

ISAACS - ASCH

ALEGATO DEL APODERADO GENERAL
DE S. L. ISAACS-ASCH EN LA DEMANDA
QUE LES HA PROMOVIDO LA CIA.
DEL FERROCARRIL DE PANAMA

1891

ALEGATO

DEL

APODERADO GENERAL

DE

S. L. ISAACS & ASCH

EN LA

DEMANDA QUE LES HA PROMOVIDO

LA COMPAÑIA DEL FERROCARRIL DE PANAMA



PANAMA

IMPRESA Y ENCUADERNACIÓN DE AQUILINO AGUIRRE.—CARRERA
DE CALDAS CASA NÚMERO 10 Y 12

1881



Señor Juez 1.º del Circuito.

Como representante legal de los señores S. L. Isaac & Asch, en autos con la Compañía del Ferrocarril de Panamá, me toca el turno de alegar de bien probado, y voy á hacerlô con la mejor voluntad porque el expediente que tengo á la vista, aunque voluminoso, presenta con tanta claridad los hechos que han sido motivo de discusión, que me siento como conducido de la mano en la exposición que voy á hacer de los derechos de mis poderdantes.

La Compañía del Ferrocarril es la única responsable de que yo distraiga la atención de usted en estos momentos, porque, fué ella quien declinó en los Tribunales de Justicia del país, la decisión de negocios que nunca fueron complicados y que pudieron ser resueltos equitativamente, si un poco de más cordura ó mejores consejos hubieran presidido sus actos.

Hacía muchos años que mis poderdantes gestionaban privadamente ante la Compañía el reconocimiento de sus derechos en las reclamaciones que va usted á decidir ahora, las mismas que constan en la demanda de reconvencción; y todos sus esfuerzos fueron estériles para alcanzar de la Compañía un arreglo equitativo y justo. Mis poderdantes se vierón, pues, forzados á buscar amparo en las

leyes sustantivas que rigen los contratos, usando de los derechos que tiene uno de los contratantes, cuando el otro no ha cumplido el contrato ó no se allana á su cumplimiento en la forma y el tiempo convenidos.

Los señores S. L. Isaacs & Asch son arrendatarios de muchos lotes de terreno en la Isla de Manzanillo, que administra como *usufructuaria* la Compañía del Ferrocarril de Panamá. Por razón de esos diferentes contratos de arrendamiento, una de las partes—la arrendadora—como en todo contrato bilateral, tenía obligaciones de ineludible cumplimiento, que deliberadamente omitió, apesar de que mis poderdantes cumplían por su parte con las suyas, conformándose con renovar sus reclamos para que la Compañía llenara sus deberes como arrendadora de los lotes de terreno. No menos de cinco años gastaron los señores S. L. Isaacs & Asch, como ya he dicho, en gestiones estériles; hasta que cansados de oír promesas que jamás llegaban á realizarse, resolvieron en el año de 1890, suspender los pagos de algunas de las rentas á que estaban obligados conforme á los pactos con la Compañía.

La suspensión del pago, medio legítimo escogido por mis poderdantes para reducir á la otra parte á un arreglo privado, llenó á ésta de soberbia, y en el mes de Diciembre del año pasado, ejerciendo acciones que las leyes del país no le reconocen á los *usufructuarios*, sorprendió el *criterio jurídico* de un Juez Municipal é infringió nuevos perjuicios á los señores S. L. Isaacs & Asch, aumentando así la lista de sus obligaciones para con estos viejos relacionados que han contribuido en no pequeña parte á la prosperidad de que disfruta y ha disfrutado siempre la Compañía del Ferrocarril.

Después de dos meses y pico de días de haber sido privados violentamente los señores S. L. Isaacs & Asch del goce de algunos de sus contratos, una disposición judicial superior restituyó las cosas al estado que tenían antes, y entonces la Compañía del Ferrocarril intentó esta demanda ordinaria para obtener sentencia que condene á mis poderdantes á lo siguiente:

1º A pagar la suma de seis mil seiscientos setenta pesos, oro americano, (\$ 6.670,00) valor anticipado de la renta en un año de los lotes números 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 191, 200, 202, 225, 227, 245, 266, 268, 270, 272, 543, 572, 583, 585, 901, 903, 905, 907, 1.187, 1.189, 1191, 1.767; 1769, que los señores S. L. Isaacs & Asch no han pagado;

2º A rescindir los contratos de arrendamiento del mismo número de lotes, por falta del pago anticipado de la renta en un año; y

3º A que los edificios que mis poderdantes tengan construidos sobre algunos, ó todos los lotes, queden en ellos para responder á la Compañía de la suma total valor de la renta que se expresa en el primer punto.

Al contestar yo á nombre de mis poderdantes, la injustísima demanda de la Compañía, negando algunos hechos y reconociendo otros como ciertos, propuse á la vez demanda de reconvencción contra ella, por las siguientes cantidades:

1º Por la suma de cien mil pesos, oro americano, (\$ 100.000,00) ó lo que se pruebe en el juicio que debe á mis poderdantes, como reembolso de igual cantidad que éstos gastaron en rellenar convenientemente los lotes números 113 á 129, inclusive, arrendados á los señores S. L. Isaacs & Asch en el año de mil ochocientos ochenta y uno (1881) en estado del todo inaparente para construir, porque estaban cubiertos de tan gran cantidad de agua, que la construcción de edificios sobre ellos, era empresa muy poco menos que imposible;

2º Por la suma de cincuenta mil pesos, oro americano, (\$ 50.000,00) ó lo que en el juicio se probára, por los perjuicios que la Compañía arrendadora, por medio de sus Agentes, infirió á mis poderdantes, prohibiéndoles construir durante cinco meses y medio sobre veinte lotes en la calle del "Frente", apesar de que estaban vigentes los contratos respectivos, que mis poderdantes cumplían religiosamente, y apesar de la anormal situación porque atravesaba esta ciudad en la época de la prohibición, que se hizo á raíz del

extraordinario incendio del 31 de Marzo de 1885, y se sostuvo hasta el mes de Setiembre del mismo año; y

3.^a Por la suma de cinco mil pesos, plata colombiana, (\$ 5.000,00) ó lo que en el juicio pudiera probarse, como valor de los perjuicios causados á mis poderdantes por la Compañía del Ferrocarril, estorbando las construcciones que aquellos iban á hacer en el mes de Diciembre del año pasado sobre tres lotes de terreno en la calle del "Frente", hasta el mes de Febrero de este año, en que usted declaró á la Compañía sin derecho para intentar acciones posesorias de perturbación con el carácter de usufructuaria con que administra la Isla de Manzanillo.

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 Sres. S. L. Isaacs & Asch no han pagado esa renta porque la Compañía les debe fuertes sumas por reembolso de reparaciones indispensables hechas en la cosa arrendada, y por indemnizaciones de perjuicios provenientes de que ella ha violado en dos ocasiones, sin miramiento alguno por la buena fe con que han debido celebrarse, los contratos de arrendamiento de que están en posesión mis poderdantes desde hace muchos años.

Siendo, pues, las reclamaciones de mis poderdantes de más remota data que el motivo que alega la Compañía, me va usted á permitir que yo invierta el orden del juicio en este alegato para comenzar estudiando el derecho con que los señores S. L. Isaacs & Asch se han negado á pagar la renta que adeudan, y darle fin poniendo de manifiesto que la Compañía del Ferrocarril de Panamá no ha tenido ninguno para ocurrir á los Tribunales de Justicia.

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. En el alegato de bien probado del señor Superintendente de ella se discute únicamente el derecho; y como en éste mis poderdantes no son menos fuertes que en aque-

llos, mi tarea es relativamente fácil; así como la de usted, que va á fallar por ministerio de la Ley, no le ofreceré dificultades de ninguna clase.

REEMBOLSO DE GASTOS NECESARIOS.

Esta, que es la parte principal de la demanda de resconvención, se refiere al reembolso de las sumas que mi mandantes invirtieron en reparar, rellenándolos, los diez y siete lotes marcados con los números 113 á 129 en el plano de la ciudad, los cuales les fueron dados en arrendamiento por la Compañía del Ferrocarril de Panamá para edificar sobre ellos, como se desprendé de los contratos celebrados en 1881.

Se fundó el reclamo en éstos hechos :

1.º y 2.º La existencia de los contratos de arrendamiento celebrados con la Compañía en 1881 respectó de los lotes números 113 á 128, y la cesión de sus derechos de arrendatario del lote número 129, hecha por el señor Juan García en favor de mis mandantes ;

3.º El estar esos lotes trazados idealmente sobre una rada ó laguna profunda cuyo fondo en partes llegaba á 19 piés, siendo los lotes por esa circunstancia, impropios en absoluto para edificar sobre ellos ;

4.º El haber sido la Compañía requerida para que rellenara los lotes que había arrendado, por ser imposible construir sobre ellos en el estado en que se encontraban ; el haber sido rellenados por S. L. Isaacs & Asch en virtud de ser indispensable el relleno y de haber trascurrido dos años sin que la Compañía hiciera las reparaciones necesarias ;

5.º El costo de tales reparaciones que aproximadamente fijé en cien mil pesos, oro americano, por no tener los datos precisos del costo de la obra ; y

6.º El estar hoy convertidos los lotes que fueron de agua, en terreno sólido propio para edificar.

La Compañía del Ferrocarril contestó esos hechos conviniendo en los dos primeros ; negando que los lotes arrendados fuerán en absoluto impropios para edificar sobre ellos ; negando que el costo del relleno se hubiera elevado á cien mil pesos, oro americano, y afirmando que tales lotes siempre han estado en aptitud de servir para edificar sobre ellos, con la diferencia (sic) *de que ahora no se*

necesita rellenarlos. En seguida de esta afirmación hay otra que me ha asombrado por la sangre fría con que ha sido estampada en el papel, en presencia de los contratos acompañados á la demanda de reconvencción que prueban lo contrario:

Precisamente porque antes tenían los arrendatarios que rellenarlos si querían el valor del arriendo, [el *precio*, se quiso decir] era menor que el de hoy."

Tiempo tendré de volver sobre este punto.

Confundida con esas afirmaciones y negaciones de hechos está la negativa del derecho de S. L. Isaacs & Asch al reembolso demandado.

Me propongo hacer primero un estudio de los hechos, tal como han sido demostrados en los autos, y después trataré el derecho que asiste á mis poderdantes para haber ocurrido á usted en demanda de una sentencia que ponga á salvo el fruto de sus trabajos.

Sobre este reclamo declararon en el plenario los señores José M. Pasos, Juan Pernet, T. R. Cowan, José A. Céspedes, Juan C. Stevenson, Buenaventura Gutiérrez, J. W. C. McAnuff, Joseph Eneas, Rafael Suarez, Mauricio Brochet y Richard Morle. Esos testigos, casi todos propietarios de casas en ésta ciudad, tres de ellos arquitectos y uno ingeniero, conocieron la rada sobre la cual estaban trazados los lotes números 113 á 129. Los propietarios señores Pernet, Céspedes y Stevenson, y los señores Gutiérrez y Suarez, declararon que en su opinión era absolutamente imposible construir edificios sobre toda la extensión de la rada tantas veces citada, por la profundidad que tenía.

El testigo señor Pasos declaró lo mismo, agregando que tal imposibilidad de construir existía, á menos que en las construcciones se empleara el sistema de los muelles.

Los testigos señores McAnuff, Morle y Brochet, individuos que por diversas causas y en distintas ocasiones, hicieron sondeo3 en la rada, declararon que habían hallado en parte de ella, hasta diez y siete, diez y ocho y diez y

núeve piés de profundidad, y en otras variaba desde aquella hasta seis, ocho, diez y doce piés, con excepción de las orillas.

