

AL/F. 4-8

PROYECTO

REDACTADO POR EL LETRADO

D. José Fornovi Vivas

de la contestación, que ha de formular la

Sociedad Salinas de Almería

a la demanda de interdicto de recobrar, interpuesta

contra ella por

D. AUGUSTO MARX.

COPIA RESERVADA

IMPRESA POR ENCARGO DE LA SOCIEDAD

SALINAS DE ALMERÍA

ALMERÍA

TIPOGRAFÍA CATÓLICA «LA INDEPENDENCIA», BELOY, 2 y 4.

1915

AL/F.4-8

PROYECTO

REDACTADO POR EL LETRADO

D. José Fornovi Vivas

de la contestación, que ha de formular la

Sociedad Salinas de Almería

a la demanda de interdicto de recobrar, interpuesta

contra ella por

D. AUGUSTO MARX.

COPIA RESERVADA

IMPRESA POR ENCARGO DE LA SOCIEDAD

SALINAS DE ALMERÍA

ALMERÍA

TIPOGRAFÍA CATÓLICA «LA INDEPENDENCIA», BELOY, 2 y 4.

1915



Contestación a la demanda en el acto del juicio verbal.

El letrado defensor de la parte demandada expone: Que solicita se declare no haber lugar al interdicto, y que se absuelva de la demanda a la sociedad «Salinas de Almería», con imposición de las costas al actor; pues así procede por las razones que pasa a manifestar.

Parte general

El objeto de la demanda, es, demostrar: 1.º Que D. Augusto Marx, arrendatario de las Salinas del Cabo de Gata, y Roquetas, que no ha pagado a la sociedad arrendadora el precio del arriendo, durante cuatro trimestres, que importan cien mil pesetas, y que además de esto, ha venido gozando, en ese periodo de tiempo, de la cosa arrendada, ha sido engañado y perjudicado por dicha sociedad, que es precisamente la que se ha quedado sin cobrar las cien mil pesetas del canon del arriendo, y la que ha carecido, durante

el año del impago, del disfrute de los establecimientos arrendados.—2.º Que habiéndose estipulado en el artículo 17 del contrato de arriendo, que por la falta de pago, durante dos trimestres, del canon arrendaticio, quedaría rescindido el contrato, pudiendo la sociedad arrendadora tomar por si misma posesión de las Salinas, sin que fuera necesaria la intervención de los Tribunales, y habiendo llegado ese caso de faltar el arrendatario al pago, no de dos trimestres, sino de un año entero, la sociedad arrendadora, al tomar, en cumplimiento de lo pactado, posesión por si misma de las Salinas, sin solicitar la intervención de los Tribunales, ha procedido ilegalmente, y con ello ha despojado al arrendatario de una posesión que él estuvo conforme con que dicha sociedad tomara, llegado el caso del impago previsto en el citado artículo 17 del contrato.

Basta la enunciación de esos dos puntos esenciales de la demanda, para que resalte, con poderoso relieve, la falta de razon, y de justicia que se advierte en toda ella.

- A. De modo, que un arrendatario que deja transcurrir cuatro trimestres, que importan *cient mil pesetas*, sin pagar el precio del arriendo, cuyo pago era por trimestres vencidos, y que no obstante esto, continua, durante todo ese tiempo, conservando en su poder la cosa arrendada y gozando del disfrute de ella, ahora resulta, según el demandante, que al no pagar la renta y quedarse con ella, ha sido víctima de la explotación codiciosa del arrendador, que ni ha cobrado el precio del arriendo, ni ha gozado del disfrute de su finca. ¿Cabe dislate mayor? Pues esto da idea de lo que es la demanda.

El caso es asombroso. Se queja el Sr. Marx de la

conducta observada por la sociedad arrendadora, no obstante que esta, después de transcurrir dos trimestres, sin que el arrendatario pagase el precio del arriendo, ha estado esperando, para posesionarse de las Salinas, siete meses más de la fecha, en que, en cumplimiento de la ley del contrato, tuvo derecho a hacerlo, puesto que se ha incautado de ellas el cuatro de Mayo del corriente año de mil novecientos quince, y pudo realizar la incautación el primero de Octubre de mil novecientos catorce, al ver que transcurrían impagados dos trimestres del arriendo, a contar desde el primero de Abril de mil novecientos catorce hasta el treinta de Septiembre del mismo año.

¿Es que al Sor. Marx le parece precipitada todavía la toma de posesión de las Salinas verificada por la Compañía arrendadora? Pues, si la espera de siete meses le parece poca al arrendatario, ¿cuanto tiempo cree que debió estar la Compañía arrendadora sin percibir renta, y privada del disfrute de la cosa arrendada? El actor guarda acerca de este punto un completo silencio; pero, por los efectos que ha causado en el campo contrario la toma de posesión de las Salinas, sospechamos, que el arrendatario se había figurado que, con el pretexto de negociar un nuevo contrato, á que alude en su demanda, la situación de no pagar la renta y de continuar disfrutando de los establecimientos salineros se iba a prolongar indefinidamente; y así, al mirar que la sociedad arrendadora pone término, con muchísima razón, a tal estado abusivo de cosas, él se ha indignado y ha puesto el grito en el cielo, porque se le priva de una cosa que reputaba ya como suya, puesto que la venia disfrutando sin pagar ninguna renta.

Vistas las cosas a la luz de la razón, el arrendata-

rio no tiene motivo ninguno para estar quejoso de la Compañía arrendadora; ésta lo ha tratado con grandísima consideración, y le ha dado tiempo sobrado para que se ponga al corriente de sus descubiertos, y pueda continuar con el negocio del arriendo. ¿Porqué el arrendatario no se ha aprovechado de esa actitud generosa de la Compañía propietaria, y ha pagado lo que debía? No lo sabemos; pero, esa no es cuenta nuestra; esa es cuenta exclusiva del Sr. Marx.

Lo que no podía ser, es, que la situación creada a la Compañía arrendadora, con el impago del arrendatario, durara toda la vida. No creemos que haya nadie en el mundo, que, viendo las cosas con imparcialidad, pueda decir, que tenía razón el Sr. Marx al no pagar, durante cuatro trimestre, la renta de las Salinas, y querer continuar con su disfrute, y que no la ha tenido la Sociedad mi defendida, al poner término a esa escandalosa situación de que siendo ella la propietaria de los establecimiento salineros arrendados, ni se le pague la renta convenida, ni se le deje el disfrute de ellos.

- B. Terminado este primer punto, pasemos ya a ocuparnos en el segundo de los dos indicados antes, ó sea, el referente al despojo de que, dice el actor, ha sido víctima por parte de la Compañía demandada, al tomar esta por sí misma posesión de las Salinas, sin solicitar la intervención de los Tribunales, como se estipuló en el artículo 17 del contrato de arriendo, para el caso de que el Sr. Marx dejara de pagar dos trimestres del canon arrendaticio.

El citado artículo 17 de la escritura de 14 de Noviembre de 1913, es bien explícito y terminante.—En él se dispone: «Que la falta de pago de dos trimestres »del canon de arriendo lleva en sí la rescisión del con-

»trato...» «Y que llegado el caso de la rescisión por falta de pago, la Compañía arrendadora tendrá el derecho de tomar por sí posesión pura y simplemente de las Salinas y de todas las instalaciones existentes, sin que sea necesario acudir a los Tribunales con ese objeto.»

Ahora bien: llegado el caso previsto en el mencionado artículo 17 de la escritura de incurrir el arrendatario en la falta de pago, no digo de dos trimestre del canon arrendaticio, sino de cuatro trimestres, de un año seguido, ¿qué procedía hacer?

Lo que procedía hacer, era, ajustarse a la ley del contrato, que es la que, en primer término, se ha de cumplir, y seguir fielmente el camino trazado en el convenio, del que no era lícito a ninguna de las partes separarse.

¿Y cual fué el camino trazado por las partes para el caso de que el Sr. Marx faltase al pago de dos trimestres del canon de arriendo, lo que llevaba en sí la rescisión del contrato? Pues el camino trazado, fué, que la sociedad arrendadora tomara por sí posesión pura y simplemente de los Salinas, sin necesidad de acudir a los Tribunales.

Esto fué lo que se estipuló, y esto es lo que ha practicado la sociedad arrendadora.

¿Donde está aquí el despojo, si el Sr Marx, al firmar la escritura de 14 de Noviembre de 1913, dió su consentimiento, prestó su conformidad, a que, llegado el caso del impago de dos trimestres del arriendo, se posesionara por sí misma la Compañía arrendadora, sin necesidad de acudir a los Tribunales? ¿Cómo seriamente puede decirse que habiendo prestado el arrendatario su consentimiento para que la sociedad propietaria, una vez impagados dos trimestres, se posesio-

nara de los establecimientos salineros, haya podido ella despojarlo de una posesión que él voluntariamente la entregó, al firmar el contrato, para el caso del impago previsto en el artículo 17 del mismo?

¿Que otra cosa cabía que hacer? ¿Pretende, acaso el actor que la Compañía arrendadora acudiese a los Tribunales y entablase el correspondiente juicio de desahucio? Pues, entonces, si que habría procedido equivocadamente la expresada Compañía, porque hubiera faltado a lo convenido, haciendo intervenir a los Tribunales para que le dieran la posesión judicial de la finca, cuando, para la toma de posesión, la intervención de los Tribunales estaba vedada, estaba prohibida en el contrato.

En el juicio de desahucio, el Sr. Marx habría podido oponer con muchísima razón, que estando convenido que llegado el caso del impago de dos trimestres del canon del arriendo, podía tomar la sociedad arrendadora posesión por sí de las Salinas, sin acudir a los Tribunales, al valerse ahora de ellos, dicha sociedad había infringido la ley del pacto, promoviendo un procedimiento judicial innecesario y supérfluo para obtener una posesión que pudo ella tomar por sí pura y simplemente, puesto que para tal acto tenía dada su conformidad el arrendatario; y así, que todas las costas de ese procedimiento judicial innecesario y supérfluo debían ser de cargo del que temerariamente lo había promovido. Y como al decir esto, tenía razón el Sr. Marx, los Tribunales se la habrían dado, y la sociedad Salinas de Almería habría salido cargada con las costas del litigio.

La extraña doctrina del Sr. Marx acerca de la interpretación que da al artículo 17 de la escritura arrendaticia, crea la situación siguiente: Según el deman-

dante, la Compañía arrendadora no podía tomar por sí misma, con arreglo al contrato, posesión de las Salinas, llegado el caso del impago de dos trimestres del canon del arriendo, y porque así lo hizo, cometió despojo: y según el contrato, la Compañía, llegado el caso del impago de dos trimestres del precio del arriendo, tenía derecho a tomar por sí posesión de la cosa arrendada, sin necesidad de acudir a los Tribunales; por cuya razón, si no se posesionaba por sí, y acudía a la intervención de los Tribunales, faltaba al convenio, e incurría en la responsabilidad de pagar unas costas, innecesariamente causadas. Y ante este conflicto, nosotros preguntamos, ¿que procedimiento tenía que seguir la compañía arrendadora para incautarse de los establecimientos salineros y entrar en el disfrute de una propiedad que era suya? No vemos ninguno viable; pues no había más que dos, y uno de ellos nos lo veda el Sr. Marx, y el otro nos lo prohíbe la ley del contrato.

Y con esto llegamos al absurdo de que la sociedad propietaria de las Salinas tenga que vivir perpetuamente sin cobrar la renta de ellas, y al mismo tiempo privada de su disfrute.

Afortunadamente no hay tal conflicto. —Este existiría, si el señor Marx hubiera tenido razón en la doctrina que sostiene acerca del modo de entender el artículo 17 del contrato de arriendo; pero, como el Señor Marx no tiene razón en nada de lo que dice acerca de ese particular, el conflicto no existe.

