

PLEITO
ENTRE LA COMPAÑIA DEL FERROCARRIL DE PANAMA
Y LOS SEÑORES S. L. ISAACS & ASCH

ALEGATO

DE

PABLO AROSEMENA

APODERADO DE LA COMPANIA

EN LA SEGUNDA INSTANCIA


I

1892

PANAMÁ.—IMPRESA FLORENTINO MORA
Director, Juan A. Henríquez

Señores Magistrados:

Pocas, muy pocas veces, señor Juez, se habrá visto, en controversias, de derecho de alguna importancia, una uniformidad y una armonía tan completas en la ley. Este es un pleito que, por esta razón, no necesita de esfuerzos de dialéctica ni de argumentos rebuscados.

Así se expresa el señor Walter L. Isaacs, apoderado de los señores S. L. Isaacs & Asch, en el alegato que le presentó, en la primera instancia de este litigio, al señor Juez primero del Circuito de Colón. Y á fe que tiene razón el señor Isaacs. Sobre los hechos controvertidos se han presentado, en el curso del juicio, pruebas que los esclarecen ampliamente; circunstancia que hace la aplicación atinada de la ley. Esa aplicación mostrará, de ello estoy cierto, la justicia de la causa cuya defensa me ha sido encargada, *en todos los puntos de la controversia*; mostrará que la Compañía del Ferrocarril de Panamá reclama lo que le corresponde, con derecho innegable, evidente y reconocido por sus adversarios; quienes además de resistir con obstinación digna de mejor propósito, el cumplimiento de obligaciones contraídas libremente, en su provecho, en convenciones solemnes, le hacen á la sociedad que contrató con ellos de buena fe, que con ellos ha sido liberal y generosa, que jamás desconoció sus derechos, ni les causó injuria,

reclamos destituidos de todo fundamento, y cuya exageración se conforma absolutamente con su temeridad.

Este será, señores Magistrados, vuestro concepto, lo creo firmemente, después de hacer del proceso estudio detenido y sereno. Ayudaros en esta tarea laboriosa, que no difícil, es el objeto de este escrito, que compongo en defensa de los derechos é intereses de la Compañía del Ferrocarril de Panamá, que sin duda serán amparados por vosotros, en fallo que muestre, una vez más, que sois dignos de la misión tan grave como honrosa de administrar justicia. Porque nunca ha sido,—y respondo de la sinceridad de mis afirmaciones,—mi situación más fuerte; ni más profunda mi fe en victoria final y decisiva. Son estas ideas tan firmes, en mi espíritu, que el desenlace de este pleito tan importante, considerado desde el punto de vista de su magnitud pecuniaria, no me causa la menor ansiedad. Proclamada por hechos incontrovertibles, que engendran necesarias consecuencias jurídicas, la verdad será reconocida y acatada, la ley cumplida fielmente y reformado el fallo del señor Juez de la primera instancia, en la parte que es desfavorable para la Compañía del Ferrocarril, porque es extraña á esos hechos, fundada en afirmaciones incorrectas, consideraciones erróneas y doctrinas contrarias á elementales principios de jurisprudencia; y se llevó de calles é hizo girones medio Código Civil.

El señor J. C. Warren, representante y apoderado general de la Compañía del Ferrocarril de Panamá, demandó en nombre de esa sociedad, el 6 de Febrero de 1891; á los señores S. L. Isaacs & Asch, comerciantes de la ciudad de Colón, por la suma de novecientos noventa pesos (\$ 990.00,) oro sellado de los Estados Unidos de América; renta correspondiente al período de un año, de cuatro lotes de terreno,—los señalados en el plano de la ciudad de Colón, con los números 266, 268, 270 y 272,—que tenían los demandados en arriendo; y para obtener la declaración judicial de rescisión de los contratos de arrendamiento de esos lotes y la entrega de éstos, quedando lo que estuviere construído sobre ellos á disposición del Juez, para responder en oportunidad del pago de la renta adeudada, conforme á la cláusula cuarta de esos contratos.

Fundó el señor Warren su demanda en los hechos siguientes:

1.º Que la Compañía dió, y los señores S. L. Isaacs & Asch tomaron en arrendamiento, los lotes de terreno de la Isla de Manzanillo números 266, 268, y 270 el día 1.º de Marzo de 1887, por el término de cinco años prorrogables por otros cinco, pagando por anualidades anticipadas, la suma de doscientos diez pesos (\$ 210.00) oro americano, cada año.

2.º Que los señores Isaacs & Asch, por traspaso hecho por el señor Potevin, con la aquiescencia de la Compañía del Ferrocarril de Panamá, quedaron de arrendatarios también del lote número 272, por cinco años, desde el 13 de Junio de 1887, comprometidos á pagar anticipadamente trescientos sesenta pesos anuales (\$ 360.00), oro americano.

3.º Que conforme á los referidos contratos, la falta de puntualidad en el pago de la renta es, causa de rescisión de ellos; y

4.º Que los señores Isaacs & Asch deben la renta de los lotes números 266, 268 y 270, correspondiente al año que principió el día 1.º de Marzo de 1890, y la del lote número 272, correspondiente al año que principió el día 17 de Mayo del mismo año de 1890.

El señor Juez primero del Circuito de Colón admitió,—auto del 7 de Febrero,—la demanda del señor Warren contra los señores S. L. Isaacs & Asch; y antes de darles á los demandados traslado de ella, llamó á las partes á conferencia amigable, que debía tener lugar el 10, con intervención del Doctor Luis Escobar B.

Pero antes de que esa conferencia se celebrase, la Compañía demandante, representada por el señor A. L. Rives, haciendo uso del derecho que le concede el artículo 268 del Código Judicial, corrigió la demanda de 6 de Febrero, "haciéndola extensiva á los lotes números 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 y 129,—Calle del Frente,—191, 200, 202, 225, 227, 245, 543, 572, 583 y 585,—Calle de Bolívar,—901, 903, 905, 907, 1,187, 1,189, 1,191,—Calle D.,—1767 y 1769, Calle E; para que además de los novecientos noventa pesos oro americano, (\$990.00) demandados en escrito del día 6, paguen la cantidad de cinco mil seiscientos ochenta pesos, también oro americano (\$ 5,680.00), que adeudan por la renta del último año, por arrendamiento de esos lotes; para que igualmente se declaren rescindidos los contratos de arrendamiento; y para que dichos predios vuelvan á poder de la Compañía, en la misma forma que los de la anterior demanda."

Se fundó la nueva demanda de la Compañía del Ferrocarril de Panamá, contra los señores S. L. Isaacs & Asch, en los hechos siguientes:

1.º Que la Compañía dió, y los señores S. L. Isaacs & Asch tomaron en arrendamiento, por cinco años, los siguientes lotes:

En la calle del Frente los números 113 á 129: diez y siete lotes por la renta anual de doscientos diez pesos (\$ 210.00) cada año, pagadera por anualidades anticipadas, á contar desde el 1.º de Junio de 1887;

En la calle de Bolívar los números 191 el 1.º de Agosto de 1886; 200 y 202 el 1.º de Marzo de 1887; 225, 227 y 245, el 15 de Agosto de 1886; y 543, el 1.º de Abril de 1886; siete lotes por la renta anual de cien pesos cada uno (\$ 100.00) pagaderos por anualidades anticipadas, á contar, respectivamente, desde la fecha citada en cada caso;

En la misma calle de Bolívar, los números 583 y 585, dos lotes por la renta anual de ciento cincuenta pesos (\$ 150.00) cada uno, pagadera por anualidades anticipadas, á partir del 1.º de Agosto de 1887;

En la dicha calle de Bolívar, el número 572, un lote, por la renta anual de doscientos cincuenta pesos (\$ 250.00), pagadera por anualidades anticipadas á partir del 1.º de Agosto de 1887;

En la calle D, los números 901 y 903, 905 y 907, el 1.º de Junio de 1887; 1,187, el 31 de Diciembre de 1887; 1,189, el 1.º de Julio de 1886; y 1,191, el 1.º de Marzo de 1886: siete lotes por la renta anual de cien pesos cada uno (\$ 100.00), pagadera por anualidades anticipadas, á contar, respectivamente, desde la fecha citada en cada caso;

En la calle E, el lote número 1,767, por la renta anual de setenta pesos (\$ 70.00), pagadera, por anualidades anticipadas, á contar desde el 15 de Agosto de 1886;

En la misma calle E, el lote número 1,769, por la renta anual de noventa pesos (\$ 90.00), pagadera, anticipadamente, comenzando desde el 15 de Agosto de 1886;

2.º Que conforme á la cláusula cuarta de los referidos contratos, es causal de rescisión la falta de puntualidad en el pago de la renta; y

3.º Que los señores Isaacs & Asch deben la renta de los treinta y seis lotes enumerados, correspondiente al último año de arriendo, á partir respectivamente de las fechas citadas en el punto primero; pues cuando debieron pagarla, en lugar de hacerlo así, notificaron á la Compañía que no pagarían sino después de un término que ellos quieren fijar por sí solos, sin tener en cuenta que el artículo 1,627 del Código Civil establece claramente, que "el pago se hace bajo todos respectos, de conformidad al tenor de la obligación." Parece que los señores Isaacs & Asch tratan de sostener que ellos quisieron pagar y que la Compañía rehusó admitir el pago; pero esto fue después que ellos, por su voluntad, dejaron pasar la época fijada en el contrato para hacerlo; de otro modo, ellos debieron haber hecho el pago por consignación, para poderse reservar todos los derechos como arrendatarios, y no lo hicieron.