El testigo Brochet, que es ingeniero de competencia reconocida, declaró, fundando su dicho en el conocimiento que tenía de la rada y en sus conocimientos profesionales, que sólo hubiera sido posible edificar sobre ella por medio de procedimientos costosísimos, haciendo fundaciones de calicanto en tubo seco ó empleando bombas aspirantes, ó clavando con martinetes las vigas que debían formar las bases de los edificios, procedimientos todos de costo exorbitante en relación con el valor de las construcciones acostumbradas en esta ciudad.

El testigo Eneas, arquitecto, declaró que no creía razonable [es decir propio de gentes cuerdas] construir sobre la laguna ó rada; pero que creía posible edificar sobre ella, *porque es posible construir ferrocarriles á doscientos metros de altura.* El testigo McAnuff dijo que era posible edificar en la rada *porque era posible edificar en el mar.*

Los cinco primeros testigos se pronuncian abiertamente en contra de la posibilidad de construir sobre la laguna ó rada que conocieron por muchos años con corrales de tortugas y sirviendo únicamente de atracadero de cayucos y de botes. Esos testimonios tienen grande importancia porque los testigos, casi todos propietarios de casas en Colón, si tienen motivo para conocer prácticamente los terrenos que son propios para edificar con provecho en esta ciudad.

Ahora, por lo que hace al dicho de los demás testigos, las razones que dan para sustentarlo, demuestran la imposibilidad real de edificar sobre la rada tantas veces referida. Esa imposibilidad era relativa en razón de que hubiera sido ruinoso para S. L. Isaacs & Asch construir edificios cuyo costo se hubiera elevado para cada uno, al de los muelles de esta ciudad [seiscientos mil pesos!] ó al de los castillos de Bocachica, á la entrada de la bahía de Cartagena. Mis mandantes no hicieron eso; y no lo hicieron porque habían tenido necesidad de algunos millones de pesos pa-

ra construir en aquellas condiciones sobre diez y siete lotes; porque sabían que lo que invirtieran en edificios de aquella especie, eran sumas que nadie tenía la obligación de reembolsarles, y eran, en último resultado, pura pérdida para ellos. No así el relleno de los lotes: esa reparación era indispensable, necesaria, y por consiguiente á cargo del arrendador como lo demostraré luego.

Estudiando en rigor lógico esas declaraciones, resulta que envuelven la más completa comprobación de mi aserto, porque decir que *sólo* era posible construir sobre la rada empleando el sistema de los muelles, ó haciendo fundaciones en tubo seco ó con bombas aspirantes, ó empleando cualquier procedimiento costoso, cuyo término de comparación es, como lo dijo Eneas, *la construcción de ferrocarriles á doscientos metros de altura* ó las *construcciones en el mar*; como dijo McAnuff, es una verdadera demostración *ad absurdum* de la imposibilidad de construir sobre la rada que con el nombre de lotes de terreno, dió la Compañía del Ferrocarril en arrendamiento á S. L. Isaacs & Asch en 1881. Y es demostración *ad absurdum*, porque á nadie que no esté desprovisto de razón se le ocurre gastar dos ó trescientos mil pesos sólo en las bases de un edificio de madera, cuyo verdadero valor después de construído no excedería de veinte mil pesos.

Haber preferido al relleno alguno de esos procedimientos ruinosos, habría sido una estupidez comparable solamente á la que cometería el que, teniendo que hacer un viaje urgente á Panamá, á costa de otro que estuviera obligado á reembolsarle el pasaje del tren, prefiriera viajar por el Atlántico, doblando el cabo de Hornos á su propia costa, arruinándose en el viage y llegando á su destino en tiempo inoportuno.

Mis mandantes 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 á 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 se decidieron, pues, á hacer el relleno por tres razones :

1.^a Porque era absurdo pensar siquiera en invertir millones de pesos (diez y siete lotes, empleando en las bases de cada uno un mínimum de doscientos mil pesos, dan tres millones cuatrocientos mil pesos) que no tenían, en obras tan costosas como los muelles ó las fundaciones de calicanto, 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 hacerse en una REPARACIÓN NECESARIA de la cosa arrendada, correspondía á la Compañía arrendadora y no á ellos ; y

3.^a Porque intentaban edificar, no sólo edificios de madera, sino también de calicanto, y para éstos, como se comprende, el relleno era más que *indispensable*.

La Compañía del Ferrocarril ha tratado de probar que hay en la ciudad actualmente, casas construidas sobre lagunas ; pero los testimonios de los señores McAnuff, Salabarría, Pellegrini y De Roux, presentados al efecto, han probado precisamente lo contrario. Esos testigos están conformes en que las casas á que la Compañía se refiere, están construidas sobre *pañtanos* que en la estación de las lluvias tienen de *dos á tres* piés de profundidad, pero que en la estación de verano quedan completamente secos.

No comprendo, señor Juez, si esa prueba es de proporción ó de semejanza. Si lo primero, ella debió haber sido presentada en el alegato en esta forma : “Si en *pañtano* de *dos* piés de profundidad puede construirse, ¿podrá construirse en *rada* de *diez y nueve* piés de fondo? No hay quien resista esa argumentación.

Si la prueba fuera de semejanza, y aunque realmente hubiera en Colón casas edificadas sobre pilastras en lagunas siempre llenas de agua, en nada contribuiría eso á

demostrar que en la gran rada de la calle del Frente y en los lotes arrendados á S. L. Isaacs & Asch, que tenían hasta diez y nueve piés de profundidad, se podían construir sin el relleno que yo he llamado indispensable y necesario, edificios de madera y de calicanto. Tan inconducente es esa prueba como lo sería la de que á la entrada de la bahía de Cartagena y á mucha distancia de la tierra hay edificios de calicanto (los castillos de Bocachica) que después de tener siglos de contruidos, se encuentran en perfecto estado.

En su alegato de bien probado, la Compañía del Ferrocarril ha llamado la atención hacia los testimonios de los señores McAnuff, Céspedes y Cowan, y dice que estos prueban que en la rada de que se trata, se habían construido edificios de madera sobre pilastras de mampostería. A esa prueba hay que hacerle la observación hecha á la anterior. No se trata de demostrar si en algunas partes de la rada era posible construir edificios sin hacer rellenos; ha debido probarse precisamente que tales construcciones se hicieron ó podían hacerse sobre los lotes arrendados á S. L. Isaacs & Asch, pues aquellos á los cuales se refieren los testigos podían encontrarse—y se encontraban en efecto—en muy distinta situación y estado. McAnuff construyó una casa del señor Céspedes; pero por su propio testimonio, por el del mismo señor Céspedes y por el del señor Cowan, viene á saberse que tal edificación tuvo lugar en un *ángulo* de la rada y *en la orilla*. Prueba, además, que tal edificación solo pudo hacerse en circunstancias excepcionales y favorables, como las de llevarse á efecto en un ángulo y en la orilla de la rada, el hecho de ser el señor Céspedes uno de los propietarios que creían imposible edificar sobre la rada. (Declaración de foja 71 vuelta, cuaderno 4º)

Además, la prueba más completa de la imposibilidad de construir sobre los lotes, y de la consiguiente imperiosa necesidad de rellenarlos, se encuentra en el hecho mismo del relleno verificado. Si S. L. Isaacs & Asch hubieran podido construir edificios sin rellenar los lotes, lo habrían hecho porque ningún interés podían tener en in-

vertir cien mil pesos, oro americano, en la obra que ejecutaron, ni mucho menos podían tenerlo en sufrir perjuicios dejando de gozar la cosa arrendada desde el año de 1881, en que la tomaron, hasta 1884, en que concluyeron la costosa reparación-del-relleno.

Los señores S. James, Céspedes y J. García fueron llamados á declarar como arrendatarios sobre si era cierto que ellos habían tomado en arrendamiento de la Compañía del Ferrocarril, lotes de terreno cubiertos de agua; si era cierto que la Compañía arrendadora no se obligó á rellenarlos y si ellos los habían rellenado por su cuenta sin exigirle á la Compañía que lo hiciera. Los testigos contestaron de conformidad con el interrogatorio, y repreguntados, dijeron: que en los contratos de arrendamiento *no se había hecho constar que la Compañía se obligaba á rellenar los lotes*, ni que tal relleno era obligación de ellos como arrendatarios; que ellos lo hicieron *por su voluntad*. En resumen, los testigos dijeron y desdijeron; pero en todo caso, tales declaraciones nada prueban que sea contrario al reclamo de mis mandantes. Si dichos señores Céspedes, James y García tomaron en arrendamiento lotes de terreno cubiertos de agua; si tomándolos así y sin hacer constar en los contratos que libertaban á la Compañía arrendadora del deber legal de rellenarlos, ó que el deber era de ellos como arrendatarios según la convención; si en esas circunstancias ellos hicieron el relleno *por su voluntad* y ahora no lo cobran de la Compañía que legalmente está obligada á reembolsarles las sumas que emplearon, culpa será de ellos que voluntariamente ó por no perder la gracia de la poderosa Compañía, renuncian á un derecho que está muy claro en las leyes del país.

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*, inclinen también ellos la cabeza y se dejen despojar humildemente del fruto de sus trabajos de más de cuarenta años, sepultado en una obra que la Com-

pañía del Ferrocarril quiere ahora usar en su provecho, ahorrando el gasto de cien mil pesos, oro americano, que hubiera invertido en construirla.

Por último, en autos están unas posiciones absueltas por el señor Rives, (fojas 5 á 7, cuaderno 5º) en las cuales confiesa que es en los contratos de arrendamiento celebrados en los últimos meses, en los que la Compañía ha puesto la cláusula de que los terraplenés de los lotes que da en arriendo, no son por cuenta de ella. ¿Por qué tal estipulación en los contratos celebrados después de propuesta esta demanda, si no es porque la Compañía tiene el convencimiento de que el silencio á ese respecto equivale á quedar con la obligación legal de ejecutar esas obras ó de pagarlas si las hacen los arrendatarios cuando son indispensables?

Batiéndose en retirada la Compañía del Ferrocarril, dijo en la contestación de la demanda al referirse al punto 6º de los hechos, y ha repetido después en su alegato, que “precisamente porque antes tenían que rellenarlos [los lotes] si querían, *el valor del arriendo era menor que el de hoy.*”

Eso quiere decir que la Compañía del Ferrocarril sabía al arrendar los lotes, que necesitaban ser rellenados, y por eso, para que los arrendatarios los rellenaran, el precio del arrendamiento era más bajo. Admito que la Compañía del Ferrocarril sí sabía que para edificar sobre la rada que dió en arrendamiento á S. L. Isaacs & Asch, HABÍA NECESIDAD DEL RELLENO, y pidió al señor Juez que tome nota de ésa confesión paladina. Pero niego que el precio de arrendamiento fuera más bajo que el que entonces exigía la Compañía por los demás lotes de la calle del Frente que se encontraban en perfecto estado.

En los autos están los contratos de arrendamiento de los lotes números 266, 268 y 270 celebrados en 1882 con la Compañía del Ferrocarril, y los tenía á la vista el representante de ésta cuando contestó la demanda y cuando escribió el alegato. Tal vez por no conocer el idioma español no pudo entenderlos!

Pues bien; en esos contratos, que coinciden en el tiempo con los celebrados por los lotes números 113 á 129,

el precio de arrendamiento estipulado es de setenta pesos en oro americano, el mismo, precisamente el mismo precio exigido por la Compañía por el arrendamiento de los lotes que estaban trazados sobre la rada.

