa inversión perjudique a nuestro negocio. Aprovecha la buena suerte para casar bien a nuestra hija, vende luego nuestro comercio y nuestras propiedades y vámonos a vivir a tu tierra. ¿No me has estado hablando durante quince años de comprar «Les Trésorières», esa preciosa finca que está cerca de Chinon<sup>[5]</sup> y en la cual hay agua, prados, bosque, viñas, dos granjas; una finca que produce

por valor de mil escudos, una propiedad que nos gusta a los dos y que todavía hoy podemos comprar por sesenta mil francos; y ahora me vienes con que quieres ser algo en el gobierno? No te olvides de lo que somos: perfumistas. Hace dieciséis años, antes de que hubieses inventado la «Doble Pasta de los Sultanes» y el «Agua Carminativa»<sup>[6]</sup>, si hubieran venido a decirte que ibas a tener el dinero necesario para comprar «Les Trésorières», ¿no te habrías vuelto loco de alegría? Pues bien, ya puedes adquirir esa finca, de la que tenías tantas ganas que no sabías abrir la boca sin hablar de ella, y ahora me hablas de gastar en tonterías un dinero ganado con el sudor de nuestras frentes; y puedo decir nuestras porque me he pasado la vida tras el mostrador, quieta allí, como un perro en su caseta. ¿No es mejor tener un lugar en casa de tu hija, casada con un notario de París, y vivir ocho meses del año en Chinon, que comenzar ahora a hacer cosas raras? Espera a que suban los fondos públicos, le das ocho mil francos de renta a tu hija, nos quedamos nosotros con dos mil, y con lo que vale nuestro negocio podemos comprar «Les Trésorières». Allá, en tu tierra, mi querido gatito, llevando nuestros muebles, que valen mucho, viviremos como príncipes, en tanto que aquí se necesita un millón para hacerse notar.

—Ahí te esperaba, querida —dijo César Birotteau—. No soy tan bruto (aunque tú me crees muy bruto) como para no haber pensado en todo. Escúchame bien. Alexandre Crottat nos viene como un guante para yerno y tendrá el bufete de Roguin; pero no creas que va a contentarse con cien mil francos de dote (suponiendo que demos todo lo que tenemos para colocar a nuestra hija, y yo soy de esa opinión; preferiría no tener más que pan duro para el resto de mis días que renunciar a verla feliz como una reina, casada con un notario de París, como tú dices). Pues bien, cien mil francos o una renta de ocho mil no son nada para comprar la notaría de Roguin. Este pequeño Xandrot, como todos lo llamamos, nos cree, como todo el mundo, más ricos

de lo que somos. Si su padre, ese fuerte granjero que es avaro como un caracol, no vende tierras por valor de cien mil francos, Xandrot no será notario, porque el bufete de Roguin vale cuatrocientos o quinientos mil francos. Si Crottat no paga la mitad al contado, ¿cómo se las va a arreglar? Césarine tiene que llevar una dote de doscientos mil francos; y yo quiero, al retirarme del negocio, ser un buen burgués en París, con una renta de quince mil francos. Y si yo te hiciese ver con toda claridad que eso es posible, ¿no cerrarías el pico de una vez?

—¡Ah, si posees el Perú...!

—Sí, mi querida cierva, lo poseo —dijo, tomando a su esposa por el talle y dándole palmaditas, ganado por una alegría que animó su semblante—. No he querido hablarte de este asunto hasta que estuviera bien rematado, pero quizá lo remate mañana. Mira, Roguin me ha propuesto un negocio tan seguro que él mismo entra también, con Ragon, con tu tío Pillerault y con otros dos clientes suyos. Vamos a comprar en los alrededores de la Madeleine unos terrenos que, según los cálculos de Roguin, podemos adquirirlos por la cuarta parte del valor que han de tener dentro de tres años, pues, pasado ese plazo, podremos explotarlos. Somos seis los socios, en partes que ya hemos convenido. Yo aportaré trescientos mil francos, para poseer las tres octavas partes. Si alguno de nosotros tiene necesidad de dinero, Roguin lo encontrará, hipotecando su parte. Para tener la sartén por el mango y saber cómo se fríe el pescado, quiero aparecer como propietario de la mitad, que será común a Pillerault, al bueno de Ragon y a mí. Roguin será, bajo el nombre de un tal señor Charles Claparon, mi copropietario y extenderá, lo mismo que yo, para los asociados, un documento privado que anulará el documento público. Las escrituras de compra se hacen con promesas de venta por medio de contratos privados, hasta que seamos dueños de todos los terrenos. Roguin examinará cuáles son los contratos que deben ser registrados, pues no está seguro