Los demandados propusieron,—escrito de 27 de Febrero,—las excepciones dilatorias de *ilegitimidad de la personería* de los señores Warren y Rives, y la de *inepta demanda*. El Juez primero del Circuito de Colón las declaró infundadas, en auto de 7 de Abril, que fué confirmado en providencia del 29 del mismo mes, dictada por el Magistrado del Tribunal Superior del Distrito Judicial, señor Doctor Vives León; y los señores S. L. Isaacs & Asch contestaron, en los siguientes términos, las demandas de 6 y 18 de Febrero:

Esta curiosa, primitiva demanda,—dice el apoderado de los señores Isaacs & Asch,—refiriéndose á la primera,—escrito de 15 de Mayo,—se funda en cuatro números ordinales que contesto así:

1.º Es cierto que los señores S. L. Isaacs & Asch tomaron en arrendamiento los tres lotes de la Isla de Manzanillo, distinguidos en el plano de la Compañía con los números 266, 268 y 270; pero es falso que ese arrendamiento se hubiera verificado el 1.º de Marzo de 1887, como se dice en la demanda. En el

mismo mes y desde 1882, para no ir más lejos, contrataron mis poderdantes (habla el señor Walter L. Isaacs,) esos lotes en arrendamiento; y en virtud de la cláusula ó estipulación 5.ª de los tres contratos, fueron renovados en 1887. Más tarde de esa fecha, la Compañía rebajó el precio de la renta estipulada en los contratos renovados en 1887, con lo cual, se verificó una verdadera renovación;

2.º Es cierto casi todo lo que se dice en este punto, con excepción del precio de la renta, que sufrió también notable variación en virtud de la rebaja acordada por la Compañía á todos ó casi todos los arrendatarios de lotes de Colón;

3.º No es solamente conforme á los contratos de la Compañía, sino conforme á la ley y al derecho, que la falta de pago de la renta es motivo de rescisión en los contratos de arrendamiento; pero para que esto suceda, es necesario que esa falta de pago sea verdadera mora del deudor y no legítima defensa de sus intereses. Este número de la demanda no es hecho, sino un principio de derecho que se aprende en las escuelas de Jurisprudencia, y que sirve mucho cuando se le usa bien, así como se vuelve contra la mano que no sabe manejarlo con maestría;

4.º No es cierto que mis poderdantes deban la suma de novecientos noventa pesos (\$990.00), por arrendamiento de los lotes números 266, 268, 270 y 272. A ellos les debe la Compañía fuertes indemnizaciones por falta de cumplimiento de los contratos de los tres lotes números 266, 268 y 270; y respecto del lote número 272, está pago hasta el día 13 de Mayo de 1891, según se prueba con los documentos marcados con los números que figuran en la demanda de reconvencción que proponemos. Sin embargo de esto, la Compañía del Ferrocarril nos ha estorbado edificar en el lote número 272, y ahora ocurre á los Tribunales demandando la rescisión de ese y treinta y nueve contratos más.

Refiriéndose á la demanda corregida,—fechada el 18 de Febrero,—se expresó de este modo el apoderado de los señores S. L. Isaacs & Asch:

Los hechos de esta adición á la primitiva demanda los contesto así:

Al 1.º Respecto de los diez y siete lotes números 113 á 129, situados en la calle del Frente, ellos fueron arrendados á mis poderdantes en el año de 1881, como se prueba con los contratos que van acompañados á la demanda de reconvencción que en esta misma fecha propongo á nombre de ellos; y en virtud de la quinta estipulación fueron renovados en 1886. En 1881, los que hoy son lotes de terreno, eran un pedazo de mar, en forma de laguna, bastante profunda, pues alcanzaba á tener en ciertos lugares hasta veinticuatro pies de fondo, y por allí transitaban embarcaciones menores á toda vela. Era también lugar de pesca, y el señor J. Francisco Julio (q. e. p. d.) tenía un gran corral para depósito de tortugas, en el cual encerraba hasta doscientos de estos enormes animales. Los señores S. L. Isaacs & Asch propusieron á la Compañía el arrendamiento de aquella parte de la Isla, que se dividió en diez y siete lotes, y se extendieron otros tantos contratos en 15 de Agosto de 1881, obligándose los arrendatarios á pagar, como lo hicieron siempre, la suma de setenta pesos oro americano (\$70.00) por renta anual de cada lote. Tres años transcurrieron de la vigencia de los contratos sin que la Compañía arrendadora quisiera darles cumplimiento, y sin que los arrendatarios pudieran hacer ninguna construcción, pues la Compañía, por boca de sus Superintendentes, se negó á hacer el relleno de los lotes,

alegando el exorbitante precio que costaba y la imposibilidad de la Compañía para pagarlo. Los señores S. L. Isaacs & Asch ofrecieron, al fin, al señor Burt rellenar ellos mismos los diez y siete lotes, con la natural y legal condición de ser indemnizados, y en 1884 se dió principio á ese trabajo que no se concluyó hasta 1885. Los señores S. L. Isaacs & Asch, pagaron, pues, cuatro años de arrendamiento de los lotes á razón de setenta pesos (\$ 70.00) oro cada uno, sin haber podido edificar, porque eran mar y no tierra; gastaron en 1884 y 1885, para poner esa parte de la ciudad en el estado en que hoy se halla, la suma de cien mil pesos óro (\$ 100,000.00) y hasta la fecha no ha sido posible llegar con la Compañía arrendadora á un arreglo equitativo para el pago de la indemnización que se debe á mis poderdantes. Hoy pretende la Compañía convertir parte de la ciudad que mis poderdantes hicieron tierra, en una gran plaza, que proteja, según dice el señor Rives en las posiciones que absolvió ante usted, y que acompaño, los edificios de la Compañía, de los riesgos del incendio! Muy buena indemnización es la que la Compañía quiere pagar á mis poderdantes. Hé aquí, en esa confesión, señor Juez, el por qué de esta temeraria é injustísima demanda.

Respecto de los otros lotes, en las calles de Bolívar, D. y E., los contratos que presenta la Compañía son renovación de otros anteriores que se presentarán, si por fortuna se encuentran en la casa de S. L. Isaacs & Asch en Nueva York, pues en ésta no se encuentran; los precios de renta de los treinta y seis lotes de la demanda adicional, fueron rebajados por actos posteriores de la Compañía, como se comprueba con los documentos que acompaño á esta contestación, y con otros que van junto con la demanda de reconvencción, que hoy intento á nombre de mis poderdantes.

Al 2.º Es cierto lo que dice el señor Rives, y le contesto exactamente lo mismo que contesté al punto 3.º de la demanda del señor Warren.

Al 3.º Mis poderdantes no deben nada á la Compañía del Ferrocarril de Panamá, porque ésta debe á aquellos grandes sumas por indemnizaciones de perjuicios y otras indemnizaciones que hoy reclamo, en demanda aparte. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, ó no se allana á cumplirlo en la forma y tiempo debidos. En el año de 1885 estando en todo su vigor veinte

Frente, contratos celebrados legalmente con la Compañía del Ferrocarril, esta

rriente, es decir, sin consideración, ni de una parte ni de otra á las fechas de los contratos. Así lo prueban la cuenta corriente que acompaño y otros documentos que presentaré tan luego como pueda obtenerlos, pues se encuentran en la casa de S. L. Isaacs & Asch de Nueva York. Estaba reservado al señor Rives en 1891 alegar ante los Tribunales de justicia la morosidad de mis poderdantes, olvidándose acaso, ó quizás menospreciando los serios compromisos de la empresa del Ferrocarril con mis poderdantes; compromisos que estuvieron siempre sobre el tapete en la mesa de la Directiva de la Compañía, en Nueva York.

El mismo día en que el apoderado de los señores S. L. Isaacs & Asch,—15 de Mayo,—contestó la demanda del 18 de Febrero, estableció una de reconvencción contra la Compañía demandante, para que se declarara estar obligada:

Primero.—Á reembolsar á S. L. Isaacs & Asch la suma de CIEN MIL PESOS en oro de los Estados Unidos de América del Norte, ó lo que se pruebe en el presente juicio que ellos invirtieron en reparar, rellenándolos, los lotes de terreno marcados con los números 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 y 129 en el plano de esta ciudad (Colón) arrendados por S. L. Isaacs & Asch en el año de 1881;

Segundo.—Á pagar á S. L. Isaacs & Asch la suma de cincuenta mil pesos en oro de los Estados Unidos, ó lo que se pruebe en el presente juicio, como monto de los perjuicios causados por haber privado por la fuerza á mis demandantes, durante cinco meses y medió, contados desde Abril hasta el 19 de Septiembre de 1885, del goce de sus derechos de arrendatarios de los lotes números 113 á 129 (diez y siete lotes) y 266, 268 y 270, marcados todos con esos números en el plano de esta ciudad;

Tercero.—Á pagar á S. L. Isaacs & Asch la suma de cinco mil pesos de plata de 0,835 milésimos, ó lo que se pruebe en el presente juicio, como monto de los perjuicios que se les han causado por haberles impedido, desde el 11 de Diciembre de 1890 hasta el 23 de Febrero del presente año, la construcción de casas sobre los lotes de terrenos números 266, 268, 270 y 272, y por haberles privado del goce de sus derechos de arrendatarios, estando vigentes los contratos respectivos celebrados con la Compañía del Ferrocarril de Panamá;

Cuarto.—Á respetar y cumplir los contratos de arrendamiento de los lotes ya citados números 113 á 129 y 266, 268, 270, y 272 del plano de esta ciudad, renovados entre la Compañía del Ferrocarril y los señores S. L. Isaacs & Asch, hasta que éstos sean cumplidamente indemnizados de los perjuicios que reclaman y se

les reembolsen las sumas que invirtieron en la reparación y relleno de los diez y siete lotes tantas veces citados, números 113 á 129.

Se funda esta demanda de reconvenición en los siguientes hechos:

Primero.—La Compañía del Ferrocarril de Panamá dió en arrendamiento á S. L. Isaacs & Asch, el día 15 de Agosto de 1881, 17 lotes marcados con los números 113 á 129 en el plano de esta ciudad, levantado por la Compañía del Ferrocarril;

Segundo.—Por cesión que les hizo el señor Juan García, con aprobación de la Compañía arrendadora, llegaron á ser los señores S. L. Isaacs & Asch arrendatarios del lote número 129.

Tercero.—Esos lotes, aunque marcados como de terreno sólido en el plano ya referido, no estaban en realidad sino trazados idealmente sobre una laguna profunda que los hacía impropios, en absoluto, para la construcción de edificios, objeto para el cual habían sido arrendados por S. L. Isaacs & Asch;

Cuarto.—Los señores S. L. Isaacs & Asch requirieron oportunamente á la Compañía del Ferrocarril, para que hiciera en los lotes las reparaciones indispensables para poder construir sobre ellos, y la citada empresa no hizo tales reparaciones; viéndose entonces S. L. Isaacs & Asch en la necesidad de ejecutarlas á reserva de ser reembolsados de las sumas que invirtieran;

Quinto.—En las obras de reparación ó relleno de los lotes emplearon S. L. Isaacs & Asch una suma de cien mil pesos oro americano, poco más ó menos, siéndoles imposible precisar la suma porque los datos perecieron en su mayor parte en el incendio del 31 de Marzo de 1885;

Sexto.—Los lotes de terreno están ahora en perfecto estado de servir para edificar sobre ellos, á consecuencia de las reparaciones hechas por S. L. Isaacs & Asch, y han aumentado su valor notablemente, como lo prueba el hecho de que en 1881, cuando no eran sino una laguna de bastante profundidad, fueron arrendados por setenta pesos (\$ 70.00) oro, anuales, y en 1887, al renovar los contratos con S. L. Isaacs & Asch, se les exigió una renta anual de doscientos diez pesos (\$ 210.00) oro americano;

Séptimo.—La Compañía del Ferrocarril de Panamá dió también á S. L. Isaacs & Asch los lotes números 266, 268 y 270 por cinco años contados desde el 1.º de Marzo de 1882;