Es claro, pues, que la Compañía del Ferrocarril, apesar de que conocía la necesidad del relleno de los lotes que estaban trazados sobre la rada, exigió como arrendamiento el mismo precio que exigía por todos los demás de la calle del Frente, que no necesitaban relleno, como los marcados con los números 266, 268 y 270. ¿Qué prueba más evidente se quiere de que no es exacto que la Compañía arrendara aquellos lotes por un precio menor con el objeto de que el arrendatario hiciera el relleno? ¿Qué prueba más evidente se quiere de que la Compañía ni siquiera pensó en que se la libertara de la obligación legal de rellenar la rada?

Confirma esas aseveraciones la carta dirigida á S. L. Isaacs & Asch en dos de Julio de 1886 por el Presidente del Directorio de la Compañía del Ferrocarril en New York. En respuesta á los reclamos que desde mucho tiempo atrás hacían mis mandantes para que la Compañía les pagara el relleno de los lotes y los perjuicios causados en 1885, el señor J. G. McCullough manifestó que daba facultades al señor Ward, entonces Superintendente de la Compañía en el Istmo de Panamá, para celebrar un arreglo equitativo.

Tratando del relleno de los lotes, ni siquiera insinuaba que la Compañía no estaba obligada á pagar lo gastado en la obra; muy al contrario, considerando sin duda que ese punto no era discutible, impugnaba la cantidad que S. L. Isaacs & Asch decían haber invertido; y refiriéndose á las opiniones del señor Ward, manifestaba que diez mil pesos serían más que suficientes para pagar la obra. Con esa carta irrefutable, que es una confesión, no sé qué recurso le queda á la Compañía del Ferrocarril. Ese importante documento dice así:

“Acabó de recibir la carta de ustedes de 1.º de los corrientes.

“Por el vapor que sale de aquí hoy la envío á Mr. Ward y le manifesto que queda autorizado para el arreglo entre ustedes y

esta Compañía, puesto que él conoce los hechos pasados y presentes mucho mejor que nosotros, y es por lo mismo, más competente para llevar á cabo un arreglo conveniente y justo.

“Puedo añadir que él no conviene en los hechos como Uds. los afirman, pues entre otras cosas dice que diez mil pesos serían más que suficientes para el trabajo ejecutado en llenar los lotes; y en otros respectos difiere de ustedes.

Si el señor Presidente del Directorio de la Compañía en New York no hubiera comprendido que aquella sí tenía obligación de reembolsar lo gastado por S. L. Isaacs & Asch en rellenar ó llenar los lotes que tomaron en arrendamiento, habría dicho terminantemente:

“La Compañía dió á ustedes en arrendamiento esos lotes sin obligarse á rellenarlos ni á reembolsarles lo que ustedes gastaran en la obra, y por consiguiente, ningún arreglo tiene que celebrar por tal causa. Pueden ustedes ocurrir á los Tribunales en los cuales serán derrotados.”

Pero nó, vencida en el derecho, la Compañía se contentó con objetar la suma gastada.

Por lo que hace á la cantidad invertida en el relleno, he presentado las siguientes pruebas:

1ª El contrato que S. L. Isaacs & Asch celebraron el día dos de Noviembre de 1883; con el señor A. Giani, contrato por el cual éste se obligó á rellenar cinco lotes de terreno, los marcados con los números 125, 126, 127, 128 y 129, por la suma de diez y siete mil pesos. La autenticidad de ese contrato ha sido probada con los testimonios de los testigos que lo suscribieron, señores doctor Buena-ventura Gutiérrez y Juan Barsallo, y por consiguiente está probado plenamente que la suma fué invertida en el relleno. (Artículo 703 del Código Judicial.)

2ª El dictamen pericial de los señores Mauricio Brochet y Joseph Eneas, ingeniero el primero y arquitecto el segundo. Estos señores fueron nombrados para estimar el COSTO RAZONABLE del relleno de los lotes números 113 á 124 á causa de no tener mis poderdantes datos precisos de lo invertido en aquella parte de la obra, pues los que tenían fueron destruidos por los incendios ocurridos en esta ciudad en los años de 1885 y 1890.

El dictamen pericial es completo. Los señores Brochet y Eneas hicieron con los datos que ellos conocían y que constan en los autos, y con los que arrojan los mismos contratos de arrendamiento sobre la extensión superficial de los llamados lotes arrendados; hicieron, repito, la cubicación de la rada y encontraron que para el relleno se necesitaban veintisiete mil cuatrocientas cuarenta yardas cúbicas. Estimaron luego en tres pesos, plata, ó dos pesos treinta centavos, oro americano, el COSTO RAZONABLE de cada yarda cúbica de *relleno sentado*, y obtuvieron así un total de ochenta y dos mil trescientos veinte pesos, plata colombiana, que equivalían en los años en que se construyó la obra, á sesenta y tres mil ciento doce pesos, oro americano.

El artículo 80 de la Ley 105 de 1890, dice: “Las declaraciones de los facultativos sobre los hechos que estén sujetos á los sentidos y *sobre lo que según su profesión, expongan con seguridad* como consecuencia de aquellos hechos y de los principios inconcusos de la ciencia, forman plena prueba.

La estimación de los peritos Brochet y Eneas, forma, pues, plena prueba sobre el COSTO RAZONABLE del relleno de los lotes números 113 á 124, y por consiguiente, agregando á la suma invertida en el relleno de los cinco lotes números 125 á 129, la estimación de los mencionados peritos; resulta un total de noventa y nueve mil trescientos veinte pesos, plata colombiana, ó diez y siete mil pesos, plata colombiana y sesenta y tres mil ciento doce pesos, oro americano.

D E R E C H O .

La Compañía del Ferrocarril sostiene que no está obligada á reembolsar á mis poderdantes las sumas que éstos invirtieron en rellenar los lotes que dió en arrendamiento á S. L. Isaacs & Asch, y se funda en que en los contratos celebrados con dichos señores no se estipuló que la Compañía estaba obligada á hacer el relleno, y en que hecho éste sin la expresa condición de ser pagado por el arrendador, el artículo 2.035 del Código Civil de Panamá,

vigente cuando se celebraron los contratos, les niega el derecho al reembolso.

Compréndese á primera vista que en esta argumentación hay error ó malicia. La ley distingue claramente lo que constituye las *mejoras útiles* de lo que constituye las *reparaciones indispensables ó necesarias* en las cosas: á las primeras las define diciendo que son las que aumentan el *valor venal* de la cosa; (art. 1.021 del Código Civil de Panamá y 966 del nacional vigente) y á las últimas, diciendo que son las que se hacen para la conservación de la cosa, (art. 1.020 del Código Civil de Panamá y 965 del nacional vigente), explicando en seguida que hay reparaciones de esta especie que consisten en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, un dique para atajar las avenidas, las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto & & &.

Es pues, en la definición, en donde está la controversia. S. L. Isaacs & Asch sostiene que el relleno de los lotes era una reparación necesaria é indispensable para gozar de la cosa que tomaron en arrendamiento; y la Compañía del Ferrocarril sostiene, contra las definiciones de la Ley y contra las definiciones del Derecho, que tal relleno es una *mejora útil*.

La Ley Colombiana, en los artículos que he citado, me parece suficientemente clara, porque es de sentido común que el reparar un edificio arruinado por un terremoto, el construir un dique para atajar las avenidas en un predio, son hechos muy distintos del de construir una caballeriza adyacente á una casa ó aumentarle á ésta un piso; y son distintos esos hechos, porque sin los primeros la cosa no existiría ó sería destruida, pasando del valor que tuviera á no tener ninguno, y sin los segundos la cosa nada perdería. Más claro: un edificio arruinado por un terremoto ha dejado de ser edificio, y para serlo de nuevo necesita ser reparado, reconstruido. Vuelve, pues, á su condición anterior y recupera el valor que había perdido: esa es, según la Ley, una reparación necesaria porque se refiere á la existencia y conservación de la cosa. Pero si á una casa en buen estado se le agrega una cocina ó un horno,

ó una caballeriza, tales construcciones aumentan el valor venal de la cosa, mas nada tienen que hacer con la existencia ni con la conservación de ella, y lo prueba el hecho de que puede existir sin cocina, sin horno y sin caballeriza.

Lo mismo sucede con el predio cuya inundación se previene con un dique, pues si éste no se construye, la cosa perece y queda sin valor. Construir el dique, es pues conservar el predio y el hecho de la construcción implicará, no una *mejora útil*, sino una *reparación necesaria*, según la Ley ha definido ésta.

El reputado jurisconsulto don Joaquín Escriche, en su Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia, establece la diferencia en estos términos :

“*Mejoras necesarias* son las que se hacen en la cosa para impedir su pérdida y deterioro; como los reparos que se hacen en un edificio que amenaza ruina y la calzada que se levanta en una heredada para preservarla de la rapidez de un torrente. *Mejoras útiles* son las que aunque no sirven para conservar la cosa, aumentan sin embargo su valor y renta; como un plantío de árboles ó viña, la construcción de horno, lagar, hórreo, cocheras, caballerizas.”

La diferencia que existe entre esas definiciones y las que contienen el Código Civil Colombiano y el de Panamá, es que éstos no reconocen las *mejoras necesarias* con ese nombre, sino con el de *reparaciones indispensables ó expensas necesarias*. [Artículos 965 y 1.994 del Código Civil nacional y 1.020 y 2.034 del de Panamá.]

El relleno que ejecutaron los señores S. L. Isaacs & Asch era una reparación indispensable, puesto que sin ella, la edificación no era posible; más aún, sin ella la cosa arrendada no tenía existencia, y así está demostrado en los autos.

Los contratos hablan de predios urbanos y de lotes ó fracciones de tierra; pero la Compañía misma lo ha confesado y un número plural de testigos hábiles lo comprueba, que los tales lotes no eran tierra sino una rada de bastante profundidad. Había, pues, imperiosa, imprescindible necesidad de hacer tierra, y esa obra que se refiere á la existencia misma de la cosa; no es una mejora útil, según la definición de la Ley, sino una *reparación indispensable*.

Si en vez de rellenar la rada, S. L. Isaacs & Asch hubieran podido edificar sobre pilastras de mampostería, éstas sí hubieran constituido una *mejora útil*, porque nada tendrían que hacer con la existencia y conservación de la cosa arrendada, y hubieran en realidad aumentado el *valor venal* de ella.

Me parece haber demostrado que la obra del relleno de la rada sobre que estaban trazados en 1881 los lotes números 113 á 129, que se dieron en arrendamiento á S. L. Isaacs & Asch por la Compañía del Ferrocarril, constituye una *reparación indispensable ó necesaria*, y que no es en manera alguna, de conformidad con la Ley, una *mejora útil*. Y siendo así, se desploman por su propio peso los argumentos que ha presentado la Compañía demandada en reconvencción.

En efecto, tratándose de *reparaciones indispensables ó necesarias* en la cosa arrendada, los artículos 2.023 y 2.026 del Código Civil de Panamá citados en la demanda, le imponen al arrendador obligaciones ineludibles, á menos de convención contraria.

“Art. 2.023. El arrendador de cosas es obligado.....

.....
 “2.º A mantener la cosa en estado de servir para el fin con que ha sido arrendada”.....

“Art. 2.026. La obligación del arrendador de mantener en buen estado la cosa arrendada, consiste en hacer durante el arriendo *todas las reparaciones necesarias*; á excepección de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.”.....

Y luego, el artículo 2.034 del mismo Código, viene á confirmar esas disposiciones, y á poner más de manifiesto el derecho en que se funda este reclamo.

“Art. 2.034. El arrendador es obligado á reembolsar 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 la noticia no pudo darse en tiempo ó si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario el costo razonable, probada la necesidad.”

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 esa razón no necesita de esfuerzos de dialéctica ni de argumentos rebuscados.