Los términos en que está redactado el artículo 17 del contrato de arriendo, son bien claros y precisos; no se prestan a dudas de ninguna clase; y así, tenemos que ajustarnos a lo que su sentido literal expresa. Nos dice él, que llegado el caso de la rescisión por la

falta de pago de dos trimestres del arriendo, la Compañía arrendadora tendrá derecho a tomar, por sí, posesión de las Salinas, sin necesidad de acudir a los Tribunales; pues llegado ese caso, la Compañía arrendadora procede bien, procede legalmente, al tomar por sí misma posesión de la cosa arrendada, sin recurrir a la intervención judicial; y al hacerlo así no infringe ella la ley del contrato, como erróneamente afirma el Sr. Marx, sino, que antes al contrario, la cumple fiel y escrupulosamente.

Ahora, vamos a referir un caso ocurrido en Almería. que dió origen a un interdicto de recobrar, que se tramitó, en este Juzgado y en la Audiencia de Granada, perdiéndolo, en ambas instancias, el demandante. El caso es igual al que en estos momentos se ofrece a la consideración del Juzgado.

En Agosto de 1912, D. Manuel Martinez Sanchez dirigió una solicitud al Ingeniero Director de la fábrica de electricidad y alumbrado de gas, que la razón social «Eugenio Lebón y C^a.» tiene establecida en esta Capital, pidiendo que le fuera suministrada la corriente eléctrica en su domicilio calle de las Cruces, número 68, para la instalación de una luz de cinco bujías a un precio determinado, y manifestando estar conforme en que la expresada Compañía le cortase la corriente, al dejar de satisfacer el abonado el importe de cada mes.

Don Manuel Martinez dejó de abonar el recibo de la luz eléctrica, correspondiente al consumo del mes de Septiembre de 1913, y la Compañía Lebón, haciendo uso de la facultad, que le otorgaba el contrato, de poder cortar la acometida de la corriente eléctrica a la casa del Sr. Martinez, en el caso de dejar de satisfacer éste el recibo de un mes, cortó la corriente el 25 de Octubre del indicado año de 1913.

Con motivo de esto, D. Manuel Martínez entabló interdicto de recobrar contra la Compañía Lebón, por haberse tomado ésta la justicia por su mano y haber despojado al actor de la corriente eléctrica, en cuya posesión estaba.

Seguido el juicio por todos sus trámites, dictó sentencia este Juzgado con fecha 2 de Abril de 1914, declarando *no haber lugar al interdicto*, sentencia, que fué confirmada por la que pronunció, el 12 de Junio de 1915, la Sala de lo civil de la Audiencia territorial de Granada, de la que son los dos siguientes Considerandos:

«Considerando que en los documentos y demás medios de prueba aducidos por ambas partes, aparece que entre la Compañía Lebón y don Manuel Martínez Sánchez se convino en que aquella prestara a éste, sin fijación de plazo, el servicio de alumbrado eléctrico de una lámpara de cinco bujías, mediante el precio de dos pesetas cincuenta y nueve céntimos mensuales, dejando el actor en poder de la Compañía cinco pesetas para asegurar el pago de las mensualidades, y autorizando a la Compañía demandada para instalar en la fachada de su casa los soportes necesarios; conformándose además el D. Manuel Martínez con la estipulación de que le fuera cortada la corriente eléctrica y cesara la Compañía Lebón en el suministro de dicho alumbrado, al dejar de satisfacer el importe de cada mes de servicio dentro de los cinco primeros días del mes siguiente; y que, por último, por hallarse Martínez en descubierto del pago de la mensualidad del mes de Septiembre de 1913, en 25 de Octubre siguiente dos empleados de la Compañía cortaron la acometida de la luz eléctrica en la fachada de su casa, calle de las Cruces, n.º 68».

«Considerando que habiéndose atemperado la parte demandada, al cortar la comunicación del flujo eléctrico, a los términos del vínculo contractual que, como va dicho, a ello le autorizaba de modo expreso, no cabe contra la misma la acción interdictal pues no causa daño a otro, ni perturba o arrebatada la posesión, la persona que obra en virtud de un derecho que le corresponde, ya que en este caso supone la ley que no hay perturbación, ni despojo, preceptuando el artículo 1560 del Código Civil, en su párrafo segundo, que no existe perturbación de hecho, cuando el tercero, o el supuesto despojante, ha obrado haciendo uso de un derecho, disposición que aun que se refiere especialmente a los arrendamientos, consagra en realidad un principio de carácter general por su sentido jurídico y notoria equidad, aplicable, en tal concepto, al caso en que concurran las mismas circunstancias.»

La referida sentencia, como ve el Juzgado, resuelve un caso idéntico al que se discute en este litigio.

En el caso de la sentencia, la Compañía Lebón cortó, a virtud de la autorización que se la dió en el contrato, la acometida de la luz eléctrica en la fachada de la casa que habitaba D. Manuel Martínez, por haber faltado éste al pago de una mensualidad; en el caso que se discute en este juicio, la Sociedad mi defendida tomó posesión material, por sí misma, de las Salinas del Cabo de Gata y Roquetas, sin acudir a los Tribunales, con arreglo a lo estipulado en el artículo 17 del contrato de arriendo, por haber faltado el arrendatario al pago de dos trimestres del canon arrendaticio.

En el caso de la sentencia, el abonado a la luz eléctrica entabló interdicto de recobrar, que perdió; en el

caso nuestro, el Sr. Marx también ha entablado interdicto de recobrar, que debe perder.

La razón fundamental en que se apoya la sentencia de la Audiencia, en el caso de Lebón, consiste en que no causa daño a otro, ni perturba o arrebatada la posesión, la persona que obra en virtud de un derecho que le corresponde, no existiendo perturbación de hecho, según el párrafo segundo del artículo 1560 del Código Civil, cuando el tercero o el supuesto despojante, ha hecho uso de un derecho, reconocido en un contrato; y la misma doctrina es aplicable a nuestro caso, porque la sociedad arrendadora, al tomar posesión, por sí de las Salinas, a causa de haber faltado el arrendatario al pago de dos trimestres del canon arrendaticio, lo hizo en uso de un derecho que le correspondía, a virtud del contrato de arriendo; y si tomó posesión en uso de un derecho que explícitamente se le reconocía en el contrato, no existe perturbación de hecho, con arreglo al párrafo segundo del artículo 1560 del Código Civil; y si no existe perturbación de hecho, no puede emplear el arrendatario la acción interdictal contra la Compañía propietaria de las Salinas, siendo, por lo mismo, improcedente, la demanda que contestamos.

Antes de terminar esta parte general de nuestra contestación, vamos a tratar con la brevedad posible, de un punto interesante, para evidenciar mas y mas la injusticia de la demanda.

- C. Además de todas las razones expuesta para que se declare no haber lugar al interdicto, existe otra poderosísima, que destruye por completo la acción interdictal del demandante, segun pasamos á demostrar.

Para que un arrendatario de una finca pueda ejercitar la acción de interdicto de recobrar, es indispen-

sable, absolutamente indisponible, que tenga la posesión natural, o tenencia material de la cosa arrendada, pues, si él, por virtud de un contrato, ha entregado dicha posesión o tenencia, a otra persona para que esta proceda, por su propia cuenta, a la explotación del inmueble industrial, desde ese instante, el arrendatario ya no lo posee naturalmente, ni lo tiene materialmente, porque quién lo posee y lo tiene es la persona a la que él cedió la explotación del mismo, y que es la que lo está ocupando físicamente por virtud de un contrato; y si el dicho arrendatario no tiene la posesión natural o tenencia material de la cosa, no puede ser despojado de una posesión de hecho, que no tiene; y si no hay despojo; no cabe el interdicto.

Pués este, es el caso del arrendatario Sr. Marx, como vamos a ver.

El Sr. Marx no tenía la posesión natural, o tenencia material, de los establecimientos salineros de Cabo de Gata y Roquetas, los días cuatro once y doce de Mayo del actual año de mil novecientos quince, en que la sociedad «Salinas de Almería» se posesionó por sí misma de ellos; quién únicamente tenía la posesión natural o tenencia material de dichos establecimientos, era, la razón social de «Romero Hermanos,» a quienes D. Eduardo Romero, apoderado del Sr. Marx, había hecho entrega de las Salinas el 15 de Noviembre de 1913, a virtud del contrato de cesión de la explotación de ellas, en la misma fecha celebrado entre los expresados Sres. y el arrendatario Sr. Marx.

En efecto; el 15 de Noviembre de 1913, los Sres. Romero Hermanos y D. Augusto Marx llevaron a cabo un contrato, que se acompaña bajo el número 15 a la demanda, en virtud del cual, el segundo *cedió a los primeros la explotación de las Salinas*, según se hizo

constar en el artículo 1.º del referido convenio, consignándose en el artículo 2.º «que la concesión de la »fabricación de la sal lleva en sí además el goce en beneficio de los Sres. Romero Hermanos, pero a sus »riesgos y peligros, de la totalidad de los inmuebles y »material de cualquier clase existente en las Salinas, »y esto en las mismas condiciones en que le ha sido »concedido al mismo Sr. Marx. Los Sres. Romero deben cuidar también el material puesto a su disposición »por el Sr. Marx»; en el artículo 4.º se pactó, «*que la »toma de posesión de las Salinas por los Sres. Romero Hermanos* tendría lugar el 15 de Noviembre de »1913»; en el artículo 5.º se convino, «que los Sres. Romero Hermanos se comprometían a producir cada »año, y D. Augusto Marx, se comprometía a tomarles, »las cantidades de sal detalladas a continuación, a saber: ochenta mil toneladas el primer año; cien mil toneladas el segundo; ciento veinte mil toneladas a partir del tercer año.....»; en el artículo 10.º se estipuló «que el Sr. Marx abonaría a los Sres. Romero Hermanos para remunerarles de sus trabajos..... b.) un precio de dos pesetas por tonelada, por la producción, »engarberamiento, recogida, carga, etc., y puesta al »costado del buque, de la sal gruesa, en una palabra, »por sal entregada.....»; en el artículo 16.º se pactó que «D. Augusto Marx tendría el derecho de inspeccionar y controlar los trabajos de explotación con el »fin de darse cuenta de la buena marcha de los trabajos, así como de comprobar las cantidades y calidad »de sal producida; este derecho no autorizaba al señor »Marx a inmiscuirse en la explotación, sino solo a »controlarla».

A consecuencia del relacionado contrato, y en cumplimiento del mismo, don Augusto Marx, por medio de

su apoderado D. Eduardo Romero, dió posesión de las Salinas a los señores Romero Hermanos el 15 de Noviembre de 1.913, según el propio actor confiesa en el hecho 5.º de su demanda, en el que dice: «Toma de posesión: De acuerdo con lo estipulado en la escritura, en el mismo día 14 de Noviembre de 1913, D. Eduardo Romero, en nombre de D. Augusto Marx tomó posesión de las Salinas, entregó a la sociedad arrendadora el anticipo de veinte y cinco mil pesetas, pactado en la escritura, y puso al día siguiente las Salinas en manos de la Sociedad Romero Hermanos encargados de la explotación de las mismas por el Sr. Marx, según contrato celebrado entre ambas partes». Desde entonces la razón «Romero Hermanos» ha venido en la posesión material de los establecimientos salineros; habiendo dejado de tener tal posesión D. Augusto Marx, desde el momento en que hizo entrega de ellos a los Sres. Romero, con arreglo al contrato celebrado entre éstos y el arrendatario.

Luego, no teniendo el Sr. Marx la posesión natural, o tenencia material de las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas, al posesionarse de ellas la Compañía arrendadora, esta no ha podido despojarle de una posesión, que el arrendatario no tenía; y, como decíamos antes, si no se tiene la posesión de una cosa, no cabe ser despojado de ella; y si no existe despojo, no es posible el interdicto; siendo, por esta razón, improcedente la demanda formulada por el Sr. Marx.