Octavo.—En el mes de Abril de 1885, después del terrible incendio del 31 de Marzo, que destruyó todas las propiedades de S. L. Isaacs & Asch, y cuando éstos comenzaban á reedificar sus casas sobre los veinte lotes de terreno que tenían arrendados en la calle del Frente, la Compañía del Ferrocarril les prohibió la reconstrucción y los privó por la fuerza del goce de sus derechos de arrendatarios, durante cinco meses y medio, desde Abril al 19 de Septiembre de 1885;

Noveno.—Esa privación por la fuerza les causó á los señores S. L. Isaacs & Asch perjuicios que estimaron en la suma de cincuenta mil pesos en oro americano;

Décimo.—En Diciembre del año último, después del incendio del 23 de Septiembre, el que destruyó casi todas las propiedades de los señores S. L. Isaacs & Asch, y cuando éstos se preparaban á dar principio á ciertas cons-

trucciones sobre los lotes 268 y 270, y se dispusieron á hacer lo mismo en el número 272, la Compañía del Ferrocarril, prescindiendo de la existencia de los contratos de arrendamiento, que desgraciadamente no tenían aquí S. L. Isaacs & Asch, promovió á éstos un interdicto de perturbación de posesión, que dió por resultado la orden dada por el Juez Municipal de este Distrito para que se suspendiera toda construcción en los referidos lotes;

Undécimo.—Esa orden estuvo cumpliéndose desde el 11 de Diciembre, en que fue dictada, hasta el 31 de Enero del presente año en que fue revocada por usted;

Duodécimo.—Notificada de esa resolución la Compañía del Ferrocarril intentó la demanda ordinaria de que esta es una concurrencia y pidió en acción accesoria la suspensión de las obras emprendidas por S. L. Isaacs & Asch;

Décimotercero.—Tal suspensión estuvo vigente hasta el 23 de Febrero del presente año, en que se otorgó fianza por los demandados para poner término á la suspensión; y

Décimocuarto.—Esa suspensión en dos ocasiones decretada á petición de la Compañía arrendadora, ha causado á mis poderdantes perjuicios que estiman en cinco mil pesos (\$ 5,000.00) moneda colombiana de 0.835 milésimos.

En concepto del señor Walter L. Isaacs, apoderado de los señores S. L. Isaacs & Asch, admitidos como ciertos los hechos expresados, les dan á sus poderdantes los derechos que reclaman los artículos 2023, 2026, 2028, 2034 y 2036 del Código Civil de Panamá, vigente cuando se celebraron los aludidos contratos de arrendamiento, que corresponden á los artículos 1582, 1985, 1987, 1993 y 1995 del nacional en vigor.

El representante y apoderado general de la Compañía del Ferrocarril, contestó en estos términos, sobre los hechos expuestos para fundar la demanda de reconvencción de los señores S. L. Isaacs & Asch.

Al 1.º Que es cierto;

Al 2.º Que conforme al contrato que obra en autos, los señores S. L. Isaacs & Asch tomaron directamente de la Compañía, en arriendo, el lote número 129, el 1.º de Abril de 1885;

Al 3.º Que los lotes 113 á 129, aunque cubiertos de agua, cuya profundidad ignora, no eran impropios en absoluto para la construcción de edificios, como ya queda expresado. En el plano de la Compañía no existe la distinción de terreno seco y con agua, sin duda porque cuál más cuál menos, todos la tenían;

Al 4.º Que no es exacto ni puede convenir en lo que se expresa en este punto de la demanda, porque la Compañía nunca contrajo la obligación de rellenar esos lotes;

Al 5.º Que tampoco puede convenir en la exactitud de este punto; siendo de notar que los demandantes unas veces han dicho haber gastado una suma y otras veces otra;

Al 6.º Que los lotes siempre han estado en aptitud de servir para edificar sobre ellos, con la diferencia de que hoy no se necesita rellenarlos. Precisa-

mente porque antes tenían los arrendatarios que rellenarlos, si querían, el valor del arriendo era menos que el de hoy;

Al 7.º Que es cierto en cuanto á los lotes 268 y 270; pero no es cierto en cuanto al 266; pues éste fue contratado con los herederos de Alcázar, quienes lo transfirieron á los demandantes, con aprobación de la Compañía, en 24 de Enero de 1885;

Al 8.º Que no es cierto que fuese la Compañía la que prohibiera, por medio de la fuerza, á los demandantes la reconstrucción y el goce de sus derechos de arrendatarios, en unos meses del año de 1885, sino la autoridad pública, que cooperó al intento de la Compañía por las razones expresadas en esta contestación; .

Al 9.º Que no puedo darle ningún asentimiento á este punto, porque ignoro los perjuicios que sufrieron los demandantes, y porque, por muchos que hubieran sido, jamás pudieran haber llegado á la suma de cincuenta mil pesos (\$ 50,000.00:)

Al 10.º Que no es cierto que los contratos de arrendamiento de los lotes 268, 270 y 272 estuvieran vigentes en Diciembre último, pues habían caducado por falta de pago de la renta, y fue por eso que se entabló el interdicto posesorio de que se ha hablado con los comprobantes exigidos por la ley, por lo cual el señor Juez Municipal dispuso la suspensión de toda construcción en esos lotes;

Al 11.º Que la orden estuvo cumpliéndose no sé por cuantos días; pero no fue desde el 11 de Diciembre sino desde el 13 ó 14, pues la nota que se acompaña, dirigida por el Juez á los demandantes, tiene fecha 13; y esa fue una orden que tuvo que dar la autoridad, reiterada porque los señores S. L. Isaacs & Asch no obedecieron, como debieron, la primera;

Al 12.º Que es cierto;

Al 13.º Que la suspensión duró entonces uno ó dos días, porque avisado oportunamente el señor S. Asch de lo pedido por la Compañía, se trasladó á Panamá, antes de ser notificado de la suspensión, y regresó ya junto con su fiador, de modo que oyó la notificación é incontinenti presentó su fiador; y

Al 14.º No puedo darle mi asentimiento á este hecho, porque aparte de que la Compañía no tiene que ver con tales perjuicios; por las razones antes expresadas, en mi concepto ellos no han existido y aun en el caso de que los hubiera habido, jamás ascenderían á la fabulosa suma de la demanda.

Planteadas netamente las cuestiones de *hecho* y de *derecho* que son materia de la controversia, me ocuparé en considerarlas con el detenimiento que el deber me impone, y que requiere la averiguación de la verdad, que espero he de mostrar luminosa y radiante. Felizmente, sobre los *hechos* disputados ha caído en el curso del debate, la apetecible claridad, y la aplicación de los preceptos legales pertinentes, sólo será difícil para quien tenga sobre los ojos del alma la densa venda del interés propio; por todo extremo fácil para todas las personas que formen sus juicios por las sugerencias de la razón libre y serena.

En su contestación á las demandas de 6 y 18 de Febrero, establecidas por la Compañía del Ferrocarril contra los señores S. L. Isaacs & Asch; demanda de que he copiado lo principal, para fijar con precisión, en obsequio de la claridad, el campo del debate, que es invariable después de abierto el juicio á pruebas, el señor Walter L. Isaacs confesó los hechos expuestos para fundarlas. Intentó, es verdad, rebajar la fuerza probatoria de esa confesión; pero añadiendo circunstancias que de ninguna manera tienen alcance. No prueba que la Compañía del Ferrocarril no tuviera las acciones que ejercitaba, el que los lotes números 266, 268 y los señalados en el plano de la ciudad de Colón con los números 113 á 129 hubieran sido lotes de *agua*, no lotes de terreno; el que los contratos de arrendamiento de esos lotes se hubieran celebrado la primera vez en 1881; ni que los señores S. L. Isaacs & Asch creyesen tener contra la Compañía demandante reclamos que importaran sumas ingentes. Al decir que la renta anual que debían pagar los demandados, conforme á los respectivos contratos de arrendamiento, fué rebajada, "con lo cual se verificó una verdadera *novación*," el señor Isaacs reconoció la existencia de la acción ejercitada, á la cual pretendía oponer una *excepción perentoria*.

Que los demandados debían la renta del último período de un año, de los lotes á que se refieren las demandas de 6 y 18 de Febrero, lo ha confesado también su apoderado, más de una vez, en el alegato de la primera instancia. En ese documento, página 4 del texto impreso, se lee lo que sigue:

Como usted ve por la relación que queda hecha, la Compañía del Ferrocarril de Panamá demanda porque mis poderdantes *no han pagado la renta de un año* y los señores S. L. Isaacs & Asch *no han pagado esa renta*, porque la Compañía les debe fuertes sumas.

En el mismo escrito se halla, página 47, texto impreso, lo que copio á continuación:

...y estoy persuadido, señor Juez, de que usted fallará absolviendo á los señores S. L. Isaacs & Asch de todos los cargos que contiene la demanda de la Compañía, *menos el pago de la suma que verdaderamente adeuda por la renta de un año*.

Consideraré ahora la alegada *novación*; que las otras observaciones hechas para infirmar los derechos de la Compañía, no merecen, es la verdad, los honores del examen. Así como el gas, al escaparse se consume, esas observaciones se refutan con solo

enunciarlas. No creo que el señor Isaacs les atribuya, sinceramente, importancia alguna.

Novación,—dice el artículo 1687 del Código Civil,—es la sustitución de una nueva obligación á otra anterior; la cual queda por tanto extinguida.

La novación,—dice el artículo 1690,—puede efectuarse de tres modos:

1.º Sustituyéndose una nueva obligación á otra, sin que intervenga nuevo acreedor ó deudor.

2.º Contrayendo el deudor una nueva obligación respecto de un tercero, y declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva el primer acreedor.

3.º Sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que en consecuencia queda libre.

Si la antigua obligación es pura y la nueva pende de una condición suspensiva; y si por el contrario, la antigua pende de una condición suspensiva, y la nueva es pura, no hay novación mientras esté pendiente la condición....

Por último, dice el 1693 que “para que haya novación *es necesario que lo declaren las partes ó que aparezca indudablemente que su intención (de las partes) ha sido novar*, porque la nueva obligación envuelve la extinción de la antigua.

La renta, precio del arrendamiento de los lotes á que se alude en las demandas de 6 y 18 de Febrero, no se redujo *en virtud de convención de las partes*; ello no consta, ni puede constar en documento alguno, porque tal convención no ha sido celebrada. La Compañía del Ferrocarril, en atención á las circunstancias, por todo extremo afflictivas, que creó en el Istmo la suspensión de la obra del Canal, decidió, espontáneamente, movida por sentimientos dignos de alto elogio, acordar una reducción considerable de la renta de los lotes de terrenos dados por ella en arrendamiento, correspondiente al período de 1889 á 1890, y al de 1890 á 1891; *gracia* de que solo debían gozar, élló es clarísimo, *los arrendatarios* que pagaran la renta reducida, no los que rehusaran pagarla, alegando pretextos más ó menos fútiles.