Por lo que hace al artículo 2.035 del Código Civil de Panamá en que la Compañía del Ferrocarril ha fundado su defensa, no tiene, como ya se ha visto y queda demostrado, aplicación ninguna en el presente caso, porque el relleno de los lotes constituía y constituye *una reparación necesaria é indispensable*, y ese artículo no se refiere sino á *mejoras útiles*. Lo mismo pasa con la cláusula de los contratos en que se habla de mejoras.

La Compañía del Ferrocarril ha sostenido también como alegación de derecho, que los lotes fueron arrendados por S. L. Isaacs & Asch á sabiendas del estado en que se encontraban, y que por esa razón ella no tenía obligación de rellenarlos.

S. L. Isaacs & Asch sí conocían el estado de los lotes; pero sabían también que habiéndolos tomado en arrendamiento con el objeto de edificar sobre ellos, uso á que únicamente se destinan los lotes de terreno en esta ciudad, la Compañía arrendadora; tenía, según el artículo 2.023 del Código Civil vigente entonces, [artículo 1.982 del nacional] la obligación de entregar y mantener la cosa en estado de servir para el fin á que había sido arrendada.

Sobre este punto, don Joaquín Escriche dice en su Diccionario ya citado, en la palabra "Arrendador", página 240, edición de Paris de 1852 :

"El Arrendador debe también entregar la cosa en estado de servir para el objeto á que se la destina, *á 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, todos los reparos necesarios 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 excusarse de esta obligación con decir que él entendía hacer el arrendamiento en el estado en que la cosa se encontraba al tiempo del contrato.*"

No solo está obligado el arrendador á entregar la cosa en estado de servir para el objeto á que se la destina, sino que debe conservarla siempre en el mismo estado du-

rante el arrendamiento, *haciendo en ellas las obras y reparaciones que fueren necesarias*. Si por no hacerlas el arrendador las hiciera el arrendatario, *sin haberse obligado á ello*, debe aquel abonar á éste los gastos, según se dice con más extensión en la palabra "arrendatario."

El Código civil francés, fuente de casi todas las legislaciones europeas y americanas, tiene á este respecto disposiciones terminantes. En el artículo 1.720 dice así:

"Le bailleur est tenu de déli-voer la chose en bon etat de reparations de toute espece."

"Il doit y faire, pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que les locatives."

"El arrendador está obligado á entregar la cosa en buen estado de reparaciones de toda especie.

Y debe hacer en ella, durante el término del arrendamiento, todas las reparaciones que puedan llegar á ser necesarias, con excepción de las locativas."

La Ley colombiana, el Código francés y la autoridad irrecusable de don Joaquín Escriche, están, como se vé, completamente conformes en que el arrendador está obligado á entregar y mantener la cosa arrendada en estado de servir al uso á que se la destina.

Así, pues, si la Compañía del Ferrocarril de Panamá, á sabiendas, les dió en arrendamiento á S. L. Isaacs & Asch los lotes números 113 á 129 para que edificaran sobre ellos, como se desprende de los contratos, en los cuales se habla de los *edificios y de las casas que se construyeran sobre los lotes*, es incontrovertible que tenía la obligación de entregarlos en estado de servir para edificar sobre ellos y de mantenerlos en ese estado, á menos que se hubiera estipulado expresamente que se la libertaba de aquella obligación. Tal estipulación no existe.

Las leyes positivas están, como queda demostrado, en favor de mis mandantes, y aquí podría terminar esta parte de mi alegato, sino fuera porque creo conveniente tratar un punto que en la contestación de la demanda y en el alegato de la Compañía se trata de un modo incidental.

En esas dos piezas del proceso, el representante de la Compañía manifestó que ésta se consideraba fuerte en el derecho que le asistía para negarse á pagarles á S. L.

Isaacs & Asch las varias sumas que han demandado en el presente juicio; pero que sin embargo, por RAZONES DE EQUIDAD, la Compañía había tratado de acallar los reclamos de mis mandantes y ofrecido á éstos sumas de regular consideración, que ellos no habían aceptado porque quieren cantidades exorbitantes.

Pues bien; á ese terreno de la EQUIDAD que yo, consecuente con ideas que profeso desde hace algunos años, no llamo sino UTILIDAD, voy también á llevar la cuestión, para que se vea que aunque la Ley colombiana no tuviera previsto el caso de mis mandantes, ó no fuera clara en sus preceptos, los principios que sirven de base y fundamento á la propiedad, y á las leyes, están uniformes en favor de S. L. Isaacs & Asch.

Estos señores 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", con el objeto de edificar sobre ellos; pagaron arrendamientos por espacio de tres años sin gozar de la cosa arrendada, porque la Compañía arrendadora no procedía á rellenarlos; y al fin, después de haber desembolsado, *en solo rentas*, la suma de tres mil quinientos setenta pesos, oro americano, resolvieron ejecutar el relleno de los lotes, en lo cual invirtieron cien mil pesos de la misma moneda, gran parte de cuya suma la recibió la Compañía arrendadora por los materiales empleados en la obra.

La "Bahía de Víctor" se convirtió en uno de los mejores lugares de la Isla de Manzanillo, y la extensión de ésta se aumentó nada menos que en setenta y nueve mil ochocientos piés cuadrados de terreno sólido, incluyendo una calle que también fué rellenada. La Compañía arrendadora aumentó poco tiempo después la renta de esos lotes, y de setenta pesos oro, que pagaban S. L. Isaacs & Asch, se vieron obligados á pagar doscientos diez pesos de la misma moneda. En resumen, la Compañía del Ferrocarril ha recibido de S. L. Isaacs & Asch, hasta el presente, por motivo de los citados diez y siete lotes, algo más de quince mil pesos, oro americano, por rentas; y gran parte de las sumas invertidas en el relleno, á causa de ser la

Compañía la única empresa que podía traer los materiales necesarios, en una época en que el tráfico era inmenso y muy subidas las tarifas de fletes. Además, la Isla de Manzanillo ha aumentado en extensión con el dinero que S. L. Isaacs & Asch invirtieron en rellenar la "Bahía de Víctor", y es incalculable el beneficio que con eso recibirá la empresa en el largo número de años [más de 70!], que habrá de usufructuar ese pedazo de tierra.

En cambio, S. L. Isaacs & Asch habrán gozado de los lotes arrendados, á lo sumo, por espacio de tres años!!

Ahora, la Compañía del Ferrocarril quiere apoderarse de esa tierra que S. L. Isaacs & Asch formaron en pleno mar, apesar de que tiene al *Debe* lo que cobró por rentas, lo que recibió en pago de materiales y el valor del usufructo en un largo número de años! Y al mismo tiempo que eso pretende, les niega á S. L. Isaacs & Asch el reembolso de lo que gastaron en la obra que ha causado esta parte de la demanda.

Pues bien; ante esos hechos, aun suponiendo que las leyes guardaran silencio, ¿sería justo lo que la Compañía pretende? ¿Es esa la EQUIDAD que ella conoce?

Es principio universal de derecho, desde las leyes romanas hasta el presente, *que nadie debe enriquecerse á costa de otro.* Y no otra cosa sucedería en este caso si no se le pagara á S. L. Isaacs & Asch lo que han invertido en una obra que sólo ha cedido en beneficio de la Compañía del Ferrocarril, hasta el punto de que S. L. Isaacs & Asch han estado pagando á aquella *intereses sobre su propio dinero*, como se comprende fácilmente con el aumento de rentas que tuvo lugar después de rellenados los lotes. Si la Compañía del Ferrocarril hubiera pagado, en tiempo el costó del relleno, muy racional sería que hubiera aumentado la renta; pero como no hizo gasto ni pago alguno, es claro que cobró intereses, ó sea la renta, sobre dineros que no le pertenecían. *Muy buena EQUIDAD!

PERJUICIOS DE 1885.

HECHOS.

Es esta la 2ª parte de la demanda de reconvención

que formulé contra la Compañía del Ferrocarril de Panamá á nombre de los señores S. L. Isaacs & Asch.

El día 31 de Marzo de 1885, fecha en que ocurrió el gran incendio que, puede decirse, arrasó esta ciudad, los señores S. L. Isaacs & Asch estaban en posesión de sendos contratos de arrendamiento, de los lotes de terreno marcados en el plano de élla, todos en la calle del "Frente", con los números 113 á 129, 266, 268 y 270. Mis poderdantes, que eran comerciantes de 1.^a clase en esta plaza, necesitaban construir á la mayor brevedad sobre los lotes enumerados, no solo para hacerse á edificios en que guardar las enormes cantidades de mercancías que día por día les llegaban en los vapores que hacían escala en este puerto, sino también para comenzar nuevamente sus negocios como arrendadores de casas, que obtenían en esa época rentas pingües, y para buscar igualmente la manera de reponer las ingentes pérdidas que les había ocasionado el desastroso incendio.

Cuando los señores S. L. Isaacs & Asch, persiguiendo estos fines, iban á dar comienzo á los trabajos de construcción, para lo cual habían reunido los elementos necesarios, fueron interrumpidos por la orden que el señor Geo A. Burt, Superintendente de la Compañía del Ferrocarril, les dió para que suspendieran sus edificaciones, alegando que la Compañía necesitaba aquellos terrenos para levantar sobre ellos una estación nueva y ensanchar más el camino de los rieles. De nada les valió á mis poderdantes las protestas justas que elevaron contra aquel procedimiento que rompía de un modo violento contratos legalmente celebrados desde los años de 1881 y 1882, y aunque es cierto que el Superintendente señor Burt reconoció desde el principio, ó mejor dicho, desde el primer día, el derecho que tenían los arrendatarios á ser indemnizados, no fué posible, sin embargo, fijar siquiera, las bases para la prometida indemnización.

En esta situación desesperante para hombres de valiosos é importantes negocios como los que ejecutaban los señores S. L. Isaacs & Asch, trascurrieron cinco meses y

medio, hasta mediados de Setiembre en que la Compañía del Ferrocarril desistió enteramente de ocupar con sus edificios y vias el terreno arrendado á mis poderdantes.

Fácil es comprender, señor Juez, la magnitud de los perjuicios que sufrieron los señores S. L. Isaacs & Asch no solo con la privación de edificios que habrían podido arrendar á precios fabulosos, repito, sino también con la carencia de locales para guardar, abrir y vender sus mercancías, que estuvieron expuestas á la intemperie durante más de siete ú ocho meses. Y fácil es comprender también, la razón que han tenido y tienen para demandar de la Compañía arrendadora el valor de aquellos perjuicios, ocasionados por culpa de ella, y más claro que eso, por sus propios hechos y por sus propias gestiones.

He aquí, pues, el origen de esta 2ª parte de la demanda, que fundé en los hechos siguientes :

.....
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 casas sobre los veinte lotes de terreno que tenían arrendados en la calle del Frente, la Compañía del Ferrocarril les prohibió la reconstrucción y les privó por la fuerza del goce de sus derechos de arrendatarios durante cinco meses y medio, contados desde Abril hasta el 19 de Setiembre de 1885.

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

Esta demanda la impugnó el señor Superintendente General de la Compañía, con los argumentos siguientes :

1º Que el reclamo de cincuenta mil pesos, oro, por perjuicios, es fantástico, porque la autoridad pública intervino y porque en él solo se consulta la imaginación;

2º Que si los demandantes hubieran reducido el reclamo á una indemnización por el tiempo que faltaba para espirar los contratos, no habría sido difícil entenderse con la Compañía ;

3º Que no fué la Compañía la que prohibió y privó á los demandantes por medio de la fuerza, la reconstruc-

ción 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; y

4º Que por muchos que hubieran sido los perjuicios que sufrieran los señores S. L. Isaacs & Asch, jamás podrían haber llegado á la suma de cincuenta mil pesos.

El señor Juez verá cómo se desmoronan las impugnaciones de la Compañía del Ferrocarril, ante los hechos que resultan probados en el juicio.