Terminada la parte general de nuestra contestación, pasamos ya al examen de los hechos y fundamentos de derecho de la demanda, y después fijaremos los respectivos a nuestras excepciones y defensa.

Examen de los hechos de la demanda

La demanda que vamos a contestar es una verdadera novela, en la que se relacionan ciertos hechos reales, que verdaderamente han ocurrido, pero que aparecen desfigurados, salvo raras excepciones, por la manera como se presentan, y en la que se relacionan también otros hechos que no han existido, pero que han sido inventados por el autor de esa obra de fantasía. Así los hechos de la demanda, cuyo examen vamos a hacer, no expresan la verdad de lo ocurrido en el asunto, antes de estallar el conflicto judicial, sinó que son los capítulos en que aparece dividida la novela, inventada por el demandante.

Y dicho esto, entremos en materia.

- 1.º Del hecho primero de la demanda, solo reconocemos como cierto: 1.º Que las Salinas del Cabo de Gata las adquirió D.^a Isabel Oliver y Cueto viuda de Acosta, y las de Roquetas las adquirieron sus hijos; y que después del fallecimiento de dicha Señora, constituyeron ellos, en 1904, las sociedad anónima «Salinas de Almería», compuesta de doscientas acciones de las cuales correspondían, cincuenta a D.^a María de la Concepción Acosta Oliver, otras cincuenta a su hermana D.^a María de Gracia, otras cincuenta a su hermano D. José María, y las otras cincuenta a su otro hermano D. Antonio; la cual sociedad es la propietaria en el día de las Salinas del Cabo de Gata y de las de Roquetas. 2.º Que la Gerencia de la Sociedad «Salinas de Almería» la desempeñó antes D. Antonio Acosta y hoy la desempeña D.^a María de la Concepción Acosta Oliver.

Los comentarios y apreciaciones con que adorna el actor los expresados extremos del hecho primero de

la demanda, los rechazamos por infundados y caprichosos.

- 2.º Del hecho segundo de la demanda solo aceptamos como cierto lo siguiente: Que por escritura pública de catorce de Noviembre de mil novecientos trece, otorgada en esta Ciudad, ante el Notario D. Francisco Rico, la Sociedad «Salinas de Almería» dió en arriendo a D. Augusto Marx, súbdito francés, las Salinas del Cabo de Gata y Roquetas, estando representado el arrendatario, en el acto del otorgamiento, por don Eduardo Romero Valverde, según poder que aquel le otorgó, a tal objeto, en la Ciudad de París, el día ocho de Noviembre de mil novecientos trece.

Debemos añadir que dicha escritura no solo era de arriendo, sino que también era de compraventa de la sal elaborada, existente en las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas; la cual especie, la Sociedad arrendadora vendió al arrendatario a razón de dos pesetas y setenta y cinco céntimos la tonelada, que debería pagar el mismo en el acto de embarcarse la sal, según se estipuló en el artículo 20 del contrato de arriendo.

No damos nuestra conformidad a lo demás que se expresa en el hecho segundo.

- 3.º El hecho tercero que se refiere a la inscripción de la escritura de arriendo en los Registros de la Propiedad de Almería y Berja, es cierto.
- 4.º En el hecho cuarto extracta el actor las estipulaciones tercera, sétima, octava, novena, vigésima, vigésimo-segunda y vigésimo-tercera, insertando literalmente la décimo-sèptima, que dice así:

«La falta de pago durante los dos trimestres del canon fijo y del canon eventual, a que se refiere el artículo 7.º, llevará en sí la rescisión del presente contrato, pudiendo la sociedad propietaria ejercitar

»las acciones que la ley le conceda, para reclamar del
»arrendatario las sumas que en concepto de canon u
»otros le adeude».

«Llegado el caso de rescisión por falta de pago, la
»Compañía arrendadora *tendrá derecho a tomar por*
»*si posesión pura y simplemente de las Salinas y de*
»*todas las instalaciones existentes, sin que sea nece-*
»*sario acudir a los Tribunales con este objeto.»*

«Si la Sociedad propietaria tuviese que recurrir a
»los Tribunales para hacer valer sus derechos, se pro-
»cederá a petición suya al secuestro o embargo de las
»Salinas mientras se sustancia la reclamación judicial».

«En el caso de que por rescindirse el contrato, ten-
»ga la Compañía propietaria que hacerse cargo de las
»Salinas, además de las mejoras, instalaciones nuevas,
»material y demás bienes relacionados en el artículo
»anterior, quedará en beneficio de dicha Sociedad la
»sal elaborada, sin que el arrendatario tenga derecho
»a indemnización alguna».

La estipulación décimo-séptima de la escritura de
arriendo, está transcrita con fidelidad en el hecho
cuarto de la demanda.

5.º Del hecho quinto solo es cierto lo siguiente:

1.º Que D. Eduardo Romero, mandatario de don
Augusto Marx, tomó, en nombre de éste, posesión de
las Salinas el mismo día del otorgamiento de la escri-
tura de arriendo, o sea, el catorce de Noviembre de
mil novecientos trece, habiendo entregado a la socie-
dad arrendadora, en el acto de celebrarse el contrato,
la suma de veinte y cinco mil pesetas, a cuenta de la
sal comprada por el arrendatario a la Compañía pro-
prietaria, como se convino en el artículo 20 de la escri-
tura.

2.º Que D. Eduardo Romero, el 15 de Noviembre

de 1913, o sea, al día siguiente de posesionarse de las Salinas, en representación del Sr. Marx, hizo entrega de ellas a la Sociedad «Romero Hermanos», encargada por el Sr. Marx de la explotación de las mismas, según contrato celebrado entre ellos.

Esta preciosa confesión, que hace el actor, de que el día 15 de Noviembre de 1913, recibieron los Sres. Romero Hermanos la posesión de las Salinas, de manos de D. Eduardo Romero, apoderado del Sr. Marx, demuestra de un modo incontrovertible que el demandante no tenía la tenencia material de ellas, cuando se posesionó de las mismas la compañía arrendadora, en Mayo de este año. Y si el arrendatario no tenía la posesión material de las Salinas, no pudo ser despojado de una posesión de hecho, que no tenía.

3.º Que el arrendatario pagó a la Compañía propietaria las veinte y cinco mil pesetas del primer trimestre del arriendo, que comprendía los meses de Enero, Febrero y Marzo de 1914, como había pagado antes el canon del periodo comprendido entre el día de la toma de posesión y el 31 de Diciembre de 1913.

Nos abstenemos de rebatir las consideraciones infundadas que hace el actor en el hecho que nos ocupa acerca del mayor coste, con relación al calculado en el contrato, que habían de tener las obras que debía ejecutar en las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas, y del estado del material existente en ellas, porque la discusión de esos puntos es agena a esta clase de juicios. Solo diremos que el actor no tiene razón en los cargos que hace a la Sociedad mi defendida.

6.º El hecho sexto de la demanda se refiere a ciertas negociaciones seguidas por D. Eduardo Romero, a virtud de instrucciones del Sr. Marx, con don Antonio

Acosta, para modificar, o rescindir el contrato de arriendo de las Salinas.

En cuanto a este hecho, solo diremos que la personalidad de la Sociedad «Salinas de Almería» es distinta de la de don Antonio Acosta, y que con aquella no se ha tratado nada; y que los pasos y gestiones que en el hecho se refieren, no tienen relación ninguna con las cuestiones concretas que se han de discutir en este interdicto.

7.º En el hecho séptimo, el actor, después de hablar de la guerra europea y de otras cosas, que nada tienen que ver con el asunto que se discute, dice: Que si la Sociedad demandada hubiera aplicado, al pago del canon de arriendo, las cantidades que la entregó don Augusto Marx, por cuenta del precio de la sal, que la Compañía arrendadora vendió al demandante, con la obligación, por parte de éste, de ir la pagando en el acto de efectuar el embarque de ella, el canon del arriendo estaría satisfecho, y lo que estaría debiendo el Sr. Marx sería el precio de la sal.

Y a esto contestamos que lo que dice el actor es del todo inadmisibile en buenos principios de derecho, porque cuando un deudor paga una cantidad por un concepto, no puede el acreedor imputar ese pago a obligación distinta de aquella a la que se destinó dicho pago.

Con arreglo al artículo 20 del contrato de arriendo, el Sr. Marx compró las existencias de sal que habia en ambas Salinas, al precio de dos pesetas setenta y cinco céntimos la tonelada, y se obligó a abonar a la Sociedad arrendadora el importe de ella, en el acto del embarque; y en cumplimiento de ese pacto, el demandante, fué entregando a la Compañía demandada, el precio de las toneladas que iba embarcando; de cu-

yas entregas daba dicha Compañía los correspondientes resguardos, que deben obrar en poder del actor. y en los que se expresaba claramente que la cantidad recibida era el importe del número de toneladas de sal embarcadas, en la quincena, o más, a que el pago se refiriese, a razón de dos pesetas setenta y cinco céntimos cada una, según contrato de 14 de Noviembre de 1913.

Con arreglo al artículo 7.º de la escritura de arriendo D. Augusto Marx se obligó a pagar, en los dos primeros años del contrato, la cantidad anual de cien mil pesetas, como canon fijo del arriendo, pagadero por trimestres vencidos, según se prescribe en el artículo 8.º del convenio.

Al terminar el primer trimestre del año 1914, único del contrato que ha satisfecho el Sr. Marx, éste abonó, a la Compañía arrendadora, las 25,000 pesetas estipuladas correspondientes a ese periodo de tiempo, facilitando ella, como era natural, el consiguiente resguardo, en el que la Sociedad «Salinas de Almería» expresó con toda claridad que las veinte y cinco mil pesetas recibidas, eran, por el primer trimestre del arriendo del año 1914, que comprende los meses de Enero, Febrero y Marzo, según contrato de fecha 14 de Noviembre de 1913.

Tal es la situación real de las cosas.

Partiendo de ella, ¿cabe seriamente proponer, como propone el demandante, que las cantidades que recibió la sociedad demandada, a cuenta del precio de la sal que vendió al Sr. Marx, las aplique ella al pago del canon arrendaticio, para que resulte éste satisfecho? ¿De donde ha podido sacar el actor que se puede hacer ese cambio en la aplicación de una cantidad entregada para el pago de determinada obligación, como si

el pago de ella fuera un juego de prestidigitación, en que ya aparece pagada la obligación, y ya impagada.?

Dice el actor en el mismo hecho séptimo, de que venimos tratando, que D. Eduardo Romero no forma parte de la razón social «Romero Hermanos,» que está exclusivamente constituida por sus hermanos D. Leopoldo y D. Fausto, siendo dicha sociedad la que pactó con el Sr. Marx, tomando a su cargo la explotación de las Salinas. Estos hechos son ciertos.

También es exacto lo que se afirma en el hecho séptimo acerca de que, en un principio, tuvo el arrendatario por representante legal en Almería, al señor Braun; y que la personalidad de la razón social «Romero Hermanos» es completamente distinta de la de D. Augusto Marx, que contrató con aquella la elaboración y embarque de la sal.

No estamos conformes con los comentarios y apreciaciones que hace el actor en el hecho que nos ocupa.

8.º Negamos el hecho octavo de la demanda, porque lo que en él se dice, no se presenta ajustado a la verdad.—La razón social demandada cumplió escrupulosamente las obligaciones que el artículo 1.554 del Código Civil impone al arrendador; el que no cumplió las que le impone el artículo 1.555, fué el arrendatario, puesto que, al posesionarse, en Mayo último, de las Salinas de Cabo de Gata y de Roquetas la sociedad arrendadora, en cumplimiento estricto de la ley del contrato, el arrendatario la estaba debiendo *cien mil pesetas*, o sea, *un año completo del canon del arriendo*, a contar desde el primero de Abril de mil novecientos catorce hasta el treinta y uno de Marzo de mil novecientos quince.