El señor Walter L. Isaacs, apoderado de los señores S. L. Isaacs & Asch, coloca á sus poderdantes en posición que llamaré extraordinaria. Pretende que gocen de una *gracia* de la Compañía del Ferrocarril sin someterse á la única condición que podía explicarla: *pagar la renta reducida*.

No pueden pretender los señores S. L. Isaacs & Asch que esa *gracia* constituyó una *donación entre vivos*, porque ellos rehusaron aceptarla.

La donación entre vivos,—dice el artículo 1443 del Código Civil,—es un acto por el cual una persona transfiere, *gratuita é irrevocablemente*, una parte de sus bienes *a otra persona que la acepta*.

Además, conforme al artículo 1469:

Mientras la donación entre vivos no ha sido aceptada y manifestada la aceptación al donante, podrá éste revocarla á su arbitrio.

¿Dónde consta que los señores S. L. Isaacs & Asch aceptaron la donación que implicaba la rebaja, en determinado período, de la renta de los lotes de terreno en la ciudad de Colón, que ellos tenían en arrendamiento, hecha espontánea y generosamente por la Compañía del Ferrocarril? ¿Dónde consta que tal aceptación, si se hizo, fue comunicada á la Compañía por los señores S. L. Isaacs & Asch? Si tal donación no fue aceptada; y si su aceptación, caso de haberlo sido, no fué manifestada á la Compañía, ésta pudo revocarla, y las demandas de 6 y 18 de Febrero son prueba de esa revocación.

Además, según el artículo 1458 del Código Civil, “la donación entre vivos que no se insinuare solo tendrá efecto hasta el valor de *dos mil pesos*, (moneda corriente) y será nula en el exceso.”

De manera que, si la gracia acordada por la Compañía del Ferrocarril de Panamá á los arrendatarios de los lotes de terreno que pagaran la renta reducida, tenía el carácter de donación entre vivos, la rebaja hecha á los señores S. L. Isaacs & Asch sólo es válida hasta el valor de dos mil pesos, y nula en el exceso, porque no consta que fue *insinuada*, esto es, *autorizada por el Juez competente*. Y el exceso monta á varios miles de pesos, oro americano.

Las precedentes observaciones refutan la sentencia apelada, en cuanto se refiere á la suma que la Compañía del Ferrocarril les reclamó á los señores S. L. Isaacs & Asch, en las aludidas demandas. Ese fallo, en la parte á que aludo, se funda en que la Compañía del Ferrocarril de Panamá convino (?) en rebajar á S. L. Isaacs & Asch la renta de los lotes correspondiente á la anualidad de 1890 á 1891, y debe ser reformado en el sentido de condenar á los señores S. L. Isaacs & Asch á pagarle á la Compañía del Ferrocarril de Panamá la suma que les reclamó, con derecho tan claro, en las demandas de 6 y 18 de Febrero.

Las mismas consideraciones hacen inútil el estimar el valor probatorio de la relación de fojas 77 á 78 del cuaderno número 2.º, y de la carta de fojas 47 á 48, del cuaderno número 4.º; documentos que, sea dicho de paso, no proceden del Superintendente gene-

ral de la Compañía, y su representante *único* en el Istmo de Panamá, sino del empleado que tiene á su cargo los asuntos que se relacionan con las tierras de que esa sociedad es dueña ó usufructuaria.

Afirma el señor Isaacs, contestando al hecho 4.º, de las expresadas para fundar la demanda de 6 de Febrero, que "respecto al lote número 272, la renta estaba pagada hasta el 13 de Mayo de 1891." Copiaré sobre este punto lo que dijo en el alegato de la primera instancia el apoderado de la Compañía del Ferrocarril de Panamá.

Dicen los demandantes,—habla el señor A. L. Rives,—que un recibo por \$ 360.00 fecha 31 de Julio de 1889, referente al lote 272, y otro recibo sin fecha, que ellos suponen ser del 15 del mismo Julio, recibo puesto al pie de una relación de lo que ellos debían en ese mes, en la cual fijan el lote 272 con \$ 100.00, prueba que se pagó dos veces dicha renta y que el segundo pago debe imputarse al año de 1890 á 1891, y por consiguiente nada debían ellos por renta de ese lote. Demasiado saben Isaacs & Asch que ellos deben el último año de renta de ese lote como deben las demás sumas que se les reclaman.

No explican, porque así les conviene, la razón de que el un recibo sea por \$ 360.00 y el otro por \$ 100.00 ni presentan los demás recibos de las otras partidas de la referida relación, pues deben tenerlos como tienen el de \$ 360.00. Referiré lo ocurrido.

La Compañía por razones de equidad también, y con motivo de la situación pecuniaria creada por los contratiempos de la empresa del Canal, no quiso exigir entrega de renta estipulada en los contratos sobre arrendamientos de lotes ni le convenía alterarlos, sino dejar subsistente la obligación tal como había sido contraída. Entonces arbitró el medio de hacer por su cuenta solamente una reducción temporal al cobrar la renta de los arrendatarios; y como era pues gracia que no novaba los contratos, se daban los recibos por la suma completa y se extendía otro documento por la reducción temporal que firmaban también los arrendatarios. Los señores S. L. Isaacs & Asch tienen también esos documentos de reducción temporal para todos los lotes que tenían arrendados, y no los han presentado porque no les conviene que la verdad se esclarezca. A la renta anual del lote 272 se le hacía una reducción temporal de \$ 260.00 y es por tal motivo que el recibo reza una cantidad y la relación otra; porque en esta sólo fija lo que debían pagar en virtud de la gracia que se les hacía. Serán pues, uno mismo los dos recibos que los demandantes quieren hacer pasar por pago hecho dos veces.

La verdad habla con claridad hiriente en las líneas anteriores. La muestra plenamente la circunstancia de rezar sumas distintas, respecto del lote número 272, el recibo de 31 de Julio de 1889, por el valor total de la renta \$ 360; y la relación sin fecha, en que aparece la cantidad realmente pagada, \$ 100.00. Porque la relación no es de 15 de Julio de 1889, como afirman los se-

ñores S. L. Isaacs & Asch—escrito de 56 á 57 fojas, cuaderno número 4.º:—de esa fecha es el vale á que se refiere la nota que se ve al pie de ese documento, que se halla en la foja 9 del cuaderno número 2º. Inexplicable sería aún para el más despabilado el que negociantes tan inteligentes y listos como los señores Isaacs & Asch pagaran el 15 de Julio de 1889 á la Compañía del Ferrocarril de Panamá \$ 100 por renta del lote número 272, correspondiente al período de 1889 á 1890, y que el 31 del mismo mes pagaran por renta del mismo lote, en el mismo período, \$ 360.

El escrito del señor Walter L. Isaacs de 1.º de Julio de 1891 fojas 56 á 57, cuaderno número 4.º, y las piezas á que se refiere confirman absolutamente lo dicho por el señor Rives sobre este punto, y que he copiado.

Los señores S. L. Isaacs & Asch pretenden que también pagaron dos veces la renta, de los lotes 200 y 202, correspondiente al período de 1890 á 1891; pretensión con mucha destreza refutada en la sentencia de la primera instancia.

Es dudoso, por lo menos, que pagaran dos veces por error, una misma deuda, quienes han retenido en su poder la renta de un año porque dizque la Compañía les debe fuertes sumas!

El haber pagado dos veces la renta de los lotes número 272, 200 y 202, en determinado período, caso de ser cierto, no implicaría el estar pagada la renta de los mismos lotes en el período siguiente. Ese hecho les habría dado á los señores S. L. Isaacs & Asch el derecho que concede el artículo 2313 del Código Civil, según el cual, "si el que por error ha hecho un pago prueba que no lo debía, *tiene derecho para repetir lo pagado.*"

Los señores S. L. Isaacs & Asch no han reclamado ese *derecho* en la demanda de reconvencción.

Demandan los señores S. L. Isaacs & Asch de la Compañía del Ferrocarril de Panamá el reembolso de la suma de cien mil pesos en oro de los Estados Unidos de la América del Norte, ó lo que se probare en el juicio que ellos invirtieron en reparar, *rellendndolos*, los lotes de terreno marcados con los números 113 á 129 en el plano de la ciudad de Colón, arrendados por ellos el 15 de Agosto

de 1881. Fundan esta pretensión en el número 2.º, artículo 2023 del Código Civil de Panamá, y en los artículos 2026 y 2034 del mismo Código; disposiciones que corresponden, sin variación alguna, al número 2.º, artículo 1982 del Código Civil de la Nación, hoy en vigor, y á los artículos 1985 y 1993 del mismo Código.

El determinar claramente la acción que se ejercita en una demanda y los hechos á que se funda, es de importancia suma para evitar confusiones perturbadoras y facilitar la aplicación de las leyes. Una vez fijado el campo del debate, en él deben mantenerse las partes; abandonarlo, muestra conocimiento insuficiente de la cuestión, ó falta de fuerzas para sostener la polémica en esa arena, y la intención de arrojar sombras sobre los puntos en examen, en vez de la luz que necesitan, la verdad para brillar y la justicia para asegurar su triunfo.

En todas las cuestiones, pero muy especialmente en las jurídicas, las vacilaciones son claro indicio de debilidad; porque no se hallará en la práctica caso alguno que las leyes no prevean y resuelvan. La legislación de las naciones civilizadas del orbe es el fruto precioso de siglos de experiencia, de estudio y de meditación; y ya podría considerársela inmutable, si las sociedades humanas hicieran alto en la vía del progreso. Porque es el progreso, en las artes y en las ciencias, quien modifica, aumentándolos, idiomas y leyes.

El debate debe concretarse á la acción establecida; observaciones referentes á acciones distintas, son ociosas, del todo inútiles y perdidas. En este caso se hallan todas las consideraciones encaminadas á demostrar que la Compañía del Ferrocarril de Panamá no les entregó á los señores S. L. Isaacs & Asch *la cosa que les arrendó* en los contratos de arrendamiento de los lotes números 113 á 129, celebrados el 15 de Agosto de 1881.

El arrendamiento,—dice el señor Juez primero del Circuito de Colón en su sentencia de 19 de Diciembre último,—es un contrato en que las partes se obligan *recíprocamente* la una á conceder el goce de una cosa y la otra á pagar por dicho goce un precio determinado.