La primera impugnación ó sea la de que el reclamo de los señores S. L. Isaacs & Asch ES FANTÁSTICO, la destruye la Compañía con sus propias palabras en el segundo argumento, en que se reconocé en principio el derecho á una indemnización. Es fantástico *lo que no tiene realidad*, y el reclamo de mis poderdantes la tiene y mucha, cuando hasta el mismo actual Superintendente General de la Compañía, señor Coronel A. L. Rives, dice en la contestación á la demanda, página 66, cuaderno 2º:

“La Compañía, vistas las circunstancias y por consideraciones de equidad, procuró y ha procurado hasta hace poco, dar alguna indemnización á los señores S. L. Isaacs & Asch; pero ante sus exorbitantes pretensiones ha tenido que ceñirse su estricto derecho.”

Las circunstancias que la Compañía veía, no podían ser otras que la violación de los contratos y la época anormal en que la violación se ejecutó; y las consideraciones de equidad que se invocan son simplemente el recurso de los que quieren constituirse en jueces de sus propias causas.

Pero no es ésta la sola confesión de la Compañía del Ferrocarril, del derecho de mis poderdantes y del de todos los arrendatarios de lotes en la calle del Frente, á la indemnización que ahora llama FANTÁSTICA el señor Rives. El Superintendente Burt, convencido de que no podía reducir á los ocupantes de lotes á aceptar las mezquinas indemnizaciones que les ofrecía, ocurrió al Gobierno del Estado, hoy Departamento de Panamá, que presidía el Jefe Civil y Militar señor Miguel Montoya, y con fecha 26 de Junio de 1885 le instaba, después de pintarle la necesidad

que tenía la Compañía de los terrenos de la calle del Frente para introducir reformas en el servicio; figurando en primera línea *el ensanche de la estación para aumentar el número de las veredas ó ramales que conducían á los distintos muelles y depósitos, y la construcción de edificios para depósito de la carga local, salones para los pasajeros &c*, instaba al Gobierno, digo, para que en uso de sus derechos de *nudo propietario* de la Isla de Manzanillo, tomara posesión del terreno y dejara á los arrendatarios SUS DERECHOS á salvo ó demandara judicialmente la EXPROPIACIÓN DE LOS DERECHOS de los arrendatarios, en la forma legal. (Gaceta de Panamá número 19, página 30, cuaderno 4.º)

No es posible hacer confesión más paladina de que la Compañía del Ferrocarril, inspirada en 1885 en mejores principios de justicia que ahora, comprendió que no podía despojar á sus arrendatarios de la cosa arrendada, para destinarla á su propio uso, sin reconocerles previamente una indemnización. El desdespojo se hizo siempre durante los cinco meses y medio en que los arrendatarios no pudieron construir porque la Compañía los estorbaba, ocurriendo hasta el empleo de la fuerza en varias ocasiones.

Y son estos los reclamos que la Compañía del Ferrocarril de Panamá llama hoy FANTÁSTICOS!!

La nota del 26 de Junio de 1885 á que ya me he referido; dirigida por el Superintendente Burt al señor Jefe Civil y Militar del Estado, demuestra, á no dejar ya duda, que los motivos que tuvo la Compañía para violar los veinte contratos vigentes con mis poderdantes, lejos deser por interés de la ciudad, que sea dicho en verdad, nunca ha despertado el interés de su *usufructuaria*; lejos de eso, repito, la Compañía arrendadora no tenía más interés que el de destinar los lotes para su propio uso. Así se explica que el señor Burt ofreciera de antemano la indemnización, dejando á salvo los derechos de los arrendatarios, "*al tenor de lo dispuesto* (dijo el señor Burt) en el inciso 2.º del artículo 2.º18 del Código Civil de la Unión." Este inciso citado dice así:

"2.º Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar á ello, [á utilizar las labores principiadas y coger

los frutos pendientes] ó si el arrendamiento se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes á la fecha de la expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por la Nación ó por quien haga la expropiación.”

El segundo argumento que se ha hecho á la demanda de cincuenta mil pesos, oro, por indemnización de perjuicios, es, *que si los demandantes hubieran reducido el reclamo á una indemnización por el tiempo que faltaba para espirar los contratos, no hubiera sido difícil entenderse con la Compañía.*

La palabra *indemnización*, significa resarcimiento de un daño ó perjuicio, y al usarla como la usa la Compañía del Ferrocarril, reconoce por lo mismo, que mis poderdantes sufrieron ese daño ó perjuicio.

Mis poderdantes en el interés de llegar á un arreglo con la Compañía, redujeron el reclamo de que estoy ocupándome, á la suma de veinte y cinco mil pesos, oro, si no había que ocurrir á los Tribunales de Justicia.

En la página 11 vuelta, del cuaderno número 2º, se lee una carta de mis poderdantes dirigida al Superintendente de la Compañía del Ferrocarril el 14 de Octubre de 1890, en la que entre otras cosas, dicen :

“La Compañía del Ferrocarril de Panamá nos pagará la suma de veinte y cinco mil pesos, oro, fuera de Ley ó por arbitramento, por los daños sostenidos por las paralizaciones de fabricar después del fuego del 85.”

Esta proposición sin duda pareció también FANTÁSTICA á la Compañía, pues no fué aceptada ni rotundamente negada. El Directorio de la Compañía en New York, escribió á los señores S. L. Isaacs & Asch con fecha 30 de Diciembre, diciéndoles :

“El Superintendente Rives ha comunicado á esta oficina la proposición que ustedes le hicieron en Colón, en el mes de Octubre, sin comentarios ó recomendaciones necesarias, para habilitar á nuestra Junta Directiva á proceder acertadamente.

“El visita ahora el Norte y deberá ser llamado aquí aproximadamente el diez de Enero próximo, y entonces discutiremos con él su carta de ustedes.

“Aunque nuestras diferencias pueden ciertamente impulsarse á un arreglo por mútuas consideraciones, los reclamos de ustedes

y los contrareclamos nuestros son de tal magnitud, que aparece innegable que los derechos legales de cada cual, deben establecerse definitivamente.”

Cuando en New York se escribía esta carta, ya los empleados de la Compañía en Colón, habían comenzado su labor contra los señores S. L. Isaacs & Asch, denunciándolos ante un Juez Municipal como perturbadores de posesión (?) y obteniendo de éste un inaudito decreto judicial.

Se ve, pues, que la Compañía del Ferrocarril, confiando sin duda, demasiado en su poder y en su loca fortuna, nunca pensó en indemnizar á mis poderdantes, aunque los distraía con su táctica engañadora de promesas de arreglo.

El tercer argumento de impugnación á la demanda de reconvencción por cincuenta mil pesos, oro, lo formula la parte contraria así: Que no fué la Compañía la que prohibió y privó á los demandantes por medio de la fuerza, 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.

Siempre la misma tendencia de los que se sienten débiles de justicia, á echar toda la responsabilidad de sus propios desatentados actos en la entidad mas fuerte y respetable.

En el atropello de que mis poderdantes se quejan en esta parte de su demanda, ni el Gobierno de Colombia ni ninguno de sus Agentes, tuvo la menor participación, ni la mas mínima responsabilidad.

Si hubo policías apostados en los lotes de la calle del Frente, con la consigna de impedir que los arrendatarios de ellos comenzaran los trabajos de reconstrucción, no se puede justamente echar la responsabilidad sobre la autoridad superior que los mandó allí, porque es seguro que el casi omnipotente Jefe de la Compañía en Colón en aquella época anormal, sorprendió la buena fe del empleado público que cuidaba de dar garantías á los asociados, como sorprendió la Compañía, hace poco, en situación de perfecta tranquilidad, la de un Juez Municipal que siempre ha-

bía dejado satisfechos los deseos del público, al cual servía con interés é inteligencia. Y en los autos se encuentra la prueba más completa de que el Gobierno no tuvo parte, absolutamente ninguna, en la turbación que experimentaron mis poderdantes en el goce de sus derechos de arrendatarios.

Interrogado por mí S. S. el Gobernador del Departamento para que certificara si en el año de 1885, el entonces Jefe Civil y Militar del Estado dictó alguna resolución por la cual se expropiaran los lotes de la calle del Frente de esta ciudad, por necesitarlos para su uso la Compañía del Ferrocarril, y se prohibiera á los arrendatarios de esos lotes la reconstrucción sobre ellos, contestó; como se vé en el cuaderno 5º, página 36; lo siguiente:

“J. V. Aycardi, Gobernador del Departamento, certifica: No haber en el archivo del Despacho resolución alguna en que el señor Jefe Civil y Militar del Estado ordenase la expropiación de los lotes de terreno de la calle del Frente en la ciudad de Colón, ni prohibiese el reconstruir sobre ellos con motivo de las peticiones del señor Superintendente General de la Compañía del Ferrocarril de Panamá, de fechas 26 de Junio y 24 de Agosto de 1885.—Panamá, 5 de Agosto de 1891.—J. V. AYCARDI.—Por el Secretario General, el Subsecretario de Gobierno, TOMÁS ARIAS.”

Este solo documento es prueba completa, irrefutable, de que la autoridad pública, no solo no ordenó la suspensión de los trabajos de reedificación sobre los lotes, sino de que ni siquiera cooperó de modo alguno al intento de la Compañía, toda vez que no existen las resoluciones que recayeran á las notas del Superintendente de fecha 26 de Junio y 24 de Agosto de 1885. Estas notas obran en el juicio, [páginas 32 y 33; y 41 y 42, cuaderno 4º] y de la primera de ellas he dado ya un extracto en otra parte de este alegato.

Deferido el intento de la Compañía al Gobierno del Estado de Panamá, con fecha 26 de Junio de 1885, y cuando ya habían trascurrido casi tres meses de gestiones inútiles con los arrendatarios, la entidad política nombrada no resolvió nada concordante con las pretensiones de la Compañía, y por eso el 24 de Agosto de 1885, dos meses des-

pués de la primera nota, otro Superintendente, el señor C. Dupuy, representó nuevamente al Gobierno en términos tan claros y precisos respecto de los derechos de los arrendatarios de lotes en Colón, que no puedo, ni quiero prescindir de copiar íntegra la referida nota. Dice así:

“Office of the General Superintendent.—Panamá Rail Road Company.—Aspinwall, Agosto 24 de 1885.—Señor Secretario de Estado en el Despacho de Fomento.—Voy á contestar á un tiempo las dos atentas comunicaciones de usted, números 42 y 706, fechadas respectivamente el 14 y 20 del mes en curso, á las cuales se sirvió usted acompañar sendas copias de dos memoriales dirigidos al señor Jefe Civil y Militar del Estado por los señores S. L. Isaacs & Asch, relacionados con la esposición de los derechos que puedan tener los arrendatarios de lotes en la calle del Frente en esta ciudad: Tengo necesidad de invertir el orden cronológico en mi respuesta y ocuparme primero del último de los memoriales citados. Están equivocados los señores S. L. Isaacs & Asch al creer que esta Compañía ha desistido de sus pretensiones respecto de los lotes en cuestión: su posesión material no se ha solicitado por mero capricho, ni por simple deseo de promover disputas sobre los derechos de los arrendatarios. Las causas que justifican la medida y la hacen de imperiosa necesidad, no han desaparecido; por consiguiente, la Compañía no puede desistir. Referido el asunto desde el 26 de Junio último á la decisión del Gobierno, la Compañía nada tenía ya que hacer directamente con los arrendatarios; y en presencia de las exageradas pretensiones de algunos de éstos, el señor Jefe Civil y Militar comprenderá fácilmente por qué mi antecesor el señor Geo A. Burt se abstenía de toda oposición directa que pudiera aparejar responsabilidad á la Compañía en el caso de que la expropiación no se lleve al fin á cabo. Por las mismas razones ha dejado de rehusar el recibo de los alquileres. Puedo asegurar á usted no obstante ser este punto esencialmente personal, que el señor Burt no es liquidador del insolvente señor Walter Field. En cuanto al primer memorial de los señores S. L. Isaacs & Asch, nada, ó casi nada, tengo que replicar. La Compañía no ha pretendido nunca imponerse al Gobierno, ni éste se dejaría imponer, no quiere mejorar sus propiedades con perjuicio de nadie, sino ejecutar reformas y mejoras y mejoras y reformas que el incremento del tráfico exigen en beneficio del público en general. Tampoco ha pretendido ni puede pretender ocupar los lotes de la calle del Frente sin dar á los actuales nuevos tenedores la justa y proporcional compensación; lo que la Compañía ha rehusado y rehusará siempre, es conceder fabulosas compensaciones en dinero á los arrendatarios de sus propios terrenos. No terminaré esta comunicación sin suplicar al Sr. Secretario se digne recabar del señor Jefe Civil y Militar una pronta solución del asunto, pues en el estado á que han llegado las cosas, cualquiera demora equivale á una nega-

tiva práctica é implica perjuicios de consideración para la Compañía y los arrendatarios. Con sentimientos de consideración y estima, me suscribo de usted obsecuente servidor, C. DUPUY.—Acty General Superintendent.—Es copia.—El Secretario General, S. MCKAY.”