9.º Prescindiendo de la parte novelesca, con que ador-

na el actor el hecho noveno, nos concretaremos á consignar la verdad en la cuestión del requerimiento al pago al Sr. Marx.

Al comenzar el mes de Mayo del corriente año de mil novecientos quince, el arrendatario D. Augusto Marx estaba debiendo a la sociedad arrendadora, del canon del arriendo, *cien mil pesetas*, o sean cuatro trimestres, un año completo del mismo, a contar desde el primero de Abril de mil novecientos catorce hasta el treinta y uno de Marzo de mil novecientos quince.

Cansada de esperar la sociedad mi defendida, y viendo que iba a transcurrir otro trimestre, que aumentaría el descubierto del arrendatario, resolvió poner término a una situación tan irregular, en que aparecía que, durante más de un año, el Sr. Marx venía disfrutando de las Salinas, sin pagar un céntimo del arriendo de ellas, y acudió al Notario D. Francisco Rico, solicitando que requiriera a dicho arrendatario, en el domicilio comercial del mismo, designado en sus cartas, calle de Gerona, núm. 20, de esta Capital, para que pagase en el acto su descubierto, por el concepto de cánones del arriendo.

Y conste que ese requerimiento era innecesario, pues ni lo exigía el contrato, ni lo exigía la Ley.—Venida una obligación y no habiendo sido satisfecha, queda expedito al acreedor el camino para hacer uso del derecho que le corresponda, sin necesidad de reclamar previamente el cumplimiento de ella.—Así, el requerimiento notarial hecho el tres de Mayo al señor Marx, fué un acto de deferencia y nada más.

Constituido el Notario en el domicilio indicado, se le dijo que las oficinas instaladas en aquel local, se habían trasladado al Paseo del Boulevard, número

cuarenta y ocho.—Allí fué el Notario, y encontrando en la casa a D. Leopoldo Romero, Gerente de la Sociedad «Romero Hermanos», le preguntó por D. Augusto Marx, contestando el Sr. Romero, que no se hallaba dicho Sr. en Almería, y que en ausencia de don Alfredo Braun que lo representaba, el interpelado proveía a lo necesario en defensa de los intereses del señor Marx.

En vista de lo expuesto por D. Leopoldo Romero, el Notario le hizo el requerimiento interesado por la Sociedad Salinas de Almería, contestando el requerido: Que le consta se adeudaban a la sociedad «Salinas de Almería» los cuatro plazos de renta por ésta reclamados, importantes en junto cien mil pesetas más no podía satisfacer en el acto, cual se le demandaba, expresada suma, porque el arrendatario D. Augusto Marx no le había provisto de la misma.

10.º El hecho décimo comprende varios extremos, presentados con inexactitud por el demandante.

Nosotros los ~~presentaremos~~ presentaremos a la consideración del Juzgado, refiriéndolos con verdad, tal y como ellos son.

A. Toma de posesión de las Salinas del Cabo de Gata.

No habiendo pagado el arrendatario cuatro trimestres del precio del arriendo, D.^a María Acosta, como Gerente de la Compañía arrendadora, después de hacer constar en acta notarial, que por el mero hecho del impago de dichos trimestres, había quedado rescindido el contrato, según lo estipulado en el artículo 17 de la escritura de arriendo, se constituyó, acompañada del Notario D. Francisco Rico, el día cuatro de Mayo de mil novecientos quince, en las Salinas del Cabo de Gata, y tomó posesión material por si mis-

ma, de ellas, sin solicitar la intervención de los Tribunales, porque la prohibía el párrafo segundo del citado artículo 17 del contrato.

Después de haber tomado la sociedad mi defendida dicha posesión material, cuya diligencia se entendió con el Jefe de los diferentes servicios de las Salinas, D. Gonzalo Losana, empleado de los Sres. Romero Hermanos, el que se concretó á decir que era un subalterno de D. Fausto Romero, a quien iba a llamar, por encontrarse en las Salinas, se personó en el local donde se practicaba la diligencia, el mencionado don Fausto Romero, llamado por el Sr. Losana, y manifestó, que como Gerente de la Sociedad «Romero Hermanos» de Almería, se oponía á la posesión que doña Maria Acosta, en la representación que ostentaba, pretendía sobre las Salinas, y expuso las razones en que fundaba la oposición de Romero Hermanos.

Así consta en el acta notarial de 4 de Mayo de 1915, número 557 del protocolo del Sr. Rico, correspondiente a dicho año.

Después de realizado ese acto, habiendo expresado deseos la sociedad Romero Hermanos de desvirtuar y anular por medio de otra acta la manifestación de oposición que hizo en la del 4 de Mayo, se levantó una nueva el 11 del mismo mes, en la que, estando presente D. Gonzalo Losana, jefe de los diferentes servicios de las Salinas de Cabo de Gata, la Gerente de la sociedad arrendadora, consignó que se incautaba de ellas a virtud del artículo 17 del contrato de arriendo; e instruido de ello el señor Losana dijo que no contradecía la incautación del establecimiento que realizaba la sociedad Salinas de Almería, *a disposición de la cual ponía las llaves de sus varias dependencias*, que dando en noticiar estos hechos al personal subal-

terno de él dependiente. En el acta aparece que en ese estado compareció en la diligencia D. Leopoldo Romero, Gerente de la Sociedad Romero Hermanos, y manifestó, *que no contradecía la posesión tomada por la Sociedad Salinas de Almería*, pero que estimando algo precipitado el paso, rogaba a la Gerente que otorgase al Sr. Marx un plazo hasta fin de Mayo, para que dicho Señor pagase, se defendiese, o hiciese abandono de su derecho, a lo que se contestó por la Sra. Gerente que nunca había desatendido las consideraciones de orden moral que Sr. Romero invoca, y buena prueba de ello que habiendo podido verificar la incautación que realiza a partir del treinta de Septiembre de 1914, ha esperado siete meses más, privada su sociedad de toda renta y del disfrute de su finca, situación que no podía prolongar, ni diferir, por razones ningunas.

Con esto, se dió por terminada la diligencia, que consta en el acta levantada por el Notario D. Francisco Rico, con fecha 11 de Mayo de 1.915.

De la relacionada acta, el demandante nada dice, a pesar de obrar en su poder una copia de ella; como si por no decirlo él, íbamos nosotros a callarlo.

B. Toma de posesión de las Salinas de Roquetas.

El 12 de Mayo de 1.915, se constituyó D.^a María Acosta, Gerente de la Sociedad «Salinas de Almería», acompañada del Notario D. Francisco Rico, en terrenos de las Salinas denominadas de Roquetas, y se incautó de ellas, entendiéndose la diligencia con D. Antonio Gómez Vargas, encargado por los Sres. Romero Hermanos de los diferentes servicios del mencionado establecimiento salinero. Dicho Señor manifestó que no contradecía la incautación que realizaba la Sociedad Salinas de Almería, a disposición de la cual ponía las llaves de sus varias dependencias.

Este hecho aparece acreditado fehacientemente en el acta notarial levantada por el Sr. Rico el susodicho día 12 de Mayo de 1.915.

De la toma de posesión de las Salinas de Roquetas nada dice el actor en su demanda.

C. Es completamente inexacto lo que afirma el actor acerca de que D. Antonio Acosta se constituyó en las Salinas del Cabo de Gata el día 12 de Mayo de 1.915, procediendo a violentar las cerraduras de ciertas locales. Si las llaves habían sido entregadas voluntariamente a la sociedad propietaria, como se hizo constar en el acta de 11 de Mayo, ¿a qué se iban a violentar esas cerraduras.?

D. Dícese en el último extremo del hecho que nos ocupa, que D. Gonzalo Losana, *capataz de los Sres «Romero Hermanos»* continúa en las Salinas como una manifestación viviente de lo *posesión de derecho* que el Sr. Marx conserva, y como una protesta contra la usurpación llevada a cabo por la sociedad Salinas de Almería.

Ese párrafo nos demuestra más y más la poca meditación con que se ha redactado la demanda. Veamos:

No nos explicamos como D. Gonzalo Losana, empleado de los Sres. Romero Hermanos, que eran los que tenían la posesión material de las Salinas, a virtud del contrato de explotación y elaboración de la sal, celebrado por dichos señores con el arrendatario, pueda constituir la manifestación viviente de la posesión de derecho, que, según se dice en la demanda, aún conserva el señor Marx, cuando el Sr. Losana ni es empleado de este Sr. ni tiene recibido tampoco de él poder para representarlo; y menos nos explicamos todavía que hable el demandante de la *usurpación* llevada a cabo por la sociedad arrendadora, al incautarse de las

Salinas, que eran de la propiedad de ella, porque la usurpación de un inmueble, no debía ignorar el señor Marx, que no puede cometerla el que es dueño de dicho inmueble, puesto que ese hecho supone siempre que la cosa usurpada es de agena portenencia.

- 11.º El hecho undécimo se refiere al telegrama que el 12 de Mayo de 1.915 dirigió el Sr. Acosta al Sr. Marx, a París, noticiándole, haberse posesionado del negocio, e invitándole a que viniera a Almería para hablar personalmente con él.

Este acto de atención que parece que tuvo el señor Acosta con el Sr. Marx, dándole conocimiento de la incautación de las Salinas, e invitándole a que viniera a Almería para tratar del asunto, no lo ha agradecido la parte contraria, y lo comenta con sus acostumbrados aspavientos y efectos teatrales, creyendo que con esos recursos cómicos se impresiona a los Tribunales y se ganan los pleitos.

No nos explicamos la estupefacción, que se dice en la demanda, produjo en el Sr. Marx la noticia de haberse posesionado la compañía demandada de las Salinas, porque este hecho era lógico suponer que necesariamente tenía que verificarse, de un momento a otro, en vista de que ya iban transcurridos cuatro trimeses sin pagar el arrendatario el canon del arriendo, y ya había transcurrido un mes del quinto trimestre; pues lo natural no era esperar mas tiempo, lo natural, era, poner fin a tal estado irregular de cosas, en que un arrendatario no paga la renta de la finca, y continúa con el disfrute de ella, habiendo llegado de ese modo a deber la enorme cantidad de *cien mil pesetas*.

La circunstancia, que alega el demandante, de estarse siguiendo una negociación para modificar el contrato de arriendo, no suspendía los efectos jurídicos

de éste, ni relevaba. por lo mismo, al arrendatario, de cumplir las obligaciones que le incumbían, entre las que se hallaba la de pagar el canon arrendaticio.

También vuelve a hablar el actor en el hecho, de que venimos ocupándonos, del requerimiento de pago que a instancia de la compañía arrendadora le hizo el Notario Rico en el domicilio comercial de los señores Romero Hermanos, personalidad completamente distinta de la del Sr. Marx, para quo abonara las cien mil pesetas de su descubierto, y a los comentarios que hace acerca de ese punto, decimos:

1.º Que ya hemos indicado en otro lugar de esta contestación, que vencida una obligación, y no habiendo sido satisfecha. queda expedito al acreedor el camino para hacer uso del derecho que le corresponde, sin necesidad de reclamar previamente el cumplimiento de ella.

2.º Que el requerimiento de pago hecho al Señor Marx. como no era necesario legalmente, nó significaba otra cosa que un acto de atención o deferencia tenido por la Compañía arrendadora con el arrendatario.

3.º Que si para hacer dicho requerimiento el Notario se constituyó en la calle de Gerona, número 20, que era el domicilio comercial de los Sres. «Romero Hermanos», fué, porque en las cartas del Sr. Marx, se designa el domicilio suyo, en Almería, en esta forma: «Salines Andalouses A. Marx C.^a Salines a Cabo de de Gata & Roquetas, Gerona, 20 Almería: Espagne». — Como se le dijo al Notario que el escritorio comercial que había instalado en la calle de Gerona, número 20, se había mudado al Paseo del Boulevard número 48, allí fué el Notario, y allí practicó el requerimiento.