En cada uno de los contratos de arrendamiento de los diez y siete lotes, celebrados en mil ochocientos ochenta y uno, se dijo que la Compañía del Camino de Hierro de Panamá, concedía á los señores S. L. Isaacs & Asch el goce de una fracción ó lote DE TIERRA de esta ciudad; que el PREDIO URBANO arrendado, describía la figura de un rectángulo de nueve metros quince centímetros de ancho y cuarenta y dos metros setenta centímetros de largo sobre el terreno; que por la falta de puntualidad en el pago entraría la Compañía en posesión DEL TERRENO ARRENDADO, y quedaría á disposición del Juez, EL EDIFICIO CONSTRUIDO sobre dicho predio urbano; que á la expiración del contrato se re-

novaría éste por un período de cinco años, pagando entonces los arrendatarios una cuota anual equivalente al interés del *capital valor del lote*, para lo cual se haría justipreciar por partes EL TERRENO arrendado; que la Compañía locadora no tendría en ningún caso derecho á las mejoras que se hicieran EN EL TERRENO; y que al expirar el plazo del arrendamiento, los arrendatarios tenían la obligación de devolver EL TERRENO arrendado, *desocupándolo* enteramente, y siendo de cuenta de ellos la operación de desbaratar *la casa* y sacar de allí los materiales.

Por lo estipulado en los contratos se ve, pues, que la Compañía del Ferrocarril concedía á los arrendatarios el goce de *lotes de terreno*, de predios urbanos, para edificar casas sobre ellos.

Y después de referirse á las declaraciones rendidas en este juicio por los testigos Richard Morle, J. W. C. Mc Anuff, Mauricio Brochet, José A. Céspedes, José M. Pasos, Buenaventura Gutiérrez, Juan Pernet, Joseph Eneas, Juan C. Stevenson y Rafael Suarez, que examinaré y estimaré en oportunidad, se expresa así:

Está plenamente probado que los referidos lotes no eran *tierra* sino un pedazo de *mar*, con una profundidad de más de quince pies;

También está probado que para construir casas allí era preciso el relleno, ó emplear en la construcción sistemas que habrían demandado gastos exorbitantes, hartamente ruinosos para quien los hiciera. El relleno era, pues, indispensable, *económico*, para poder construir en ese lugar.

Si en vez de *lotes de terreno* se entrega un *pedazo de mar*, ó una laguna clara es que no se cumple la obligación de dar el goce de la cosa arrendada.

Todo contrato legalmente celebrado, es ley para los contratantes, y sabido es que el arrendador tiene obligación de entregar la *cosa arrendada y de mantenerla en estado de servir para el fin á que ha sido arrendada*. Luego si se arrienda un *terreno* para edificar, el *arrendador está obligado á entregar terreno en estado de servir* para eso.

Aún cuando los señores S. L. Isaacs & Asch supieran que los diez y siete lotes no eran sino una gran laguna, y aun cuando no se hubiera estipulado que la compañía debía pagar el relleno eso nada importa (!). La compañía locadora tenía que entregar realmente la cosa que había arrendado, y tenía por lo mismo, que rellenar los lotes por ser esta de las obligaciones que nacen de la ley

Oportunamente estudiaré las consideraciones del señor Juez primero del Circuito de Colón que he transcrito, para determinar su exactitud y su valor. Ahora me limitaré á admitir graciosamente que son pertinentes y exactas, para el efecto de mostrar sus consecuencias jurídicas y establecer que son extrañas á la pretensión de los demandados que se intenta fundar en ellas.

Si la Compañía del Ferrocarril de Panamá no les entregó á los señores S. L. Isaacs & Asch la cosa que les arrendó en los con-

tratos de arrendamiento de los lotes números 113 á 129, los arrendatarios tenían contra la sociedad locadora, las acciones que crea el artículo 1,591 del Código Civil de Panamá, que es el 1,546 del nacional vigente. El citado artículo dice así:

En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso, podrá el otro contratante pedir á su arbitrio ó la resolución ó el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Y los señores S. L. Isaacs & Asch no han ejercitado contra la Compañía del Ferrocarril ninguna de las dos acciones que crea el artículo citado. Ellos han establecido acción del todo distinta: han demandado *el reembolso de cien mil pesos, moneda de oro de los Estados Unidos de la América del Norte ó lo que probaren haber invertido EN REPARAR, rellenándolos*, los lotes de terreno marcados con los números 113 á 129 *en el plano de la ciudad de Colón*. En consecuencia, toda argumentación que tenga por objeto demostrar que en los aludidos contratos la Compañía arrendó una cosa y que no la entregó, es inconducente para justificar *la pretensión declarada por los demandantes*, y debe prescindirse de ella por inútil, y aún, *peor que inútil*, como dice el conocido expositor D. Juan Sala, porque puede desviar á los Jueces del rumbo que conduce al acierto.

¿Pero es cierto que en esos contratos arrendó la Compañía *una cosa*, y que entregó *otra*; esto es, que la Compañía no les entregó á los señores Isaacs & Asch la cosa que les arrendó en ellos? Observaciones decisivas, numerosísimas, dan á esta pregunta respuesta negativa. La Compañía del Ferrocarril les entregó á los señores S. L. Isaacs & Asch, la cosa *arrendada* en los contratos de que he hecho referencia, *no otra*. En su contestación á las demandas de 6 y 18 de Febrero de 1891, dijo el señor Walter L. Isaacs, apoderado de los señores S. L. Isaacs & Asch:

En 1881, los que hoy son lotes de tierra, *eran un pedazo de mar, en forma de laguna* bastante profunda, pues alcanzaba á tener en ciertos lugares hasta veinte y cuatro pies de fondo, y por allí transitaban embarcaciones menores á toda vela. Era también lugar de pesca, y un señor J. Francisco Julio, (q. e. p. d.) tenía un gran corral para depósito de tortugas, en el cual encerraba hasta doscientos de esos enormes animales. *Los señores S. L. Isaacs & Asch propusieron á la Compañía el arrendamiento de aquella parte de la isla, que se dividió en diez y siete lotes, y se extendieron otros tantos contratos en 15 de Agosto de 1881*, obligándose los arrendatarios á pagar, como lo hicieron siempre, la suma de setenta pesos oro americano por renta anual de cada lote.

En solicitud dirigida al señor Jefe Civil y Militar del Estado, el 25 de Julio de 1885,—fojas 35 á 36, cuaderno número 4.º—los señores S. L. Isaacs & Asch, manifestaron lo que sigue:

Según consta en un contrato en papel sellado, con todas las formalidades de la ley, hace cuatro años la Compañía del Ferrocarril nos arrendó *una extensión de agua conocida por todos en Colón por el nombre de La Laguna*. La parte arrendada era de 510 pies de largo por 140 pies de ancho, y de 15 á 25 pies de profundidad, comprendiendo en todo diez y siete lotes.

En su alegato de la primera instancia, el mismo señor Walter L. Isaacs se expresa en estos términos, páginas 19 y 21 del texto impreso:

S. L. Isaacs & Asch *si conoctan el estado de los lotes*. . . . (cuando los tomaron en arrendamiento en 1881.)

Estos señores (S. L. Isaacs & Asch) tomaron en arrendamiento de la Compañía del Ferrocarril diez y siete lotes que no eran tierra sino una rada conocida con el nombre de *Bahía de Víctor*. . . .

Han confesado, pues, paladinamente, los señores S. L. Isaacs & Asch, en varias ocasiones, que ellos le propusieron á la Compañía del Ferrocarril el arriendo de lo que llaman *un pedazo de mar, en forma de laguna*, que se dividió en diez y siete lotes, los marcados en el plano de la ciudad de Colón con los números 113 á 129; y que conocían el estado de esos lotes en la época en que fueron arrendados. Las partes tenían, pues, conocimiento exacto de la *cosa* que iba á ser objeto de los contratos de arrendamiento; y la Compañía locadora entregó *esa cosa*, esto es, *la arrendada*.

Si las partes se hallaban conformes sobre la *identidad de la cosa arrendada*, el que se hubiese dado á *esa cosa* en los contratos de arrendamiento *nombre impropio*, no implica la existencia, respecto de ninguno de ellos, del *error de hecho que vicia el consentimiento*, conforme al artículo 1,555 del Código Civil de Panamá, correspondiente al 1,510 del nacional en vigor.

Y si hubo de parte de los arrendatarios error de hecho, de la naturaleza del que vicia el consentimiento, al tenor del artículo citado, los señores S. L. Isaacs & Asch pudieron demandar la rescisión de esos contratos, ejercitando la acción que crea la última parte del artículo 1,784 del Código panameño, que es el 1,741 del vigente hoy en la República. Esta acción no ha sido establecida.

Si los señores S. L. Isaacs & Asch, al celebrar, el 15 de Agosto de 1881, los contratos de arrendamiento de los lotes 113 á 129,

entendieron que se trataba de lotes de *terreno* y no de *agua* (terreno anegado,) debieron rehusar recibir los últimos, cuando les hizo entrega de ellos la Compañía arrendadora. No solo no rehusaron recibirlos, sino que en la *Estipulación Segunda*, de las que forman esos contratos, declararon *haber recibido á su satisfacción los predios* que se les daban en arrendamiento. Dice así esa estipulación:

SEGUNDA ESTIPULACIÓN.

El tiempo estipulado para la duración del arriendo es el de cinco años, contados desde la fecha en *que los arrendatarios se dan por entregados de dicho predio EN VIRTUD DE HABERLO RECIBIDO Á SU SATISFACCIÓN*; bajo la condición de pagar anticipadamente á la Sociedad arrendadora del Camino de Hierro de Panamá, ó á los Agentes ó Representantes de esa Empresa en esta plaza, la cantidad de setenta (§ 70.00) pesos oro americano (*Dollars*.) ó su equivalente en cada uno de los cinco años señalados para la duración de este contrato, *en el que, para constancia, se expresa estar satisfecha la primera anualidad, recibida al firmarse el presente documento.* (Documento de fojas 17 á 35, cuaderno número 2.º)

Esta *estipulación* es decisiva, abrumadora, respecto del punto que he considerado; y apenas es creíble que existiendo en los contratos de arrendamiento de los lotes números 113 á 129, celebrados entre la Compañía del Ferrocarril de Panamá y los señores S. L. Isaacs & Asch, el 15 de Agosto de 1881, en presencia de testigos respetables, pretendan *ahora* esos señores que la Compañía no les entregó la cosa arrendada. Ya he dicho que cierta impropiedad de lenguaje no afectaba la validez de esos contratos, celebrados por las partes con conocimiento pleno de la naturaleza de la cosa arrendada, á que dieron quizás nombre incorreto. Digo *quizás*, porque esos lotes lo eran de *terreno anegado*.

Debe, pues, ser eliminado como ocioso, dislocado y estéril, todo lo que en el alegato del señor Walter L. Isaacs, y en la sentencia del señor Juez primero del Circuito de Colón, tengo por objeto demostrar que la Compañía del Ferrocarril de Panamá no les entregó á los señores S. L. Isaacs & Asch la *cosa arrendada* en los contratos de 15 de Agosto de 1881, ya aludidos. *Todo* lo que tenga tal objeto en esas piezas, y no es poco, constituye una diversión perturbadora y debe ser entregado, sin piedad, al fuego purificador. Sensible es que tengan tan triste destino esas páginas, á que se ha dado, sin duda sinceramente, importancia decisiva contra la Compañía del Ferrocarril de Panamá, en este juicio. La pena que cause ese auto de fe, se reducirá sin duda al recordar que esa fue también la suerte dolorosa de la biblioteca de Alejandría.