Esta apremiante comunicación de la Compañía del Ferrocarril, tampoco obtuvo resolución favorable del Gobierno del Estado, que no quería por ningún motivo hacerse cómplice ni auxiliador del inaudito atropello que la Compañía del Ferrocarril estaba cometiendo con sus propios arrendatarios. Ella, la encargada por la Ley de librar al arrendatario de toda perturbación ó embarazo en el goce de la cosa arrendada [número 3º, art. 2.023 del Código Civil de Panamá y del 1.982 Nacional] ella misma, la Compañía del Ferrocarril trataba de sugerir en la primera autoridad del Estado la necesidad del despojo de terrenos que estaban amparados por la buena fe de contratos solemnemente celebrados.

Empero el Gobierno del Estado, bien inspirado en favor de las víctimas del incendio de Colón que destruyó tantas fortunas, pudo escapar de las sugestiones de la Compañía, hasta que por fin ésta abrió los ojos y como si se hubiese espantado de su propia obra, repesentó de nuevo al Gobierno, aunque ya muy tarde, con fecha 19 de Setiembre de 1885, [página 44, cuaderno 4º] en los siguientes términos :

“Office of General Superintendent.—Panamá Rail Road Company.—Aspinwall (Colón), Setiembre 19 de 1885.—Señor Secretario de Estado en el Despacho de Fomento.—Señor : En una carta de 24 del pasado, relacionada con la expropiación de los lotes de la calle del Frente en esta ciudad, manifesté á usted que toda demora en la resolución definitiva del asunto de parte del Gobierno, implicaría para nuestra Compañía una negativa práctica. Y como hasta ahora no he ténido el honor de recibir respuesta alguna de usted sobre el asunto, pongo en conocimiento de usted, para que se digne comunicarlo al señor Jefe Civil y Militar, que la Compañía que represento se vé obligada á desistir, como en efecto desiste por completo, del proyecto de ensanchar la antigua estación, y que comenzará sin demora á construir sus almacenes, depósitos & en lugares distintos de la calle del Frente. Con sentimientos de distinguida consideración, soy de usted muy atento y S. S., C DUPUY.—Acting General Superintendent.—Es copia.—El Secretario General, S. MCKAY.”

Ni una palabra más es necesaria para llegar á la evidencia de que la autoridad pública no intervino en los actos violentos que privaron á mis poderdantes del goce de sus derechos como arrendatarios de veinte lotes de terreno en la calle del Frente.

Empero, yo quiero conceder á la Compañía del Ferrocarril todo lo que exige para su defensa; yo quiero convenir en que la autoridad pública cooperó al intento de ella, de aumentar sus depósitos y edificar nuevas estaciones, todo para el servicio del público que se sirve de sus trenes; quiero, en fin, dar por cierto que el Gobierno del Estado, atento á la demanda de la Compañía, ordenó la suspensión de las edificaciones y que esa orden, original ó en copia auténtica, figura en estos autos. ¿Qué probaría la Compañía con todo eso? ¿Probaría, acaso, que no debería indemnización alguna á los arrendatarios que hubiesen sido perjudicados con la orden del Gobierno, expedida á instancia de ella? Pues si eso cree, está en un craso error, que la EQUIDAD, fuente de toda Ley positiva, le hará notar lo mismo que el artículo 2.028 del Código Civil de Panamá [1.987 del Código Civil nacional]. Según este artículo, no solo no podía la Compañía arrendadora turbar en el goce de sus contratos á los arrendatarios, sino que estaba obligada á vedar que un tercero los perturbara, so pena de pagarles indemnización de perjuicios, y como según lo que desea la Compañía, resultaría que no sólo no vedó al Gobierno, sino que lo instó para que cooperara en la perturbación, su culpa, su omisión, su violación flagrante de los contratos toma proporciones gigantescas que hacen indiscutible el derecho con que mis poderdantes le demandan hoy la suma de cincuenta mil pesos en oro americano.

Como impugnación de la cuantía de esta parte de la demanda de reconvencción, dice la Compañía del Ferrocarril *que por muchos que hubieran sido los perjuicios que sufrieran los señores S. L. Isaacs & Asch, jamás podrían haber llegado á la suma de \$ 50.000,00 oro.*

La Compañía del Ferrocarril sabe muy bien que mis poderdantes no experimentaron un centavo menos

de perjuicios de los cincuenta mil pesos, oro, que han demandado.

Es necesario no olvidar que se trata de la violación de veinte contratos, nó de uno solo, por otros tantos lotes de terreno de la calle del Frente, pues la orden del señor Burt fué terminante para que no se construyera en ninguno de ellos. Tampoco debe perderse de vista la importancia y magnitud de los negocios que mis poderdantes ejecutaban, los que tuvieron que quedar paralizados por falta de locales apropiados para fijar sus tiendas y almacenes.

No debe olvidarse que los señores S. L. Isaacs & Asch eran los comerciantes más fuertes de Colón en aquella época, en que los negocios de casas de comercio de segundo y tercer orden no dejaban menos de sesenta mil pesos de utilidad anual, de donde puede deducirse, sin riesgo de equivocación, que la casa de S. L. Isaacs & Asch no obtenía menos de cien mil pesos al año de utilidad en solo el ramo comercial.

Cinco meses y medio que duró la prohibición de construir, representaría, por lo menos, un perjuicio de cuarenta mil pesos, números redondos, para mis poderdantes, aun dando por cierto que la prohibición de construir se refiriera solamente á una casa, aquella en que S. L. Isaacs & Asch debían abrir sus vastísimos negocios.

En corroboración de lo que dejo dicho, figuran en el expediente la declaración del señor Salomón James, (página 62 á 63, cuaderno 5º) quien asegura que mis poderdantes hacían negocios en grande escala antes del incendio de 1885; que después de este siniestro tuvieron ellos que guardar sus mercancías entre cuatro muros (ruinas) porque no los dejaban construir; que la sociedad comercial de que el declarante era socio, construyó casas que arrendó á buenos precios, habiendo obtenido por una en la calle del Frente, la renta anual de diez mil pesos; la del señor William E. Stern, quien declara, mas ó menos, lo mismo, asegurando, además que la casa A. James & Cª, de la cual era el declarante socio ó comunero, tomó en arriendo una casa de dos pisos al señor Antonio Zubieta, por la valiosa renta de mil doscientos pesos mensuales; la del señor José

M. Pasos, que dice que la casa de S. L. Isaacs & Asch era la que tal vez hacía negocios en mayor escala aquí en Colón; que vió las mercancías de los señores S. L. Isaacs & Asch depositadas entre cuatro muros (ruinas) en la calle del Frente; que es cierto que las casas construidas inmediatamente después del incendio, se arrendaron á precios fabulosos, construyéndose muchas, efectuados ya los contratos para arrendarlas; y que las casas de dos pisos no se arrendaban á menos de seiscientos y ochocientos pesos de renta mensual; la del señor Juan C. Stevenson, quien dice lo mismo que los otros testigos respecto de la notoria magnitud de los negocios de los señores S. L. Isaacs & Asch en 1885, y que le consta que el arrendamiento de las casas de dos pisos en la calle del Frente, era de mil pesos mensuales; la del señor McAnuff, quien juzga que los negocios de los señores S. L. Isaacs & Asch pasaban de cuatrocientos mil pesos anuales, y asegura, como arquitecto que es y cómo que fué quien construyó las casas de ellos, que éstas valían doscientos mil pesos; sabe el testigo que mis poderdantes tuvieron que reducir sus negocios por falta de edificios para guardar las mercancías, y fué él quien construyó un techo provisional sobre los cuatro muros ó ruinas de que ya se ha hablado, y por último, la declaración del señor Joseph Eneas, terminante como todas las demás, pues fué él una de las víctimas de la prohibición de la Compañía del Ferrocarril; sabe el testigo que mis poderdantes hacían negocios en grande escala, que tuvieron que restringirlos por falta de edificios que no les dejaban construir; y dice el declarante que él arrendó después del incendio una casa de dos pisos á razón de mil pesos mensuales de renta, la cual se le pagaba por anualidades adelantadas. [Cuaderno 5º, páginas 62 á 72 inclusive].

Estas declaraciones, todas de personas respetables, comerciantes y propietarios de esta ciudad, son la prueba mejor de que los señores S. L. Isaacs & Asch, lejos de hacer un reclamo FANTÁSTICO, como se dice, se han quedado cortos al exigir de la Compañía del Ferrocarril la indemnización de cincuenta mil pesos, oro, por los perjuicios de 1885.

Se asombra uno al leer las declaraciones de los señores James, Stern, Pasos, Stevenson, McAnuff y Eneas de que en un país civilizado y entre gente civilizada también, se cometan atentados como el de que se quejan los señores S. L. Isaacs & Asch, y esto en los momentos mismos en que una gran calamidad, un incendio de consecuencias desastrosas, había destruido una riqueza mayor de doce millones de pesos.

La Compañía del Ferrocarril que ha obtenido y sigue obteniendo una renta pingüe con el usufructo de la Isla de Manzanillo que no le impone gravámen ninguno; la Compañía del Ferrocarril que ha contratado arrendamientos por muchos cientos de miles de pesos con mis poderdantes, que han llevado su buena voluntad para con ella hasta el punto de aplazar justísimos reclamos por muchos años, no ha debido atropellar como lo hizo, á los señores S. L. Isaacs & Asch por puro capricho, pues no otra cosa se deduce del modo como dió por terminada la prohibición que sostuvo durante cinco meses y medio.

Volviendo sobre las declaraciones concordantes de los seis testigos idóneos señores James, Stern, Pasos, Stevenson, McAnuff y Eneas, ellas solas bastarían para fallar sobre los cincuenta mil pesos, oro, de esta parte de la demanda de reconvección. No quise, sin embargo, atenerme á esta sola prueba y pedí una de peritos que no se halla agregada, porque cuando pudo evacuarse ya tenía yo estos autos en mi poder.

Testigo es usted señor Juez, de las molestias y dificultades que ha presentado la prueba de peritos á que me refiero. La Compañía demandante, creyendo sin duda que con eso ganaba el pleito, se negó á nombrar el perito que le correspondía, y de allí en adelante, los señores Abello [empleado de categoría en la Compañía del Ferrocarril], James, Sucre y Peña, personas escogidas por usted sucesivamente para peritos de ella, si bien han dado una prueba inequívoca del poder de esta empresa interoceánica, también han dejado constancia de que se ha estorbado hasta donde ha sido posible, la defensa de mis poderdantes, lo que demuestra, inèquívocamente también, que la Compañía

ña del Ferrocarril confía mas el éxito de esta acción judicial á sus fuerzas materiales, que á la fuerza del derecho que la asista y que con tanto ahinco reclama.