12.º El hecho duodécimo es un capítulo más de la novela inventada por la otra parte. Este hecho no afecta a

la sociedad demandada; solo se refiere a D. Antonio Acosta, personalidad, como queda dicho antes, completamente distinta de la Sociedad «Salinas de Almería».

El demandante pinta a D. Antonio Acosta como haciendo un doble juego de tratar de halagar, por una parte, los intereses de los Sres. «Romero Hermanos», al hablar con D. J. José Romero, abogado del señor Marx y pariente de ellos, apuntando veladas indicaciones de beneficios para dichos Sres. en perjuicio del Sr. Marx; y, por otra parte, al conversar con el hijo del Sr. Marx que se hallaba en Almería, de intentar infundir en el ánimo de éste la desconfianza con respecto a «Romero Hermanos».

Conocemos al Sr. Acosta, y por eso, afirmamos que lo que le atribuye el demandante es pura invención de éste.

En el hecho que nos ocupa se pinta al Sr. Acosta como acorralado por el abogado D. J. J. Romero y por el hijo de D. Augusto Marx, y en la obligación de aceptar unas proposiciones, y buscando el modo de eludirla; y no hay tal cosa.

Si el Sr. Acosta no hubiera querido tratar del particular, nadie lo obligaba, ni podía obligar a ello; y así, con haberles dicho, tanto al Abogado del señor Marx, como al hijo de éste, de una manera clara y rotunda, «no tengo por conveniente el tratar con ustedes», el asunto quedaba concluído.

Al ocuparse el Sr. Acosta de esa cuestión, lo hacía en beneficio del Sr. Marx, y no en beneficio de la Sociedad Salinas de Almería, que ya se hallaba legalmente en posesión de las del Cabo de Gata y Roquetas; y no creemos que para otorgar un favor, necesitara el Sr. Acosta, ni nadie, hacer ciertos papeles.

13.º Lo que se dice en el hecho décimotercio es hijo de la inventiva del demandante, que a falta de buenas razones que alegar en defensa de su supuesto derecho, se entretiene en la poco piadosa obra de zaherir y molestar a D. Antonio Acosta, atribuyéndole injustamente cualidades morales poco recomendables e imputándole la comisión de hechos completamente falsos.

Y para que se vea la falta de fundamento de lo que se dice en la demanda, acerca de que el Sr. Acosta pasó por Madrid, ocultándose, y evitando que lo viera don Jorge Marx, hijo del actor, nosotros argumentamos: El Sr. Acosta iba a San Sebastián, llamado por D. Augusto Marx, para tratar del negocio de las Salinas, según se confiesa por el demandante en el hecho que nos ocupa; y siendo esto cierto, ¿para que necesitaba el Sr. Acosta ocultarse y eludir la entrevista con D. Jorge, el hijo del demandante? —¿Qué podía temer de esa entrevista, para huir de ella?—No podía temer nada; porque si al Sr. Acosta no le convenían las proposiciones que se le hicieran por D. Jorge, con rechazarlas, en paz. No tenía necesidad, por lo tanto, de huir de ese Señor, ni de nadie.

La lógica y el buen sentido nos dicen que todas esas supuestas maniobras, que se atribuyen al señor Acosta para que no lo viera el D. Jorge Marx, son ridículas invenciones del demandante.

14.º No es verdad lo que se dice en el hecho décimo-cuarto acerca del acuerdo tomado en San Sebastián por los Sres. D. Augusto Marx y D. Antonio Acosta, respecto a los cargamentos de sal.

El Sr. Acosta, partiendo de la base de que estuviera conforme la sociedad Salinas de Almería, convino con el Sr. Marx en atender a ciertos compromisos de sal contraídos por éste, vendiendo los cargamentos di-

cha sociedad al Sr. Marx el que se entendería con los compradores que le habían hecho los pedidos.—Si el día de mañana la Sociedad propietaria de las Salinas y el Sr. Marx llegaban a un acuerdo respecto al nuevo contrato que se tenía en proyecto, entonces, las cantidades entregadas por el Sr. Marx en pago de la sal comprada, se aplicarían a cuenta de los cánones debidos por él, en el momento de incautarse de ellas la referida sociedad.

Esto es, en realidad, lo que se trató; lo que dice el demandante no es exacto; y su inexactitud se prueba con una simple observación.

¿Como iba a estar conforme el Sr. Acosta en que, estando posesionada de las Salinas su sociedad propietaria, fuera el Sr. Marx a vender una sal, que no le pertenecía a él, pues a quien pertenecía, era a aquella, mientras continuara subsistente el estado de cosas creado a virtud de la incautación llevada a efecto por la sociedad «Salinas de Almería»?

Y la prueba de ello la tenemos en lo que ocurrió con el cargamento de «Nuestra Señora de la Buena Nueva».—La cantidad de sal que lo constituía la vendió la razón social «Salinas de Almería» a D. Augusto Marx, a quien ella escribió con fecha 20 de Junio de 1915, remitiendo el conocimiento y la correspondiente factura del valor de la sal, cuyo importe se le había cargado en cuenta a dicho comprador.

El acta notarial del once de Junio del actual año de mil novecientos quince, cuya copia se acompaña bajo el número 14 de los documentos justificativos de la demanda, corrobora lo que venimos diciendo.—En ella, al requerimiento de D. Fausto Romero, como gerente de la razón «Romero Hermanos», contestó doña Maria Acosta, gerente de la sociedad «Salinas de Almería»:

»que hoy no existe arrendatario de las Salinas del Ca-
»bo de Gata y de Roquetas, por haber quedado rescin-
»dido el contrato de arrendamiento, a causa de haber
»faltado a él la persona que tenía adquirido el arrien-
»do de dichas Salinas; que la sociedad Salinas de Al-
»mería está en legal posesión de las de Cabo de Gata
»y Roquetas, en virtud de la cláusula 17 del contrato
»de 14 de Noviembre de 1913, y que, hecho constar es-
»to, la Sociedad como dueña y explotadora legítima
»del negocio, no ha tenido inconveniente en haber da-
»do la orden al Capitán del velero referido, para car-
»garlo de sal, por cuenta de D. Augusto Marx, de Pa-
»rís, con el carácter éste, no de arrendatario, sino de
»comprador del artículo, como podía serlo cualquiera
»otro...»

La misma carta de nueve de Junio, dirigida por el Sr. Marx al Sr. Acosta, cuya copia se acompaña bajo el número 13 a la demanda, confirma lo que nosotros venimos sosteniendo al ocuparnos de este hecho, a saber; que en la entrevista de San Sebastián, D. Augusto Marx estuvo conforme en que para solucionar ciertos compromisos de sal, que tenía contraídos, él le compraría a la sociedad «Salinas de Almería» los cargamentos necesarios, cuyo precio abonaría el Sr. Marx a la entidad vendedora, destinándose, cuando se hiciera el nuevo contrato de arriendo, las cantidades entregadas por dicho comprador como valor de los indicados cargamentos de sal, al pago de los cánones arrendaticios debidos por el Sr. Marx, al momento de la incautación.

En efecto: en la referida carta de nueve de Junio, dice el Sr. Marx:

«Queda bien entendido que la carga del velero «No-
»tre Dame de Bonne Nouvelle» se efectua por nuestra

»cuenta conforme con nuestro acuerdo de San Sebastián.

«*Le haremos efectivo el valor del importe de esta mercancía que se considerará a cuenta de los cánones*».

Vea el Juzgado con que claridad dice el Sr. Marx que pagará el valor de la sal, y que las cantidades entregadas por ella, se considerarán a cuenta de los cánones.

De las transcritas palabras de la carta del Sr. Marx, se deduce:

1.º Que al pagar él a la Sociedad propietaria de las Salinas el importe del cargamento del velero «Notre Dame de Bonne Nouvelle», sin perjuicio de considerar ese pago con aplicación a cánones debidos, cuando se efectuase el nuevo contrato, venía a reconocer clara y terminantemente, que quien *vendía* el cargamento, era la entidad «Salinas de Almería», y quién lo *compraba* era el Sr. Marx; siendo inexacta, por lo mismo, la afirmación que se hace, en el hecho décimo-cuarto de la demanda, respecto a que el acuerdo de San Sebastián, fué, que el demandante siguiera vendiendo y cargando la sal, como si continuase todavía en la posesión de las Salinas, pues lo ocurrido con el velero «Nuestra Señora de la Buena Nueva» prueba todo lo contrario, porque prueba que quién *vendió* la sal para el cargamento de ese velero, fué, la sociedad Salinas de Almería, y quién la *compró*, fué, D. Augusto Marx.

2.º Que en el mero hecho de haber comprado el Sr. Marx un cargamento de sal a la sociedad Salinas de Almería, ha venido a reconocer el actor la legalidad de la posesión tomada, por la expresada Sociedad, de los establecimientos salineros de Cabo de Gata y Roque-

tas; pues, si no lo hubiera reconocido así, y hubiese tenido la opinión de que la sociedad demandada se había apoderado de ellos ilegítimamente, el Sr. Marx habría tenido buen cuidado de no comprarle a ella ninguna sal, para no sancionar con sus actos una situación de hecho que él consideraba irregular y fuera de ley.

15.º Respecto al hecho décimo-quinto, diremos: 1.º Que no es verdad que la Compañía demandada haya irrogado al actor los perjuicios que éste enumera, pues ella al posesionarse por sí misma de las Salinas, por haber dejado de pagar el arrendatario cuatro trimestres del canon arrendaticio, usó de un derecho que le reconocía la escritura de arriendo; y es axiomático que el que usa de su derecho a nadie ofende, ni perjudica: 2.º Que no es cierto, como se dice por el demandante, que la sociedad, mi defendida, esté detentando las Salinas, porque detentar, es, retener uno sin derecho una cosa que no le pertenece; y nadie puede negar que ella es la dueña de las Salinas y que le pertenece también su disfrute por haberse posesionado de esos establecimientos en virtud de un derecho que se la otorgó en el contrato; por cuya razón, no cabe, ni gramatical ni jurídicamente, llamar detentadora a la sociedad demandada.

16.º En cuanto al hecho décimo-sexto, diremos, que es cierto que los Sres. «Romero Hermanos» constituyen una personalidad distinta de la del Sr. Marx; y que también es cierto que entre éste y aquellos se celebró el contrato de quince de Noviembre de mil novecientos trece, uno de cuyos originales se acompaña a la demanda bajo el número 15.

Por virtud de ese contrato de explotación de sal, a que antes hemos hecho referencia, los Sres. «Romero Hermanos» se posesionaron de las Salinas el mismo día

15 de Noviembre de 1913, según confiesa el actor en el hecho quinto de la demanda; resultando de esto que, en cumplimiento de dicho contrato, la posesión material de las Salinas la venían teniendo, desde entonces, los Sres. Romero Hermanos, para poder llevar a cabo la elaboración de la sal, y que no la tenía el señor Marx, cuando se incautó de ellas la sociedad demandada; por cuya razón el referido señor no pudo ser despojado de una posesión material, que no tenía.

Hemos terminado el exámen de los hechos de la demanda y pasamos a ocuparnos de sus fundamentos de derecho.

Exámen de los fundamentos de derecho de la demanda

- 1.º El primer fundamento jurídico de la demanda, está constituido con los preceptos de los artículos 430 y 432 del Código Civil, que tratan de la posesión y con lo que preceptúa el artículo 1561 de la Ley procesal, en el que se habla de dos clases de posesión, llamándole a la que se tiene, en concepto de no ser dueño, tenencia.