Pretenden los señores S. L. Isaacs & Asch que los artículos 2,023, 2,026 y 2,034 del Código Civil de Panamá, les dan el derecho de exigir de la Compañía del Ferrocarril de Panamá el reembolso de la suma que ellos invirtieron en el relleno de los lotes números 113 á 129. En obsequio de la claridad, copio en seguida esos artículos, que han de ser, en el curso de este escrito, frecuentemente citados. Corresponden á los artículos 1,982, 1,985 y 1,993 del Código Civil de la Nación, hoy vigente, y dicen así:

Artículo 2,023. El arrendador está obligado:

- 1.º Á entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- 2.º Á *mantenerla* en estado de servir para el fin con que ha sido arrendada;
- 3.º Á librar al arrendatario de toda perturbación ó embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Artículo 2,026. La obligación de *mantener* la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, á excepción de las *locativas*, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aun á las reparaciones locativas, *si los deterioros* que las han hecho necesarias provinieren de fuerza mayor ó caso fortuito, ó de la mala calidad de la cosa arrendada.

Artículo 2,034. El arrendador es obligado á reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables, no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, *y que haya dado noticia al arrendador LO MÁS PRONTO, para que éste las hiciese, por su cuenta. Si tal noticia no puede darse en tiempo, ó si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario el costo razonable de ellas, probada la necesidad.*

Los señores S. L. Isaacs & Asch afirman y sostienen:

- 1.º Que las partes contratantes declararon oportunamente que los lotes números 113 á 129, que arrendaron el 15 de Agosto de 1881 á la Compañía del Ferrocarril de Panamá, se destinaban á edificar sobre ellos;

- 2.º Que era imposible, *en lo absoluto*, construir edificios en esos lotes el día en que fueron arrendados, porque se hallaban trazados idealmente en una rada ó laguna profunda. La profundidad del agua llegaba, según ellos, en algunos puntos de esa rada á veinticinco pies.

- 3.º Que para edificar en esos lotes de agua era indispensable rellenarlos; obra que tenía el carácter de *reparación necesaria*, á cargo de la Compañía arrendadora;

- 4.º Que le dieron noticia *lo más pronto* á la Compañía del Fe-

rocarril de Panamá de la necesidad de esa reparación, y que ésta no trató de hacerla oportunamente;

5.º Que ellos la hicieron, invirtiendo la suma de cien mil pesos (\$ 100,000.00,) oro americano.

Este concepto explica el que los señores S. L. Isaacs & Asch funden la pretensión de que la Compañía les reembolse lo que invirtieron en rellenar los lotes 113 á 129, en los *hechos* señalados con los números *Primero á Quinto* de la demanda de reconversión. De esos *hechos*, la Compañía admitió como cierto el *primero*, y negó rotundamente que los otros cuatro lo fuesen. *Es la verdad que no han sido probados.*

A. Las *partes contratantes* no declararon en ocasión alguna á qué fin se destinaban los lotes números 113 á 129, arrendados el 15 de Agosto de 1881; no se halla tal declaración en los contratos de arrendamiento, ni consta que se hiciera antes ó después de celebrados.

Porque, para que el *fin á que se destinó la cosa arrendada*, sea circunstancia que le imponga al arrendador la obligación que establece el número 2.º, artículo 2023 del Código Civil de Panamá, se requiere que *ese fin haya sido declarado expresamente* por ambas partes, no por el arrendatario únicamente. Darle al arrendatario *solo* la facultad de fijar el *destino* de la cosa arrendada, sería reconocerle el poder de convertir el contrato de arrendamiento en convención ruinosa para el arrendador, lo que es contrario á todo principio de equidad, y más que eso, absurdo é inicuo.

Como he dicho, en los contratos de arrendamiento, de los lotes 113 á 129 *no se declaró* el fin á que se les destinaba. La *Primera Estipulación* de las siete que forman esos contratos,—fojas 21 á 34, cuaderno número 2.º,—dice textualmente así:

En representación de dicha Compañía del Camino de Hierro de Panamá, concedo yo H. A. Woods á los repetidos señores S. L. Isaacs & Asch el goce de una fracción ó lote de tierra de esta ciudad, marcado en el mapa que de ella tiene levantado ésta empresa, en cuyo poder se encuentra un ejemplar, con el número... describiendo dicho predio urbano la figura de un rectángulo, como que mide sobre el terreno por su frente y extremo del fondo la cantidad de 9 metros 15 centímetros de ancho, y por sus lados paralelos también, la de 42 metros 70 centímetros de largo, de tal modo que el área superficial del solar arrendado, es 396 metros 70 $\frac{1}{2}$ centímetros cuadrados.

No habiendo declarado las partes en esos contratos á qué fin se destinaban los lotes arrendados, los arrendatarios pudieron darles la aplicación que quisiesen; establecer en ellos ba-

fos de mar, escuela de natación, cria de ostras, una cantina flotante, *etcétera, etcétera.*

Pretenden los señores S. L. Isaacs & Asch, citando las *Estipulaciones Cuarta y Sexta*, que sí se declaró en los contratos de arrendamiento que los lotes 113 á 129 se destinaban á edificar sobre ellos. Tal concepto es incorrecto, fruto de interpretación forzada de esas cláusulas, que fueron inspiradas por una previsión: en ellas admitieron las partes que, los arrendatarios, podrían destinar esos lotes á la construcción de edificios, y acordaron lo que se haría en ese caso, si los contratos se rescindían, por falta de puntualidad en el pago de la renta estipulada, ó si caducaban por expirar el término de cinco años, que debía durar el arrendamiento.

Esas cláusulas hablan *incidentalmente* del *destino posible* de los lotes arrendados; y atribuirles el alcance de haber fijado *ese destino*, es contrario á reglas de Hermenéutica generalmente conocidas.

B. Según los señores S. L. Isaacs & Asch, los lotes 113 á 129 “estaban trazados idealmente sobre una laguna profunda que los *hacia impropios, en absoluto, para la construcción de edificios. . . .*”

S. L. Isaacs & Asch arrendaron esos lotes, sabiendo que estaban trazados idealmente sobre una laguna, cuya profundidad variaba, *según ellos, entre quince y veinticinco pies.* (Solicitud de 25 de Julio de 1885, dirigida al señor Jefe Civil y Militar,—fojas 35 á 36, cuaderno número 4.º.)

Según declaración de Richard Morle,—foja 2.ª, cuaderno número 5.º,—él “acompañó al señor Mc Anuff cuando hacía los sondeos de la mencionada rada, y encontraron una profundidad que en muchas partes alcanzaba á *diez y nueve pies*, y en otras fluctuaba entre *cinco y diez y ocho.*”

Conforme al testimonio del señor Mauricio Brochet,—foja 40 del mismo cuaderno,—“al sondear la rada ó laguna de que se trata, con el objeto de calcular la cantidad de tierra que exigía el relleno, la profundidad de agua arrojaba, según los lugares, desde la orilla, hasta la parte más honda, desde *cero* hasta diez y seis y *diez y siete* pies.”

El testigo señor Rafael Suárez declaró,—foja 44 del mismo cuaderno,—constarle “por haber vivido cerca de esa pequeña rada, que en partes tenía una profundidad de más de *dos brazas*,—doce pies,—y que cerca de las orillas no bajaba de *ocho á diez* pies.”

Según el testigo J. W. C. Mc Anuff,—declaración de foja 64, cuaderno número 4.º,—“esa pequeña rada tenía en partes, como al frente de la *Casa de Fletes*, que da á la Calle del Frente, *diez y ocho*

pies de profundidad, á excepción de las orillas, donde había de profundidad *seis, ocho, diez* pies y hasta *doce*."

El testigo señor Buenaventura Gutiérrez —foja 73, cuaderno número 4.º,—declaró que "la laguna era bastante honda, pues veía navegar en ella embarcaciones menores, botes, ó cayucos, y en el centro de la laguna no alcanzaban palancas de *diez y doce* pies."

Resulta, pues, que los señores S. L. Isaacs & Asch incurrieron en 1881, al arrendar la rada ó laguna, en error relativo á su profundidad: era mucho menos profunda de lo que ellos creían: le daban de *quince á veinticinco* pies de profundidad; y la máxima, según las declaraciones citadas, de *testigos presentados por ellos*, no pasaba de *diez y nueve*. La realidad hacía menos difícil de lo que ellos pensaban la obra de construir edificios sobre los lotes 113 á 129.

¿Han probado los señores S. L. Isaacs & Asch que esos lotes eran "impropios, en absoluto, para la construcción de edificios?" Veámoslo.

El señor Mauricio Brochet declara—foja 40, cuaderno número 5.º,—que "los conocimientos que ha adquirido en su profesión le hacen *opinar* que si bien en las orillas de la laguna ó rada donde había poca profundidad de agua, y donde el suelo en el fondo era más compacto, se construyeron algunos edificios sobre bases de madera ó de cal y canto, *para verificarlo así en las partes hondas hubiera sido necesario clavar estacones con martinete hasta no poder más, ó hacer fundaciones de cal y canto en tubo seco*, lo que le parece al declarante hubieran sido gastos desproporcionados con el valor y duración de los edificios de madera de pino que se acostumbraban...."

El testigo señor Suárez,—foja 44 vuelta, cuaderno número 5.º,—"cree que era imposible construir en toda la extensión de la rada referida, *si no se adoptaba un procedimiento especial*."

Según declaración del señor J. W. C. Mc Anuff,—foja 64, cuaderno número 4.º—"si se podía edificar en la rada ó balía de Víctor, porque él construyó sobre ella y porque sobre el mar se puede construir, si se quiere."

El testigo Joseph Eneas, declara,—foja 66 cuaderno número 4.º,—"que como propietario que ha sido de casas en esta ciudad, y conecedor del terreno apropiado para edificar, no cree *razonable* que se pudiera edificar sobre esa laguna; pero que *como todo se puede hacer* han podido acometer la obra de fabricar casas en ese terreno, *así como puede construirse un ferrocarril á doscientos metros de altura*."

El testigo señor J. R. Cowan declaró,—foja 68, cuaderno número 4.º,—haber “visto que en la laguna que queda de la parte sur construyeron pilastras para una casa cerca de la orilla, perteneciente al señor Céspedes.”