El artículo 79 de la Ley 105 de 1890 dispone que corresponde á los Magistrados y á los Jueces fijar el precio ó la estimación de las cosas que deben ser apreciadas ó estimadas para decidir la controversia, expresando las razones de su determinación.

Aun prescindiendo de la prueba de peritos que tantas faenas impuso á la Compañía para estorbarla, con solo las exposiciones conscientes de los seis testigos que declararon, tenía usted señor Juez, elementos suficientes para apreciar, razonadamente, el valor de los perjuicios que sufrieron mis poderdantes con la privación violenta, durante cinco meses y medio, de veinte contratos de arrendamiento por otros tantos lotes de terreno en la calle del Frente.

La prueba de peritos, que no puedo apreciar por no estar agregada á estos autos, servirá, sin embargo, para superabundar en demostraciones de la justicia de los reclamos de mis poderdantes y de la temeridad con que la Compañía ha emprendido la obra de acabar con una respetable casa de comercio que ha contribuido siempre al bien de este generoso país con visible espontaneidad.

Para evitar que este escrito sea difuso, omito considerar otras pruebas que figuran en autos; para el objeto de este alegato basta lo dicho en esta parte, y dando por terminada la exposición de los hechos que aparecen demostrados en el proceso, procederé á hacer un breve estudio del

D E R E C H O .

El *arrendamiento* es un contrato *sinalegmático*, es decir *obligatorio por ambas partes*. De él resultan, pues, obligaciones para el arrendador y para el arrendatario.

Según el Título 20º, Libro 4º del Código Civil de Panamá, [Título 26º, Libro 4º del Código Civil Nacional] son obligaciones del arrendador en el contrato de arrendamiento:

- 1.^a Entregar la cosa arrendada ;
- 2.^a *Mantener* la cosa en estado de servir para el fin con que ha sido arrendada ;
- 3.^a *Librar al arrendatario de toda perturbación ó embarazo en el goce de la cosa arrendada.*

Estas tres condiciones del contrato de arrendamiento son, esencial la primera, naturales las otras ; es decir, que faltando aquella, el contrato no produciría efecto alguno, así como no es necesario que éstas se expresen en el contrato para que se entienda que le pertenecen.

Si, por ejemplo, la Compañía del Ferrocarril celebra conmigo un contrato de arrendamiento por el lote número 10 y no me lo entrega, ó me entrega otro que no es sino el número 300, falta una condición esencial, es decir, la entrega de la cosa misma que ha sido arrendada y el contrato no surtirá efecto, quedándome como arrendatario el derecho á indemnización de perjuicios. (Artículos 2.024 y 2.025 del Código Civil de Panamá, y 1.983 y 1.984 del Código Civil Nacional).

Así mismo, siendo de la naturaleza del contrato de arrendamiento, que el arrendador debe mantener la cosa en estado de servir para el objeto ó fin con que ha sido arrendada, la Compañía al entregarme el lote número 10, y después durante el término del contrato, debe hacerle al lote arrendado todas las reparaciones que necesite á fin de que siempre esté en estado de servir para construir sobre el, que es el fin con que se arriendan lotes en la ciudad de Colón.

Es también de la naturaleza del contrato de arrendamiento la obligación del arrendador, de librar al arrendatario de toda perturbación ó embarazo en el goce de la cosa arrendada. Esta obligación en el arrendamiento es como la evicción en el contrato de venta, que no necesita ser expresada para que se entienda que así es, y que no puede modificarse por la voluntad de los contratantes.

Volviendo al ejemplo del contrato por el lote número 10, además de que la Compañía debe entregármelo

en estado de servir para edificar en él, tiene la obligación de librarme de toda perturbación ó embarazo de terceros ó de ella misma.

En virtud de esta obligación, dicen los Códigos Civiles de Panamá y de la Nación, el arrendador no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras ó trabajos que turben su goce, á menos que se trate de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, en cuyo caso el arrendatario tendrá derecho á la rebaja de la renta y á indemnización de perjuicios si la causa de las reparaciones existía ya al tiempo del contrato. [Artículo 2.027 del Código Civil de Panamá—1986 del Código Civil Nacional].

Si el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador, ó por cualquiera persona á quien éste pueda vedar el hacerlo, tendrá derecho á indemnización de perjuicios, dice el artículo 2.028 del Código Civil de Panamá, (1.987 del Código Civil Nacional).

En la exposición que hice de los hechos en que se funda esta parte de la demanda de los señores S. L. Isaacs & Asch, probé plenamente que los Agentes de la Compañía del Ferrocarril perturbaron á mis poderdantes en el goce de veinte lotes de terreno que ellos tenían arrendados en la calle del Frente de esta ciudad; quedó probado también, pues la Compañía no lo negó jamás, que la perturbación duró cinco meses y medio y que los perjuicios que sufrieron S. L. Isaacs & Asch no fueron en ningún caso de un valor menor de cincuenta mil pesos, oro. El artículo 2.028 del Código Civil de Panamá, vigente en la época de la perturbación, dice que el arrendador debe indemnización de perjuicios cuando él mismo perturba al arrendatario, luego no se necesita gran esfuerzo de inteligencia, basta el simple sentido común, para decidir que en el caso de S. L. Isaacs & Asch, la Compañía arrendadora de los lotes está obligada á pagar los perjuicios.

Por más que la empresa del Ferrocarril haya sido declarada de utilidad pública, siempre le alcanzan las disposiciones de la Ley, siempre estará obligada á contratar

de buena fe y á cumplir por su parte las convenciones que celebre.

Según las notas ya conocidas, que el Superintendente señor Burt pasó al Gobierno Civil y Militar del Estado, la Compañía del Ferrocarril necesitaba los lotes que había arrendado á mis poderdantes para ensanchar sus vías y construir edificios para depósitos, estación & ; lo que quiere decir que los necesitaba para su propio uso.

Esta circunstancia, lejos de excusar, agrava, si cabe, la falta de la Compañía, porque con ella se violaba una Ley más, el artículo 2.066 del Código Civil de Panamá, que dice que

“El arrendador no podrá en caso alguno, á menos de estipulación contraria, hacer cesar el arrendamiento á pretexto de necesitar para él la cosa arrendada.”

Fácil es comprender ahora por qué el Gobierno del Estado no resolvió favorablemente ninguna de las pretensiones de la Compañía: la declaratoria de que la empresa es de utilidad pública, no le puede servir de patente para sustraerse de la sanción de las leyes del país.

PERJUICIOS DE 1890--1891.

HECHOS.

He llegado al estudio de sucesos que bien podrían llamarse *contemporáneos* generalizando un poco el significado de esta palabra.

Debo ocuparme en esta parte de mi alegato de acontecimientos que no tienen todavía un año de haberse cumplido y que por la gravedad que revestían, interesaron la atención de todos ó de casi todos los habitantes de Colón.

En esos acontecimientos todo fué asombroso; no solo la magnitud de ellos en sí mismos, sino también todo lo que brotó de su pie como renuevos en tierra fértil y bien preparada.

Hubo premios y condenaciones, y la prensa crugió como si hubiera llegado el momento de que se rompieran sus tipos, para imponer á todo el mundo de..... que la Compañía del Ferrocarril volvía de nuevo átirada y terrible contra los señores S. L. Isaacs & Asch.

Usted, señor Juez, conoce bien esos sucesos, usted fué víctima de ellos porque gritó ¡alto ahí! á la máquina destructora, que sin detenerse ante el dique salvador de la Ley, amenazaba concluir indefectiblemente con S. L. Isaacs & Asch y su fortuna.

Sin embargo de que usted conoce esos hechos, conviene á mi propósito refrescar sus recuerdos, porque esta nueva violación de contratos apareja á la Compañía nuevas responsabilidades que si no son tan graves, pecuniariamente, como las de 1885, que examiné hace poco, no por eso son menos culpables.

Por motivo del incendio ocurrido en esta ciudad en la noche del 22 de Setiembre de 1890, S. L. Isaacs & Asch presenciaron una vez más la destrucción de sus almacenes y de catorce casas construidas sobre los lotes números 120 á 129—y 266, 268, 270 y 272, todos en la calle del Frente en esta ciudad.

Como en 1885, á la Compañía se le antojó en Diciembre de 1890 ensanchar los ramales de su camino de hierro, para lo cual era necesario *expropiar* á los señores S. L. Isaacs & Asch sus derechos de arrendatarios de los lotes números 113 á 129, los mismos que dichos señores habían convertido en tierra firme en 1883 y 1884, gastando una gran suma de dinero, de la que no han sido reembolsados hasta hoy, apesar de los justos y repetidos reclamos que se han hecho.

En esta vez como enantes, la Compañía del Ferrocarril hizo mezquinas ofertas de indemnización á mis poderdantes; y como no fueran aceptadas, se ocurrió al viejo expediente de la *autoridad pública* y se obtuvo el decreto judicial que en otra parte llamé inaudito y que fué, además, atentatorio.

En los folios 3 á 13 del cuaderno de pruebas número 4^o, encuentra usted, en copia, las piezas principales de

un *interdicto posesorio de perturbación* que la Compañía promovió para *rescindir* los contratos de arrendamiento vigentes con mis poderdantes por los lotes de terreno números 268, 270 y 272, y sobre los cuales iba á emprenderse la reconstrucción de los edificios destruidos por el incendio tres meses antes. Allí verá usted cómo la Compañía probó con tres declaraciones, que ella es legítima poseedora de la Isla de Manzanillo, pues, como dicen los testigos para dar razón de su dicho, la referida Compañía arrienda lotes de terreno en la Isla desde hace más de diez años. En esa copia leerá usted muchas veces, en los autos del Juez Municipal de Colón, que la Isla de Manzanillo pertenece á la Compañía, lo cual prueba que se puede probar hasta lo inexacto.

Es lo cierto, señor Juez, que el trece de Diciembre de 1890 fueron despojados mis poderdantes de sus derechos de arrendatarios de los tres lotes que acabo de mencionar, y aunque es verdad que el despojo fué judicial, él se decretó á instancias de la Compañía arrendadora, la misma obligada á conservar á mis poderdantes en el goce de la cosa arrendada.

Rescindir contratos legalmente celebrados por medio de *interdictos posesorios*, equivale á privar á las partes de sus derechos sin citarlas, oirlas ni vencerlas en juicio, y es esto precisamente lo que se llama despojo (número 3º, artículo 1.327 del Código Judicial derogado por el número 3º, artículo 282 de la Ley 105 de 1890).

La Compañía del Ferrocarril, *mera tenedora*, como usufructuaria que es de una parte de la Isla de Manzanillo, aunque no tiene título registrado que acredite su carácter, no tenía la acción posesoria de perturbación que ejecutó, aun suponiendo el absurdo jurídico de que puedan rescindir-se contratos por medio de interdictos. (Artículo 1.325 del Código Judicial).

Para que haya posesión es necesario que la tenencia de la cosa sea con ánimo de Señor ó dueño, y dudo mucho que la Compañía del Ferrocarril tenga el *ánimo* de que la Isla esta es suya.

Los *buenos principios* de jurisprudencia, todos sin hacer ninguna excepción, definen la posesión diciendo *que es la tenencia de una cosa con ánimo de Señor ó dueño*, de suerte que donde falte este ánimo, no hay posesión y por supuesto no hay tampoco poseedor.