El demandante no puede invocar en apoyo de su derecho las citadas disposiciones legales, porque él no tenía la posesión natural, o tenencia material de las Salinas, desde el 15 de Noviembre de 1913, en que, en cumplimiento del contrato de la misma fecha, celebrado entre el Sr. Marx y la compañía Romero Hermanos, aquel dió posesión a estos de los establecimientos salineros de Cabo de Gata y Roquetas.

Por más vueltas que le dé la parte contraria al punto éste, siempre vendremos a parar a lo mismo. ¿Quién tenía la posesión material de las Salinas el día

en que se incautó de ellas la Compañía arrendadora? ¿Era el arrendatario Sr. Marx? No.

Quienes tenían la posesión material de ellas, ocupándolas físicamente, por su propio derecho, en cumplimiento de un contrato de explotación y elaboración de sal, y no como empleados o representantes del arrendatario, eran, los Sres. Romero Hermanos.

El arrendatario Sr. Marx, por lo tanto, no tenía la posesión material de las salinas, cuando se posesionó de ellas la sociedad propietaria de las mismas.

II.º El segundo fundamento de derecho se refiere a las disposiciones contenidas en los artículos 441 y 444 de Código Civil, que tratan de que no se puede adquirir violentamente la posesión de las cosas, y de que los actos ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor, no afectan a la posesión.

Esos preceptos legales tampoco los puede invocar el actor en apoyo de su demanda.

La sociedad demandada no tomó, como dice el actor, posesión de las Salinas violentamente, ni clandestinamente; la sociedad demandada tomó posesión de las Salinas, en uso de un derecho, que se le reconoció en el contrato de arriendo, de tomar por sí posesión de ellas, sin necesidad de la intervención de los Tribunales, en el caso de que el arrendatario faltara al pago de dos trimestres del canon arrendaticio; y el que usa de un derecho, en cumplimiento de un contrato, no viola, ni perjudica el derecho de los demás.

Dice el demandante «que la sociedad Salinas de Almería requirió notarialmente a D. Augusto Marx, que estaba en Paris, y no tenía entonces, en aquella población quien pudiera ostentar su representación legal, para el pago de los trimestres del canon de arrendamiento vencidos y no satisfechos, según ella,

«lo cual es lo mismo que no haberle hecho requerimiento alguno.»

A esto que dice el actor, objetamos, repitiendo lo que ya queda dicho antes:

1.º Que el requerimiento al pago hecho por la Sociedad arrendadora al Sr. Marx, fué, un acto de deferencia y atención, que ella tuvo con el arrendatario; porque ni por el contrato, ni por la Ley, venía obligada a practicar tal requerimiento; pues una vez vencida una obligación, tiene expedito el acreedor el camino para ejercitar el derecho que le corresponda, sin necesidad de reclamar previamente el importe de ella.

2.º Que el requerimiento se practicó en el domicilio comercial del Sr. Marx, designado por éste en su correspondencia.

Dice él demandante que constituida la Gerente de la sociedad Saliuas de Almería en las de Cabo de Gata, declaró que tomaba por sí posesión material de ellas, a pesar de la oposición terminante de D. Fausto Romero, uno de los socios de la casa «Romero Hermanos».

A esto, nosotros contestamos:

1.º Que, según consta en el acta notarial de cuatro de Mayo del actual año de mil novecientos quince, D.ª María Acosta, Gerente de la sociedad «Salinas de Almería» tomó posesión de las de Cabo de Gata, consignándose así en el particular 4.º del acta referida, habiéndose entendido la diligencia con D. Gonzalo Losana, encargado de las oficinas y talleres por los señores Romero Hermanos, y sin que estuviera presente D. Fausto Romero, en el momento de declarar dicha Gerente que se incautaba de las Salinas.

2.º Que después de haber tomado la Gerente de la sociedad Salinas de Almería posesión de las de Cabo

de Gata, acto, que se hizo constar en el particular 4.º del acta de cuatro de Mayo, se personó, en la oficina donde se practicaba la diligencia, D. Fausto Romero, y manifestó que, como Gerente y representante legal de la razón social «Romero Hermanos», se oponía a la posesión que pretendía D.^a María Acosta, en nombre de la Sociedad «Salinas de Almería». Constatando, por consiguiente, en el acta, que la oposición la formuló la sociedad Romero Hermanos, después que ya había tomado posesión material del establecimiento salinero la Compañía propietaria del mismo.

3.º Que esa oposición hecha por D. Fausto Romero, en nombre de «Romero Hermanos», después que ya estaba incautada de las Salinas de Cabo de Gata la sociedad propietaria de las mismas, no puede utilizarla en provecho suyo D. Augusto Marx, porque ni él, ni ningún representante legal suyo, ni ninguna persona, a su nombre, formuló protesta, ni oposición, ni en el acto, ni después, de la incautación llevada a cabo por la Compañía propietaria de las Salinas del Cabo de Gata.

4.º Qué, por último, la mencionada oposición de la Sociedad «Romero Hermanos», que consta, en la forma dicha, en el acta de cuatro de Mayo último, *fué desvirtuada y anulada por el acta notarial de once del mismo Mayo*, en la que la propia razón social de «Romero Hermanos», por boca de su Gerente D. Leopoldo Romero, declaró *que no contradecía la posesión tomada de las Salinas de Cabo de Gata por la Compañía propietaria de ellas.*

Dice el actor que nueve días después D. Antonio Acosta se personó en las Salinas y se adueñó de ellas, violentando las cerraduras de algunos locales...

Eso que afirma el demandante no es verdad.—En el

acta notarial del 11 de Mayo consta que D: Gonzalo Losana puso, a disposición de la Sociedad demandada, las llaves de las oficinas y talleres de las Salinas de Cabo de Gata; y si podia abrir las puertas con sus respectivas llaves; no iba, por gusto, a fracturar sus cerraduras.

Y dejando, a un lado, lo demás que dice el demandante en este segundo punto juridico, como la supuesta coacción moral ejercida por D. Antonio Acosta sobre los operarios de las Salinas y la fantástica usurpación realizada por la Compañia demandada sobre un inmueble de su propiedad, cuando es requisito de la usurpación, que la cosa usurpada sea de agena pertenencia, pues si fuéramos a tratar todos esos particulares, esta contestación se dilataria demasiado; pasamos ya a ocuparnos del tercer fundamento de derecho de la demanda.

III.º El tercer fundámento de derecho lo constituyen las disposiciones del artículo 446 del Código Civil, en que se declara que todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión, y si fuera inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen; y las de los artículos 1651 y 1653, que preceptúan que procede el interdicto de recobrar, cuando el que se halla en la posesión, o en la tenencia de una cosa, ha sido despojado de dicha posesión, o tenencia, siempre que se entable la demanda antes de que haya transcurrido un año a contar desde el acto que ha motivado la pérdida de la posesión.

El demandante no puede invocar, en apoyo de su derecho, las citadas prescripciones legales, por las razones que siguen.

1.ª Al firmar el Sr. Marx la escritura de arriendo,

prestó su conformidad, en el artículo 17 de la misma, a que la sociedad arrendadora se posesionara por sí de las Salinas, sin necesidad de recurrir a los Tribunales, si el arrendatario faltaba al pago de dos trimestres del cánón arrendaticio; por cuya razón, habiendo dejado impagados cuatro trimestres el Sr. Marx, y habiéndose incautado de las Salinas la Compañía arrendadora, sin solicitar la intervención judicial, como estaba convenido, ella ha hecho uso de un derecho que expresamente se le reconoció en el contrato; no pudiéndose decir, por lo mismo, que la Compañía de mandada haya despojado al Sr. Marx de la posesión de las Salinas, cuando él prestó su consentimiento a la incautación, para si llegaba el caso del impago de dos trimestres del cánón de arriendo.

2.^a Además, al incautarse la Compañía demandada de las Salinas, no tenía el Sr. Marx la tenencia material de ellas, pues quién ostentaba esa tenencia, era, la razón social Romero Hermanos, que venía posesionada, por su propio derecho, de los establecimientos salineros, desde el 15 de Noviembre de 1913, según confiesa el demandante en el hecho 5.^o de la demanda, a virtud del contrato de la misma fecha, de explotación y elaboración de sal, celebrado entre el Sr. Marx y los Sres. Romero, contrato, que el actor presenta con la demanda, bajo el núm. 15 de los documentos que la acompañan; y no teniendo el Sr. Marx la tenencia material de los referidos establecimientos salineros, cuando se incautó de ellos la Compañía demandada, mal pudo ser despojado de una posesión material, que él no tenía.

3.^a Si, como se ha visto, la sociedad que defendiendo no ha despojado al Sr. Marx de la tenencia material de las Salinas, él no ha podido legalmente deducir la ac-

ción interdictal contra la Compañía demandada; siendo, por lo tanto, improcedente la demanda de interdicto que contestamos.

VI.º El cuarto fundamento de derecho no es tal fundamento de derecho; está constituido por unas apreciaciones del actor acerca de la justificación de la demanda.

En él se habla de que con la información testifical, que se ofrecía en la demanda (esta información ya se ha verificado en el día siete de Octubre último) quedarían plenamente probados los dos hechos fundamentales del interdicto; el de la tenencia de las Salinas por D. Augusto Marx, y el del despojo de dicha tenencia por la sociedad «Salinas de Almería».

Para ese objeto, el Sr. Marx formuló, en el primer Otrosí de la demanda, interrogatorio, que, aparte de las generales de la Ley, a que se refiere la primera pregunta, contiene las siguientes:

A. La segunda pregunta es así: Como es cierto que D. Augusto Marx ha venido estando en quieta y pacífica posesión de las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas, desde el 15 de Noviembre de 1913 hasta el 11 de Mayo de 1915.

Los testigos D. Gonzalo Losana, D. José García Bretones, D. Eduardo Romero, D. Antonio Estrella y D. Andrés Galera, declararon, respecto á esa pregunta, que era cierto su contenido.

Esos testigos no han dicho la verdad, han declarado en falso, y quien los desmiente no somos nosotros, sino que es el propio demandante, según vamos a ver.

Dice el actor en el hecho quinto de la demanda:

«Que el día 14 de Noviembre de 1913, D. Eduardo Romero, en nombre de D. Augusto Marx, tomó posesión de las Salinas.... y puso al día siguiente las Sali-

»nas en manos de la sociedad «Romero Hermanos»,
»encargados de la explotación de las mismas por el
»Sr. Marx, según contrato celebrado entre ambas par-
»tes...»

Dice el actor en el hecho 16.º de la demanda:

«Por lo que respecta a los Sres. Romero Herma-
»nos», no creemos pueda haber duda alguna de que su
»personalidad es total y completamente independiente
»de la del Sr. Marx... Sin embargo, para que sobre este
»particular no quepa duda alguna, acompañamos el
»contrato celebrado entre D. Augusto Marx y los se-
»ñores «Romero Hermanos», en Paris, el día 15 de No-
»viembre de 1913, que es el que viene regulando las re-
»laciones entre ambas partes.—Documento núm.º 15.»

El documento número 15 contiene un contrato ce-
lebrado el 15 de Noviembre de 1913 entre D. Augusto
Marx y la sociedad «Romero Hermanos», en el que se
estipula en el artículo 1.º que «aquel cede a estos la
»explotación de las Salinas, es decir, la extracción del
»agua con las bombas, la pica, recogida, engarbera-
»miento, desengarberamiento, la carga, y el transpor-
»to al costado del buque, de la sal, así como las ope-
»raciones de trituración y molienda, si hubiere lugar,
»es decir la fabricación propiamente dicha de la sal»;
en el que se conviene en el artículo IV.º, que «la toma
»de posesión de las Salinas por los Sres. «Romero Her-
»manos» tendrá lugar el 15 de Noviembre de 1913; y
en el que se pacta en el artículo X.º que el Sr. Marx
abonará a «Romero Hermanos» por tonelada de sal
puesta al costado del buque los precios que se detallan
en el mismo artículo, y que no mencionamos porque
su cuantía es indiferente para nuestro razonamiento.