El testigo J. M. Pasos,—foja 70, cuaderno número 4.º—“*creo que sí era posible construir edificios sobre toda la extensión de la rada, si para ello se usara el sistema empleado para hacer muelles, pero de ninguna manera el acostumbrado sobre pequeñas pilastras de cal y canto.*”

Los testigos Eugenio de Roux,—foja 8.ª, cuaderno número 3.º—Teodoro M. Pellegrin,—foja 9, á la vuelta—y Pablo Salabarría,—foja 11, del mismo cuaderno, han declarado que en Julio de 1891 “*existían todavía en la calle de Bolívar, casas construidas en el agua sobre pilastras de madera ó mampostería.*”

El señor J. R. Cowan declara,—fojas 12 á 13, que—“*conoce en la calle de Bolívar frente al mercado una casa que está encima de un pantano y sobre pilastras de mampostería.*”

El testigo señor Mc Anuff, declaró,—foja 13 á la vuelta del mismo cuaderno,—“*que existen todavía (Julio de 1891) casas construidas sobre pilastras de madera y que están encima de pantano.*”

El testigo señor Antonio Zubieta, ha declarado,—foja 163, cuaderno número 6.º, contestando pregunta de los señores S. L. Isaacs & Asch,—“*que sobre el lote que ocupa el declarante, asegura que habían construidas casas (antes de rellenarlo,) y que con respecto á los demás lotes cree que habían construidas las de los señores Eneas y parte de la del señor Céspedes; que no lo asegura. Que el frente de las aludidas casas descansaba sobre terreno firme y la parte de atrás sobre estacones ó pilastras.*”

El mismo testigo declaró,—foja 87, cuaderno número 5.º—“*que sí le consta que algunos fabricaron sobre lotes (de agua) sin terraplenarlos, usando columna de mampostería, de fierro y aun de madera.*”

El testigo señor Eduardo Román, declara,—foja 88 del mismo cuaderno,—“*que efectivamente algunas personas fabricaron sobre columnas de mampostería en el agua, y algunas otras, como el señor Zubieta, hicieron el gasto de terraplen por su propia cuenta.*”

Está, pues, probado en los autos plenamente, con el testimonio de DOCE testigos, muchos de ellos presentados por la parte de los señores S. L. Isaacs & Asch, que sí se podía construir edificios sobre la rada ó laguna en que estaban trazados idealmente el

15 de Agosto de 1881 los lotes 113 á 129; circunstancia que refuta el hecho tercero, de los expuestos para fundar la demanda de reconvencción.

Que se puede edificar sobre el agua á una profundidad de *veinticinco* pies, es evidente, notorio, y no era necesario probarlo en este juicio; como no es necesario probar que el sol alumbra, que el fuego quema, que un cuerpo es impenetrable, que las aguas corren siempre en dirección de la parte inferior de un plano inclinado, que las aves vuelan, que el vapor es una gran fuerza y que la electricidad domeñada, trasmite á grandes distancias instantáneamente, el pensamiento humano. ¿Qué son los muelles sino edificios enormes construidos en aguas profundas?

También hacía innecesario probar en este juicio que es posible la construcción de edificios sobre el agua en profundidad de veinticinco pies, estipulación perentoria de los contratos de 15 de Agosto de 1881. Me refiero á la *segunda*, según la cual los arrendatarios recibieron los lotes arrendados *á su satisfacción*. Si era su propósito edificar sobre ellos, y los hallaron al recibirlos *á su satisfacción*, reconocieron implícitamente que eran aparentes para el fin con que fueron arrendados.

Igual reconocimiento ha hecho el señor Walter L. Isaacs, apoderado de los arrendatarios, y más de una vez. Declarándose en retirada franca, mostró en su escrito de 23 de Julio de 1891,—pregunta 5.^a, foja 37, cuaderno número 5.^o,—el intento de probar que en 1883 “no era posible construir en esos lotes *edificios de dos ó tres pisos, teniendo en cuenta que el material empleado en Colón para edificar era la madera de pino.*” Admitía, pues, la posibilidad de construir en los lotes 113 á 129, edificios de proporciones menos considerables, olvidando que en la demanda de reconvencción había afirmado ser impropios, *en absoluto*, para la construcción de edificios.

En el alegato de primera instancia, da el señor Walter L. Isaacs las razones que decidieron á los señores S. L. Isaacs & Asch á hacer el relleno. He aquí esas razones:

1.^a Porque era absurdo pensar siquiera en gastar millones de pesos (diez y siete lotes, empleando en las bases de cada uno un minimum de doscientos mil pesos.) que no tenían, en obras tan costosas como los muelles ó las fundaciones de cal y canto para perderlas cuando terminara el arrendamiento ó llevarlas consigo por ser *mejoras útiles*;

2.^a Porque el relleno era muchísimo menos costoso que cualquiera otro procedimiento, y sobre todo, porque el gasto, por ha-

cerse era una REPARACIÓN NECESARIA de la cosa arrendada, correspondía á la Compañía arrendadora y no á ellos; y

3.ª Porque intentaron edificar, no solo edificios de madera, sino de cal y canto, y para éstos, como se comprende, el relleno era más que indispensable.

En estas *razones* se reconoce netamente que no era indispensable el relleno de los lotes 113 á 129 para construir edificios en ellos; que los arrendatarios prefirieron hacerlo porque era menos costoso que edificar sobre fundaciones de piedra; y porque intentaban también edificar casas de cal y canto. ¿Han declarado las partes que los lotes aludidos se destinaron á edificar en ellos *pero á poco costo*? En los autos no se halla semejante declaración.

C. La obra de relleno de los lotes números 113 á 129,—admitiendo que fue indispensable para edificar sobre ellos y que éste era el fin del arrendamiento, según declaración de las partes,—no tenía la índole de una *reparación necesaria*.

En jurisprudencia, *reparación* es la obra que restablece una cosa al estado en que se hallaba antes de haber sufrido determinado *deterioro*.

El artículo 2,023 del Código Civil de Panamá le impone al arrendador la obligación de *mantener* en buen estado la cosa arrendada, que consiste,—artículo 2,026,—en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, á excepción de las *locativas*, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

El último artículo,—segunda parte,—obliga al arrendador aun á hacer las reparaciones *locativas*, *si los deterioros que las han hecho necesarias* provienen de fuerza mayor, caso fortuito, ó de la mala calidad de la cosa arrendada.

Y según el artículo 2,039 del mismo Código, correspondiente al 1,998 del vigente, el arrendatario es obligado á las reparaciones *locativas*; entendiéndose por *reparaciones locativas* las que según la costumbre del lugar son de cargo de los arrendatarios; y, en general, *las de aquellas especies de deterioro* que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario ó de sus dependientes, como descabros de paredes ó cercas, albañales y acequias: rotura de cristales, *ciclétera*.

El *deterioro* precede necesariamente á la *reparación*. No hay reparación sin deterioro, ni humo sin fuego.

La necesidad del relleno, ¿fue resultado de *deterioro* que se produjo en la rada ó laguna donde estaban trazados idealmente los lotes 113 á 129? ¿Se había aumentado acaso su profundidad

por la acción de las corrientes, ú otra causa cualquiera? Razones sobran para creer que la profundidad de esa rada se reducía con el transcurso del tiempo, por causas múltiples. Ya se ha visto que según concepto, que debe reputarse fundado, de los señores S. L. Isaacs & Asch, tenía en 1881 una profundidad que variaba entre *quince y veinticinco* pies, y que sondeos posteriores determinaron una profundidad máxima de solo *diez y nueve*.

Para demostrar que no causa injuria á las pretensiones de los señores S. L. Isaacs & Asch el que conocieran el estado de los lotes 113 á 129, cuando los tomaron en arrendamiento en 1881, invoca su apoderado la autoridad de Escriche, y copia lo siguiente del *Diccionario de Legislación y Jurisprudencia*, compuesto por ese expositor, palabra *Arrendador*, página 240, edición de París de 1852:

El arrendador debe también entregar la cosa en estado de servir para el objeto á que se la destina, *d no haber convención en contrario*, pues de otro modo sería ilusoria la entrega. Así que, si se trata de una casa, por ejemplo, debe el arrendador hacer en los techos y tejados y en las puertas ó ventanas, *todas las reparaciones* necesarias para que no caiga dentro el agua de las lluvias y para que el inquilino y sus efectos puedan estar en ella con seguridad; sin que pueda escusarse de esta obligación con decir que él entendía hacer el arrendamiento en el estado en que la *cosa* se encontraba al tiempo del contrato.

Importa hacer notar que donde dice el trozo inserto, al final, *cosa* se halla en el Diccionario citado *casa*: el cambio, que no creo intencional, introduce en la doctrina expuesta una generalización que la modifica sustancialmente.

La doctrina á que aludo es correcta y filosófica: quien arrienda una casa que no tiene puertas, debe ponérselas, pagando él su importe, antes ó después de entregarla al arrendatario. Esa obra sería en el caso indicado una *reparación necesaria*, determinada por *deterioro* ocurrido antes de la celebración del contrato de arrendamiento: volvía la casa al estado en que se hallaba antes de que el deterioro se produjese.

El estado de la rada ó laguna, cuando se dividió en diez y siete lotes—números 113 á 129,—y se dió en arrendamiento á los señores S. L. Isaacs & Asch *era el mismo que siempre había tenido*; no el resultante de *deterioro* ocurrido en ella antes del arrendamiento.

Tampoco se hizo necesario el relleno,—dice la sentencia de la primera instancia, foja 99, cuaderno número 6.º,—por haber sufrido deterioro la cosa arrendada, durante el arriendo, ni fué por culpa de nadie que había allí esa laguna.

El relleno de esos lotes no fue, pues, una *reparación necesaria*; fue obra de índole distinta: ejecutada en cosa que no había sufrido deterioro alguno, fue una *mejora útil*, cuyo costo no tiene la obligación de reembolsar la Compañía del Ferrocarril según el artículo 2,035 del Código Civil de Panamá,—artículo 1,994 del nacional vigente,—porque no consta “que la consintió con la *expresa* CONDICIÓN de abonarla.”

Hay más. La Compañía del Ferrocarril de Panamá no tenía ni el derecho de hacer el relleno de esos lotes, sin el consentimiento de los señores S. L. Isaacs & Asch, porque el artículo 2,027 del Código Civil de Panamá le veda al arrendador *mudar la forma de la cosa arrendada*.

No considero superfluo repetir que en la *Estipulación segunda* de los contratos de arrendamiento de los lotes 113 á 129, reconocieron los arrendatarios que les habían sido entregados *á su satisfacción*; que ese reconocimiento implica que en esos lotes se podía edificar, y que la obligación del arrendador es,—número 2.º artículo 2023 del Código Civil de Panamá,—“mantener la cosa en el estado de servir para el fin con que ha sido arrendada.”

Rellenar los lotes no era *mantenerlos* en ese estado; era mudar su forma, *mejorándolos*.

Y he demostrado, en forma perentoria, que la Compañía del Ferrocarril de Panamá, que no contrajo la obligación de rellenar los lotes de rada números 113 á 129, no tiene la de reembolsar el costo de esa obra, *que no nace de los contratos de arrendamiento*.