En un alegato de gran aliento, como todo lo que sale de la pluma del hábil jurisconsulto señor doctor don Pablo Arosemena, hecho ante la Corte Suprema de Justicia, en defensa de Baratoux, Letellier & C^ª, se confirman estas opiniones.

“Los señores Millet y Gey [dice el doctor Arosemena] no estaban en *posesión* de las vías férreas, cuyo valor reclamán; *no las tenían con ánimo de Señor ó dueño*. Suponiendo que ellos las hubiesen construido, lo habrían hecho con materiales—rieles, durmientes & proporcionados por Baratoux, Letellier & C^ª, de conformidad con el artículo 3.º del contrato de 25 de Setiembre de 1886; materiales que tenían en arrendamiento, y que debían devolver á la conclusión de los trabajos, según el artículo 5.º de aquel documento.”

Tenemos pues, que el doctor Arosemena, de autoridad irrecusable, cree que el que tiene una cosa como arrendatario, que debe devolverla á la expiración del contrato, no la tiene *con ánimo de Señor ó dueño*, sino como *mero tenedor*; opinión igual á la de S. L. Isaacs & Asch, cuando sostuvieron que la Compañía del Ferrocarril, que tiene la Isla de Manzanillo como *usufructuaria*, con la obligación de devolverla en determinado tiempo, no la tiene *con ánimo de Señor ó dueño*, y por consiguiente no adquirirá jamás la posesión de ella porque el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión. (Art. 777 del Código Civil).

Queda plenamente demostrado que mis poderdantes fueron turbados en el goce de sus contratos por la Compañía del Ferrocarril que fascinó á la autoridad pública hasta obtener una sentencia que legalmente no podía dictarse, pero que despojó á mis poderdantes durante dos meses y medio de la tenencia como arrendatarios de tres lotes de terreno marcados en el plano de esta ciudad con los números 268, 270 y 272.

La Compañía del Ferrocarril creyendo, acaso, justificar su procedimiento, ha alegado que los contratos estaban rescindidos DE HECHO por falta del pago anticipado de la renta en un año; pero aparte de que la Compañía sabe muy bien que mis poderdantes son acreedores de ella por fuertes sumas gastadas en REPARACIONES NECESARIAS É INDISPENSABLES, en unos lotes, y por indemnización de perjuicios en todos, yo alegué y he probado, que la renta del lote número 272 debe considerarse pagada hasta el año entrante, por haberse efectuado por equivocación, el pago doble de ella en el año de 1889.

La Compañía del Ferrocarril sostiene que no hubo tal doble pago de la renta de 1889 á 1890 correspondiente al lote número 272; pero en los autos [fojas 8 y 9 del 2º cuaderno] se encuentra la prueba de mi aserto. Hay dos recibos, uno general que corresponde á la renta de treinta y siete lotes, entre los cuales se encuentra el 272, por la suma de \$ 1.930,00 recibida, nó en especies metálicas, sino en una letra de fecha 15 de Julio; y otro especial de la renta de ese mismo lote, dado en 31 de Julio por una suma recibida en *dollars*, es decir, en especies metálicas.

Si solo hubiera habido un pago, los recibos coincidirían en el tiempo y en las especies recibidas; pero no sucedió así, y mientras no se pruebe que hubo error al dar los recibos dobles tiene que aceptarse que hubo doble pago de la renta.

Todo lo demás de las idas y venidas del Agente de tierras y del Cajero; y de las reducciones temporales y de las gracias, no pasá de aquello que tanto disgusta á la Compañía y sobre lo cual hace tanto hincapié—pura palabrería que aturde, pero que nada prueba ni demuestra.

Por lo demás, como la Compañía ha confesado que sí intentó ella el interdicto de perturbación contra mis poderdantes, y el Superintendente señor Rives, en las posiciones que absolvió, (Cuaderno 1º, página 89) confiesa también que la Compañía necesita para su propio uso los lotes que ocupan mis poderdantes, habiendo ofrecido por indemnización la suma de veinte mil pesos en oro americano y diez y siete lotes en otras calles de la ciudad; yo no tengo

nuevas alegaciones de derecho que hacer en esta parte, y por lo tanto reproduzco las que hice al tratar la demanda por los perjuicios de 1885.

La Compañía del Ferrocarril como que ha tomado por tarea diaria inferir perjuicios á mis poderdantes violando á cada paso los contratos que tiene celebrados con ellos; y natural es esperar que la sanción de las leyes del país, rectamente aplicadas como lo serán sin duda, por el Poder Judicial colombiano, vendrá á ser eficaz correctivo para lo futuro. Si así no fuera, si S. L. Isaacs & Asch no tuvieran, como tienen realmente, la seguridad de que en Colombia está garantizado el derecho por la honorabilidad é inteligencia de los Jueces, emigrarían de un país donde han vivido por espacio de más de treinta años y en donde tienen vinculados intereses de todo orden y de gran magnitud.

DEMANDA PRINCIPAL.

Terminado por mi parte el estudio de los hechos y del derecho de la demanda de reconvencción que propuse contra la Compañía del Ferrocarril de Panamá, ha llegado el momento de ocuparme de las demandas que los Superintendentes Warrén y Rives intentaron contra mis poderdantes en los días seis y diez y ocho de Febrero del corriente año.

Tres cosas se piden en esas demandas:

1^a Que se condene á S. L. Isaacs & Asch al pago de la suma de seis mil seiscientos setenta pesos, oro americano, valor de la renta en un año, que han debido pagar anticipadamente por arriendo de los lotes de terreno números 266, 268, 270, 272, 113, á 129, 191, 209, 202, 225, 227, 245, 543, 583, 585, 572, 901, 903, 905, 907, 1.187, 1.189, 1.191, 1.767, y 1.769;

2^a Que se declare la rescisión de los cuarenta contratos de arrendamiento que están vigentes sobre los lotes enumerados, por falta del pago anticipado de la renta, como se estipuló; y

3^a Que lo que esté construido sobre los lotes, quede á disposición de usted señor Juez, para responder á su tiempo de la renta adeudada.

En esta demanda de la Compañía hay de cierto la existencia de los contratos de arrendamiento por los cuarenta lotes que se enumeran en el punto primero, y también que los señores S. L. Isaacs & Asch se han abstenido de pagar la renta de todos aquellos lotes por el año en curso, con excepción de los marcados con los números 272, como se vió hace poco, y 200 y 202.

La suma de \$ 6.670.00 oro americano, que se demanda, dista mucho de ser la que adeudarían mis poderdantes aun en el caso de que la Compañía nada les debiera á ellos.

En las páginas 77 y 78 del cuaderno número 1º en cuenta usted una cuenta que demuestra el *estado de la deuda de S. L. Isaacs & Asch con la Compañía del Ferrocarril de Panamá por alquileres en el año de 1890 á 1891*. Dicha cuenta tiene fecha 13 de Junio de 1890, y se pasó, á no dejar duda, para que S. L. Isaacs & Asch supieran la cantidad que debían pagar por renta de los lotes en el año citado. Cuando la cuenta se hizo, ya había pasado la fecha en que debió hacerse el pago anticipado de algunos lotes, tales como los que vencen en los meses de Marzo, Abril, Mayo y 1º de Junio, luego no es cierto lo que la Compañía ha querido alegar últimamente de que la rebaja temporal no beneficiaba sino á los que pagaban con rigurosa puntualidad. Si este punto fuera cierto, la Compañía ha debido probarlo, toda vez que yo probé con la cuenta á que me estoy refiriendo, que ella convino en hacer de 1890 á 1891, la misma rebaja temporal que ya había hecho de 1889 á 1890.

Pues bien; si se deduce de la cuenta el valor de las rentas que la Compañía no ha demandado por no referirse á contratos con S. L. Isaacs & Asch, la suma total de los arrendamientos de los cuarenta lotes del presente pleito, sería de dos mil trescientos noventa y nueve pesos doce centavos, oro americano; pero como de ahí deben rebajarse todavía las cantidades que corresponden á los lotes números 272, 200 y 202 que ya se habían pagado, la verdadera deuda de S. L. Isaacs & Asch quedaría reducida á la insignificante suma de dos mil ciento cuarenta y nueve pe-

sos doce centavos, oro, muy pequeña por cierto, comparada con la que la Compañía adeuda á mis poderdantes según resulta comprobado de estos autos.

Y es este el momento oportuno de preguntar, qué se habrá propuesto la Compañía del Ferrocarril con este temerario pleito! Ella sabía muy bien que mis poderdantes contaban para defender sus derechos con armas muy poderosas, y no ha debido acometer la aventura de librar una batalla que tiene que serle desastrosa en todo sentido.

Nada importa que en los contratos conste una renta mayor, cuando está probado que desde 1889 que llegó á su último término la decadencia comercial de esta ciudad, la Compañía arrendadora otorgó rebajas de consideración á sus arrendatarios. Nada importa tampoco que S. L. Isaacs & Asch hayan dejado de pagar la renta de un año para que la rebaja no les comprenda, pues ellos no han hecho otra cosa que acogerse á su estricto derecho, garantizado por el artículo 1.609 del Código Civil, que dice así:

“Artículo 1.609. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte; ó no se allane á cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

Si la Compañía del Ferrocarril de Panamá, respetando bien su papel de arrendadora, hubiese llenado en tiempo oportuno los lotes números 113 á 129 que arrendó á mis poderdantes en estado inaparente para construir; y si en 1885 no hubiera prohibido por cinco meses y medio que mis poderdantes construyeran sobre veinte lotes en la calle del Frente, violando así contratos legalmente celebrados, mis poderdantes estarían en mora si no hubiesen pagado la renta, y la rescisión de los contratos no sería sino justísima pena. O si la Compañía, reconociendo sus faltas y acatando el derecho de mis poderdantes, en vez de promoverles interdictos posesorios de perturbación, les hubiera pagado lo que ellos gastaron en el relleno de los lotes, y la indemnización por los evidentes perjuicios que les causó en 1885, entonces los señores S. L. Isaacs & Asch

estarían en mora no habiendo pagado las rentas, y la rescisión de los contratos habría sido perfectamente demandada por la Compañía.

Pero no habiendo sucedido nada de eso, es la Compañía del Ferrocarril de Panamá la que está en mora y mis poderdantes en derecho perfecto de defensa, no solo no pagando las rentas convenidas, sino, como lo dice el Código Civil, reteniendo los lotes en el caso de que los contratos expirasen :

“Artículo 1.995. En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá ser éste expelido ó privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague ó se le asegure el importe por el arrendador.....”

Imposible es creer que la Compañía del Ferrocarril de Panamá que tiene á su servicio abogados muy notables, ignorase, cuando intentó su demanda, que en el Código Civil existían disposiciones tan claramente protectoras del derecho que reclaman mis poderdantes, como las que he citado y copiado en el curso de este ya largo alegato. Y, como repito, no es posible suponer siquiera esa ignorancia, yo no he vacilado en llamar temerarias las pretensiones de la Compañía ; y estoy seguro, señor Juez, de que usted fallará absolviendo á S. L. Isaacs & Asch de todos los cargos que contiene la demanda de la Compañía, menós el pago de la suma que verdaderamente adeudan por renta de un año, la cual suma se deducirá á su debido tiempo, de las cantidades que la expresada Compañía del Ferrocarril de Panamá debe pagar como reembolso de los GASTOS NECESARIOS É INDISPENSABLES que mis poderdantes hicieron sobre los lotes números 113 á 129, y como indemnización por los perjuicios que ella les ha inferido en dos ocasiones, violando la solemnidad de contratos celebrados de buena fe. Espero, además, que usted condenará á dicha Compañía al pago de las costas y costos de este juicio.

Colón, 3 de Octubre de 1891.

Señor Juez.

WALTER L. ISAACS.