Ya vé el Juzgado que el actor afirma en su deman-
da que desde el día 15 de Noviembre de 1913 los Seño-

res Romero Hermanos venían en posesión de los establecimientos salineros de Cabo de Gata y Roquetas, a virtud de un contrato, que acompaña, de explotación de las Salinas, celebrado entre ellos y el arrendatario; afirmación que desmiente las declaraciones de los testigos, acerca de que era el señor Marx el que se hallaba en posesión de ellas desde el indicado día.

Por otra parte la pregunta segunda contiene la afirmación del que el señor Marx estuvo en quieta y pacífica posesión de las Salinas *hasta el once de Mayo de mil novecientos quince*; cuando este particular de la pregunta está en contradicción con la tercera en la que se afirma el hecho de que la Gerente de la Sociedad «Salinas de Almería» se posesionó por sí de las de Cabo de Gata el *cuatro de Mayo de dicho año*.

Los complacientes testigos han declarado, al contestar a la segunda pregunta, que es cierto que don Augusto Marx estaba en quieta y pacífica posesión de las Salinas desde el 15 de Noviembre de 1913 *hasta el once de Mayo de mil novecientos quince*; y al contestar a la tercera pregunta, que es cierto que doña María Acosta, Gerente de la Compañía demandada, se posesionó por sí y ante sí de las de Cabo de Gata, el día *cuatro de Mayo último*; lo cual quiere decir que no es exacto lo que han declarado antes, respecto a que el Sr. Marx estuviera en quieta y pacífica posesión de las Salinas de Cabo de Gata el *once del mismo mes de Mayo*, pues ellos reconocen que el señor Marx había perdido esa posesión el día *cuatro* del propio mes.

Todo esto revela la ligereza y poca meditación, con que ha sido confeccionada la demanda.—Lo que se asevera en un sitio, en otro se contradice.

B. La tercera pregunta del interrogatorio, es así: Como es asimismo cierto que el día 4 de Mayo último

doña María de la Concepción Acosta como Gerente de la Sociedad Salinas de Almería, se personó en las de Cabo de Gata, y declaró por ante Notario, con protesta de don Fausto Romero, socio de la casa «Romero Hermanos», que tomaba por sí y ante sí posesión de dichas Salinas.

Ya queda explicado antes, que si la Gerente de la Sociedad «Salinas de Almería» tomó posesión por sí de las del Cabo de Gata, sin acudir a la intervención de los Tribunales, fué, porque para ello estaba autorizada por el arrendatario Sr. Marx, si llegaba el caso de que faltara él al pago de dos trimestres del canon del arriendo, según se hizo constar en el artículo 17 de la escritura de 14 de Noviembre de 1913; y como el Sr. Marx dejó de pagar no dos trimestres, sino cuatro, que importaban *cien mil pesetas*, por esta razón, la sociedad arrendadora, en cumplimiento del contrato, se incautó por sí de las Salinas, sin solicitar la intervención judicial que la prohibía, para ese caso, la ley del convenio. Y si dicha Compañía hizo uso de un derecho reconocido en un contrato, no cometió el despojo que injustamente se le atribuye por la parte contraria.

En cuanto a la protesta, que después de estar incautada de las Salinas de Cabo de Gata la Compañía arrendadora, según resulta del acta notarial de cuatro de Mayo, hizo D. Faustos Romero, en nombre de la razón Romeros Hermanos, solo díremos, que carece de todo valor a los efectos de la acción entablada por el demandante, porque dicha Sociedad no representaba al Sr. Marx, según éste clara y terminantemente afirma en su escrito.

Además, esa protesta fué desvirtuada por la propia razón social Romeros Hermanos, a virtud del acta

notarial de 11 de Mayo, en la que aquella declaró no contradecir la posesión de las Salinas tomada por la Compañía propietaria de ellas.

Una cosa nos ha llamado la atención en la pregunta que nos ocupa, y es, que la prueba del supuesto despojo solo se refiere a las Salinas de Cabo de Gata; no habiéndose referido la información testifical, en cuanto a ese extremo, a las de Roquetas, no obstante que en la petición de lademanda se abarcan éstas también. Descuidos que revelan la poca atención que se ha puesto en la redacción de la demanda.

C. La cuarta pregunta trata de acreditar que es cierto que D. Antonio Acosta, u otra persona designada por la Gerencia de la sociedad de Salinas Almeria fué a ellas, y violentó cerraduras de puertas, «y prohibió a los nuevos dependientes que tuvieran trato con el arrendatario, ni con D. Gonzalo Losana, capataz puesto al frente de las Salinas por el dicho arrendatario.»

Los testigos de la información previa, que han afirmado que D. Gonzalo Losana era un capataz puesto al frente de ellas por el arrendatario, están desmentidos por el propio Sr. Marx y por el propio Sr. Losana, según pasamos a probar.

Dice el actor en el párrafo primero del hecho 10.º de la demanda; «...a las ocho de la mañana del día 4 de Mayo último, D.ª Concepción Acosta Oliver se personó en las Salinas de Cabo de Gata... y llamando al capataz que allí tienen los Sres. «Romero Hermanos», D. Gonzalo Losana, le manifestó...»

En el párrafo segundo del mismo hecho décimo:

«El capataz Losana se inhibió, como era natural, de intervenir en un asunto para él completamente desconocido... y llamó a su principal D, Fausto Ro-

»mero, uno de los socios de la casa Romero Hermanos...»

En el acta notarial de 4 de Mayo, levantada a instancia de D.^a María de Acosta, Gerente de la Sociedad «Salinas de Almería», para acreditar el hecho de la toma de posesión de las del Cabo de Gata, se requirió, a ciertos fines, a D. Gonzalo Losana, encargado o jefe de los talleres y oficinas instalados en dicho establecimiento donde la diligencia se practicaba, haciéndose constar en el acta referida: «Que instruido del »presente requerimiento el Sr: Losana Navarro, manifestó: *Que es un subalterno de D. Fausto Romero » Valverde, que se encontraba en el establecimiento...*»

Pero lo más grande del caso, es, que el mismo don Gonzalo Losana, al contestar a la segunda pregunta del interrogatorio, dice que es cierta y le consta, *porque ha estado empleado en casa de los Sres. Romero Hermanos, que eran los encargados de la explotación de la sal;* y al contestar a la pregunta cuarta, dice que era cierta, lo cual quería decir que era exacto el extremo de ella referente a que él era capataz del arrendatario Sr. Marx. ¿Se enteraría el Sr. Losana del contenido de la pregunta cuarta, cuando al contestarla, vino a contradecir lo que había declarado al contestar la pregunta segunda?

Está claro; se llevó al testigo, en la información previa, para que dijera *si* a todo lo que se le preguntase; y fuese, o no, cierta la pregunta, el testigo cumplió la orden; y así han salido las cosas; un desastre.

Con las propias palabras del demandante D. Augusto Marx, y con las propias palabras de D. Gonzalo Losana se prueba plenamente que éste no fué capataz, ni empleado, del arrendatario, sino que era un encargado de los Sres. Romero Hermanos, a cuyas órdenes

servía; con lo que se demuestra que han faltado a la verdad los testigos de la información previa al declarar ser cierta la pregunta referente a ese punto.

Y queda patentizada una contradicción más dentro de la propia demanda.—En esta se consigna, en una parte, que D. Gonzalo Losana era un empleado que tenía, en las Salinas de Cabo de Gata, la sociedad Romero Hermanos; y en otra parte, se formula una pregunta para justificar que ese mismo D. Gonzalo Losana no era un empleado de los Sres. Romero Hermanos, sino que era un capataz puesto al frente de las salinas por el arrendatario Sr. Marx.

Para terminar ya la materia que nos ocupa, hacemos caso omiso del extremo de la pregunta relativo a la supuesta violencia ejercida en las puertas de los locales de las Salinas, porque este punto queda tratado anteriormente, y solo nos fijaremos en la prohibición, que dice la pregunta se impuso a los nuevos dependientes, de que tuvieran trato con el arrendatario.—Y ¿a que esa prohibición, si entre los nuevos dependientes y el Sr. Marx no era posible trato ninguno, porque este señor se hallaba en París, y no estaba, por lo tanto, en las Salinas? ¿Qué objeto, qué propósito, podía perseguir la Compañía demandada, al prohibir una cosa que materialmente era imposible hacer?

En fin, que el demandante lo que ha hecho, ha sido, escribir por escribir, sin prestar atención a lo que escribía; y así ha salido ello.

Hay que convenir en que no ha quedado en muy buen lugar la información previa, pues el propio demandante ha sido el encargado de desmentirla y desautorizarla.

V.º El quinto fundamento de derecho dice que la escritura de arriendo está inscrita en el Registro de la Pro-

piedad; que esa inscripción «constituye una presunción *juris tantum* de que el arrendatario Sr. Marx tiene la posesión de la cosa arrendada, según el artículo 41 de la Ley hipotecaria vigente y le da derecho a que los Tribunales le reintegren en su posesión por medio del procedimiento establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil»; y que este procedimiento lo determina el artículo 100 del Reglamento provisional, para la ejecución de la Ley hipotecaria, artículo, que dice así: «El procedimiento a que se refiere el artículo 41 de la Ley es el regulado en el título XIV.º del libro III.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

Nos encontramos ante un hecho singular y sorprendente. El actor invoca, en justificación de su demanda, el artículo 41 de la Ley hipotecaria, y el artículo 100 del Reglamento provisional para su ejecución de 6 de Agosto de 1915, que disponen, *que en diligencias de jurisdicción voluntaria reguladas en el título XIV del libro 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, se reintegre en sus derechos al que tenga inscrito a su nombre el dominio, o la posesión de inmuebles.

Y sin embargo de esto, el demandante que asegura hallarse en el caso del artículo 41 de la Ley hipotecaria, en lugar de valerse, para que se le reintegre en la posesión, del procedimiento que le ordena el artículo 100 del citado Reglamento, se vale de la presente demanda de interdicto.

Y a cualquiera se le ocurre preguntar. ¿Para que, entonces, ha invocado el actor las expresadas disposiciones legales, si su propósito, era, no cumplirlas?

Aparte de esto, en la inscripción del contrato de arriendo constaba que éste se hallaba pendiente de la condición resolutoria, establecida en el artículo 17 de la escritura, según la cual, la falta de pago de dos tri-

mestres del canon arrendaticio. llevaba en si la rescisión del contrato, quedando autorizada la Compañía arrendadora para tomar por si posesión de las Salinas sin necesidad de acudir a los Tribunales; y habiéndose cumplido dicha condición resolutoria, por haber dejado el Sr. Marx impagados cuatro trimestres del canon de arriendo, que importaban cien mil pesetas, el contrato quedó rescindido, incautándose de las Salinas su sociedad propietaria, con arreglo a lo pactado.

La inscripción. pues, del arriendo en el Registro, no puede destruir el hecho real y evidente de que la Sociedad demandada está en el día en la posesión material de las Salinas, en uso de un derecho que se el reconoció en el contrato.

Además, la presunción constituida en el artículo 41 de la Ley hipotecaria, se puede destruir por la prueba en contrario, según preceptúa el artículo 1251 del Código Civil, y, en este caso, tenemos una prueba concluyente de que D. Augusto Marx no tenía la posesión material de las Salinas desde el 15 de Noviembre de 1913 en que se las entregó a la razón Romero Hermanos para que estos fabricaran la sal, por su propia cuenta, con arreglo al contrato celebrado, en esa misma fecha, entre ellos y el Sr. Marx; y esa prueba concluyente consiste en la propia confesión del demandante, consignada en el hecho 5.º de su demanda, en que declara pusolas Salinas en manos de los Sres. Romero el indicado 15 de Noviembre de 1913, en cumplimiento del convenio celebrado entre ambas partes, que presenta con el N.º 15 de los justificantes de la demanda.