D. El *cuarto hecho*, de los expuestos como fundamento de la demanda de reconvencción, es el fruto de visible necesidad. Para que el arrendador sea obligado á reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables, no locativas, que el arrendatario hubiere hecho en la cosa arrendada, se requiere que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, *que éste haya dado noticia al arrendador lo más pronto para que él las hiciera por su cuenta, y que el arrendador no tratase de hacerlas oportunamente*. (Artículo 2034 del Código Civil de Panamá.)

¿Se ha probado que los señores S. L. Isaacs & Asch le hicieron á la Compañía del Ferrocarril el requerimiento de que se habla en el *hecho cuarto*, á que he aludido? En vano se buscará la prueba de ese *hecho*, que no es sino una afirmación arbitraria, en los seis cuadernos que componen el proceso.

No hay en los autos, ni podía hallarse en ellos, la prueba de tal requerimiento, que nunca pensaron hacerle á la Compañía lo-

cadora los señores S. L. Isaacs & Asch, lo que he^a de demostrar plenamente.

En los contratos de arrendamiento de los lotes números 115 y 116,—fojas 22 y 23, cuaderno número 2.º,—se encuentra la siguiente *Estipulación adicional*:

Además de las condiciones mencionadas se estipula que la vía de agua frente á este lote quedará abierta y que se dejará por lo menos una anchura igual en toda la extensión de los lotes para que corra el agua libremente.

Al aceptar esta estipulación, que sin duda fue propuesta por la Compañía del Ferrocarril, S. L. Isaacs & Asch admitieron que á ellos les correspondía ejecutar la obra del relleno de los lotes, si decidían emprenderla. Si ellos habían formado este juicio, no podían pensar en hacer el requerimiento de que se hace mención en el *hecho cuarto*. Si á la Compañía le tocaba ejecutar la obra del relleno, carecía de objeto la *Estipulación adicional* copiada.

En la demanda de reconvencción,—fojas 51 á 52, cuaderno número 2.º,—se lee lo siguiente, cuyo alcance parece imposible desconocer:

El costo de tal obra (la del relleno de los diez y siete lotes,) se elevó á cien mil pesos en oro americano; cuya mayor parte fue pagada precisamente á la Compañía del Ferrocarril por la compra y el acarreo de los materiales que se emplearon.

Hé aquí á los señores S. L. Isaacs & Asch contratando la ejecución de la obra de rellenar los lotes 113 á 129 con quien, *en su concepto*, debía ejecutarla!

Al contratar con la Compañía del Ferrocarril el material necesario para el relleno de los diez y siete lotes en que se dividió la laguna, y su acarreo, los señores S. L. Isaacs & Asch reconocieron implícitamente que á ellos les correspondía la ejecución de esa obra; reconocimiento que no se compadece con la afirmación que encierra el *hecho cuarto* de los expresados para fundar la demanda de reconvencción.

En solicitud que le dirigieron los señores Isaacs & Asch al Jefe Civil y Militar del Estado el 25 de Julio de 1885, fojas 35 á 36, cuaderno número 4.º, se lee lo que copio á continuación:

La parte arrendada era de 310 pies de largo, por 410 de ancho y de 15 á 25 pies de profundidad, comprendiendo en todo 17 lotes. El señor Totten Superintendente que fue del Ferrocarril, hace años, *tuvo la intención de rellenar esta*

laguna, pero lo arrendó el excesivo gasto que esto le causaría. Sin embargo, nosotros que teníamos mucha fe en el porvenir de Colón, en los trabajos del Canal, y en el progreso del Ferrocarril, NO TITUBEAMOS EN COMENZAR A RELLENARLOS TAN LUEGO SE FIRMÓ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y HABIAMOS CONTINUADO HASTA EL MES DE MARZO PRÓXIMO PASADO CUANDO CORONAMOS NUESTRA OBRA, despues de invertir en ella más de \$ 80.000.00. parte de nuestros propios fondos y parte de lo que nos prestaron nuestros amigos. Strvase tener presente, señor Presidente, que nuestro trabajo y NUESTRO DINERO han trocado en terreno firme y sólido, lo que no era más que una laguna pestilente, y en vista de que todos en esta ciudad pueden dar testimonio de lo que dejamos consignado. ¿Será posible que permita usted que la Campaña del Ferrocarril NOS DESPOJE DE NUESTRO CAPITAL INVERTIDO, y que nos deje completamente arruinados, PRIVÁNDONOS DE LO ÚNICO QUE PUDIMOS SACAR EN SALVO del terrible incendio del 31 de Marzo de 1885?

A usted, señor Presidente, solo le rogamos, que sea justo en sus consideraciones, y que no nos obligue á dejar sin muy justa remuneración nuestro terreno, terreno hecho por nosotros del agua que nos arrendaron. Que la Compañía tenga el debido respeto por nuestra propiedad y nosotros la ayudaremos á mejorar la suya, en cuánta esté á nuestro alcance.

Si el precioso documento de que he copiado lo que precede no es sentencia definitiva, inapelable, pronunciada por los señores S. L. Isaacs & Asch contra su pretensión de obtener de la Compañía del Ferrocarril de Panamá el reembolso de la suma que invirtieron en rellenar los diez y siete lotes, números 113 á 129, que tomaron en arrendamiento el 15 de Agosto de 1881, no sé qué alcance tenga.

Prueba ese documento que los señores S. L. Isaacs & Asch nunca le hicieron á la Compañía el requerimiento de que se habla en el hecho cuarto de la demanda de reconvección; confiesan en él que comenzaron á rellenar los aludidos diez y siete lotes, tan luego se firmó el contrato de arrendamiento, y que coronaron la obra en Marzo de 1885.

Declaran que nunca tuvieron, en el período corrido del 15 de Agosto de 1881 al 25 Julio de 1885, la idea de que la Compañía del Ferrocarril estaba obligada á rellenar esos lotes de terreno anegado.

Manifiestan que acometieron la obra de rellenar esos lotes, sin titubear, porque tenían mucha fe en el porvenir de Colón, en los trabajos del Canal y en el progreso del Ferrocarril; que con su trabajo y con su dinero, trocaron en terreno firme, lo que no era más que una laguna pestilente; que ese terreno era suyo, y lo único que salvaron del terrible incendio del 31 de Marzo de 1885!

Esto no obstante, en el alegato presentado en la primera instancia por el apoderado de los señores S. L. Isaacs & Asch, se

halla lo que se inserta á continuación, que sin duda os causará, señores Magistrados, sorpresa profunda.

Como puede verse con solo hojear el expediente, los hechos de la demanda de reconvencción están sobradamente probados, porque la misma Compañía no ha podido negarlos.

Mis demandados comprendieron que era absurdo construir muelles cuyo costo alcanzaba á centenares de miles de pesos en cada lote, para levantar sobre ellos edificios de madera de un valor de diez ó veinte mil pesos; y como por otra parte sabiendo que la Compañía estaba obligada legalmente á hacer el relleno ó á pagarlo en caso de hacerlo ellos, *emprendieron la obra después de haber estado aguardando DOS AÑOS* que la Compañía arrendadora cumpliera sus obligaciones.

S. L. Isaacs & Asch nada tienen que ver con eso, y absurdo sería exigirles que, porque algunos que estén en su caso, se abstengan de reclamar sus derechos, por el temor que les impone el poder de la Compañía del Ferrocarril, la cual tiene á su disposición muchos millones de pesos y muchos *servidores*, inclinan también ellos la cabeza; y se dejen despojar humildemente del fruto de su trabajo de más de cuarenta años sepultado en una obra que la Compañía del Ferrocarril quiere ahora usar en su provecho, ahorrando el gasto de cien mil pesos oro americano, que hubiera invertido en construirla?

¿No son estos conceptos, en que no falta el amargo de la injuria, arbitrarios y notoriamente injustos? ¿No se yerguen airadas la verdad y la ley para refutarlos?

En la sentencia de la primera instancia se encuentra este juicio, que puede crear confusión injuriosa para la Compañía del Ferrocarril, de Panamá, en el punto de la demanda de reconvencción que considero:

Los arrendatarios aseguran haber pedido á la Compañía que rellenara la laguna, y el apoderado de la Compañía *solo dice d esto* que su representada no dió expresamente su consentimiento.

La Compañía *fue pues requerida* primero por los arrendatarios, y luégo consintió tácitamente en la obra.

Es incorrecto que el apoderado de la Compañía, refiriéndose á la aseveración de S. L. Isaacs & Asch de haberla requerido para que rellenara la laguna, dijese *solo* "que su representada no dió expresamente su consentimiento."

El expediente dice otra cosa. La aseveración aludida la hicieron los arrendatarios en el *cuarto hecho*, de los aducidos para fundar la demanda de reconvencción, y sobre ese *hecho* dió el

apoderado de la Compañía la contestación que copio otra vez, clara, neta y perentoria:

Que no es exacto, ni puede convenir en lo que se expresa en este punto de la demanda.....

Sin duda ha sido causa del error, por cierto muy grave, en que incurrió el señor Juez de la primera instancia, lo que se hallará en seguida, que tomo de la contestación del apoderado de la Compañía del Ferrocarril á la demanda de reconvención:

En cuanto á los cien mil pesos (\$ 100,000.00.) tanto los contratos de arrendamiento, ley para los contratos. (Estipulación 6.ª en los de los lotes números 113 á 127, y Estipulación 5.ª en el del 129,) como el Código Civil de Panamá, artículo 2035, igual al 1991, del Código vigente hoy, les niegan todo derecho á reclamar *por mejoras*, pues el relleno de que se trata no fue consentido por la Compañía con la expresa condición de abonarlo.

Se vé claramente que el apoderado de la Compañía no se refirió en este trozo al requerimiento imaginario de que se habla en el *hecho cuarto*, fundamento, en parte, de la demanda de reconvención, *que contradijo claramente; hecho* que era indispensable para reclamarle á la Compañía el reembolso del importe del relleno de los lotes 113 á 129, caso de ser esa obra una *reparación* necesaria. Considerando esa obra, correctamente, *mejora útil*, el apoderado de la Compañía manifestó que no "*la habla conscutido con la expresa condición de abonarla,*" para encerrar el caso, en el marco del artículo 2035 del Código Civil de Panamá, el 1994 vigente, que dice así:

El arrendador no es obligado á reembolsar *el costo de las mejoras útiles* en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas....

Es, pues, inexacto, absolutamente inexacto, que la Compañía fue requerida para hacer el relleno, que su apoderado ha admitido que lo fue; y que consintió en la obra tácitamente.

Los señores S. L. Isaacs & Asch pretenden que la Compañía del Ferrocarril de Panamá se ha creído obligada á rellenar los lotes 113 á 129, y que tal creencia implica el reconocimiento de la obligación de reembolsarles la suma que ellos invirtieron en la obra.

Ese concepto de la Compañía del Ferrocarril, caso de que lo hubiera manifestado, lo que no ha hecho, no tendría el menor