Luego, aunque en el Registro aparezca a virtud de la presunción *juri tantum* que lleva consigo la inscrip-

ción del arriendo, que la posesión material de las Salinas la tenía el arrendatario, el día en que se incautó de ellas la Compañía demandada, esa presunción está destruida con la propia declaración del actor consignada en el hecho 5.º de su demanda, y con el contrato que bajo el N.º 15 acompaña a su escrito.

VI.º En el sexto fundamento de derecho hace el actor unas largas consideraciones para pretender demostrar que el artículo 17 del contrato de arriendo es nulo por ser contrario a las leyes, a la moral y al orden público.

No tiene razón el actor en nada de lo que dice, porque el contrato encierra condiciones lícitas, y es válido; pero, aunque la tuviera, siempre resultaría que sus manifestaciones sobre la nulidad del artículo 17 eran impertinentes en esta ocasión porque no es un juicio de interdicto de recobrar el lugar adecuado para que se discuta y declare la nulidad de un convenio o de alguna de sus cláusulas y condiciones.--Ese asunto solo puede ventilarse en el juicio *declarativo* correspondiente.

No pudiéndose, pues, resolver en estos autos de interdicto la cuestión de la nulidad del artículo 17 del contrato de arriendo, que plantea el demandante en el sexto fundamento de derecho, creemos inútil ocuparnos de todas las consideraciones y argumentos aducidos en la demanda en apoyo de esa pretendida nulidad y nos concretamos a rechazarlos, en un concepto general, por infundados y erróneos.

Solo vamos a tratar algún punto suelto,

Dice el actor que la cláusula 17 de la escritura de arriendo, «es contraria a las leyes, porque con arreglo »al artículo 441 del Código Civil, que ya se ha alegado »anteriormente, siempre que el tenedor de una cosa re-

»sista la entrega de ella, el que se crea con acción, y
»derecho para privar a otro de la tenencia, deberá
»solicitar el auxilio de la autoridad competente.—De
»modo que si la cláusula 17 estableciese por sí y ante
»sí que la sociedad arrendadora podía tomar posesión
»de las Salinas, sin el consentimiento del arrendatario
»esa cláusula estaría en abierta oposición con el Código
»Civil, y por lo tanto, sería nula, como contraria a
»las leyes»,

El demandante falsea los hechos y desfigura el texto y sentido del artículo 17 de la escritura de arriendo, para aportar argumentos a favor de su perdida causa sin duda en la errónea creencia de que el Juzgado no iba a leer por sí el citado artículo, e iba a guiarse por la referencia que de él le hiciera la parte contraria: pues, si no hubiera abrigado esa creencia el demandante, no nos explicamos su atrevimiento de presentar desfigurado el texto del artículo 17, cuando el Juzgado, al leerlo en la escritura, había de advertir inmediatamente que el Sr. Marx lo refería alterado y falseado en su escrito; y al advertir esto el Juzgado, tenía que quedar destruida toda la argumentación que de contrario se levanta sobre el texto falsificado, y patentizados los procedimientos poco recomendables que emplea el actor en la defensa de su causa.

No: el artículo 17 del contrato de arriendo no dice lo que inexactamente le atribuye el demandante respecto a que la sociedad arrendadora podía tomar por sí posesión de las Salinas, *sin el consentimiento del arrendatario*; el artículo 17 no dice eso; lo que dice, es, precisamente todo lo contrario, o sea, *que el arrendatario da su consentimiento, presta su conformidad*, a que llegado el caso de la rescisión por el impago de dos trimestres del canon arrendaticio, la sociedad

arrendadora pueda tomar por sí posesión de las Salinas, sin valerse de la intervención de los Tribunales.

Con el texto del artículo 17 a la vista, aparece esto tan claro como la luz del día.—El texto dice así:

«La falta de pago durante los dos trimestres del
» canon fijo y del canon eventual, a que se refiere el
» artículo 7, llevará en sí la rescisión del presente con-
» trato, pudiendo la sociedad propietaria ejercitar las
» acciones que la ley le conceda para reclamar del
» arrendatario las sumas que, en concepto, de canon. u
» otros, le adeuden.

«*Llegado el caso de rescisión por falta de pago,*
» *la Compañía arrendadora tendrá el derecho de to-*
» *mar por sí posesión pura y simplemente de las Sa-*
» *linas, y de todas las instalaciones existentes, sin*
» *que sea necesario acudir a los Tribunales con este*
» *objeto».*

He ahí la cláusula en cuestión.—¿Qué expresa ella?

Pués, expresa que las partes contratantes han convenido, han estado conformes, *en que llegada la rescisión por el impago de dos trimestres del canon, la sociedad arrendadora tuviera derecho a tomar por sí posesión de las Salinas, sin la intervención judicial.*

¿Y quien es son las partes que han firmado el contrato donde figura esa cláusula? Pués son, la Sociedad «Salinas de Almería» y D. Augusto Marx.

De modo, que el Sr. Marx, al aceptar y firmar el contrato, *ha dado su consentimiento* para que la Compañía arrendadora tomara por sí posesión de las Salinas, sin necesidad de acudir a los Tribunales, llegado el caso de rescisión del arriendo por el impago de dos trimestres del canon.

Luego, en la cláusula referida. el demandante *pres-*

tó su conformidad a que la Compañía demandada tomara posesión de las Salinas en la forma que lo ha hecho; no siendo, por lo tanto, verdad, como supone el actor, que la cláusula diga que la Sociedad arrendadora podía tomar posesión de las Salinas, *sin el consentimiento del arrendatario*.

Si el Sr. Marx *daba su consentimiento*, en la cláusula de referencia, para que la razón social Salinas de Almería se incautara por sí de los establecimientos arrendados, ¿cómo se iba a consignar en la misma cláusula, que dicha sociedad podía hacer la incautación *sin el consentimiento del arrendatario*?

Queda, por lo tanto, demostrado que ni la letra, ni el espíritu, del artículo 17 del arriendo, dicen lo que supone el demandante.

No estando, sin duda, muy tranquilo el actor de haber convencido al Juzgado, falseando el texto y sentido del repetido artículo 17, del modo que lo ha hecho, vuelve, en el mismo fundamento de derecho, a ocuparse de la mencionada cláusula, dándole una interpretación caprichosa y arbitraria, según vamos a ver.

Dice el demante en el párrafo último del punto jurídico, de que vecinos tratando:

« En esa cláusula (alude a la 17 del contrato) lo « que se establece, es, el derecho de la sociedad arren- « dadora a la rescisión del contrato por la falta de pago « de dos trimestres del canón, y la consiguiente toma de « posesión de las Salinas, como consecuencia de dicha « rescisión; pero, todo esto, en el supuesto de que lo « mismo en el hecho que motive la rescisión, que en el « acto de la devolución de la posesión, *estén de acuer- « do las partes contratantes*, por que si no lo estuvie- « sen, entonces los Tribunales de Justicia, serían los « llamados a decidir. - Si así no fuera, ¿ a que viene el

«párrafo tercero de esa cláusula 17, que comienza diciendo: Si la sociedad propietaria tuviese que recurrir a los Tribunales para hacer valer sus derechos..? «Este párrafo de esa cláusula demuestra cumplidamente que la cláusula no dice lo que se le ha querido hacer que diga, sinó que reconoce y admite, en cumplimiento de las leyes, la intervención de los Tribunales para discutir sobre el hecho de la rescisión, y sobre la toma de posesión, en caso de la no conformidad del arrendatario; y que el párrafo segundo de la misma cláusula no tiene otra finalidad que la muy modesta de determinar que para recoger la posesión del arrendatario, en caso de conformidad supuesta de ambas partes, se puede hacer esto particularmente, sin necesidad de recurrir para ello a la vía judicial.»

Por mas vueltas que le dé el actor a la cláusula en cuestión, y por más que fuerce y retuerza sus palabras y sentido, para buscar argumentos en justificación de su demanda, pierde el tiempo. Todos sus esfuerzos se estrellan ante el texto concreto, claro, categórico y terminante de dicha cláusula.

Sostiene el Sr. Marx en unos de los extremos que comprende el párrafo transcrito, que lo que quiere decir la cláusula en cuestión, es, que una vez ocurrido el hecho del impago de dos trimestres del arriendo, *se necesita, para que el contrato quede rescindido, y pueda tomar por si posesión de las Salinas la Compañía propietaria, que estén de acuerdo las partes contratantes.*

Suponemos que lo que exige el demandante es un *segundo acuerdo* de las partes sobre ese punto, porque el *primer acuerdo* ya lo tomaron al firmar la escritura.

Y si no veamos.

¿No es acuerdo de los contratantes consignar en el párrafo primero del artículo 17 del contrato, que *la falta de pago de dos trimestres del canon llevará en sí la rescisión del arriendo?*

¿No es acuerdo de las partes contratantes, consignar, en el párrafo segundo del citado artículo 17, que *llegado el caso de rescisión por falta de pago, la Compañía arrendadora tendrá el derecho de tomar por sí posesión pura y simplemente de las Salinas, sin que sea necesario acudir a los Tribunales?*

Luego el acuerdo que el demandante quiere que se tome, ya estaba tomado antes. - Y si el acuerdo sobre esos particulares estaba tomado con anterioridad, ¿a que tomarlo de nuevo? ¿De donde ha sacado el actor que para llevar a efecto lo convenido en un contrato, sea preciso celebrar otro contrato sobre lo mismo, que eso, en sustancia, viene a ser el nuevo acuerdo, que, en nuestro caso, exige el demandante?

Del cumplimiento de una condición, que consistía en que el arrendatario no pagase dos trimestres del canon arrendaticio, dependía la ejecución de lo convenido en la repetida cláusula; y habiéndose cumplido esa condición, o sea, habiendo dejado el Sr. Marx impagados esos trimestres, ha entrado en vigor lo estipulado en el artículo 17 de la escritura, y la Compañía demandada haciendo constar notarialmente el hecho del impago, y la consiguiente rescisión, ha tomado por sí posesión de las Salinas, sin recurrir a la autoridad judicial, por que para la toma de posesión, la intervención de los Tribunales estaba prohibida en el contrato.

Dice el demandante que la prueba de que la cláusula requiere la intervención de los Tribunales, si no se llega a un acuerdo acerca del hecho que motive la rescisión y respecto al acto de reintegrarse en la po-

sesión la Compañía propietaria, se halla en el párrafo tercero del artículo 17, que comienza diciendo: «Si la »Sociedad propietaria tuviese que recurrir a los Tri- »bunales para hacer valer sus derechos...»

La parte contraria padece una equivocación, o hace como que la padece, al manifestar que entiende así las cosas.

El párrafo tercero del repetido artículo 17 se refiere a otros derechos que asistan a la Compañía demandada, y para cuya realización necesite ésta acudir a la autoridad judicial, y no al derecho, producida la rescisión por causa del impago, de posesionarse ella, por sí, de las Salinas, pues ese derecho se haya regulado clara y concretamente por el párrafo segundo del citado artículo, que prohíbe la intervención de los Tribunales.

Y a fin de que se vea que estamos en lo cierto, y de que los derechos, para cuyo ejercicio requiere el párrafo tercero que la sociedad propietaria acuda a los Tribunales, nada tienen que ver con el derecho de incautación reconocido en el párrafo segundo, vamos a copiar íntegro el citado párrafo tercero, con el objeto de que teniéndolo a la vista, podamos fijar mejor su sentido y aplicación.

El párrafo tercero en cuestión dice así:

«Si la Sociedad propietaria tuviese que recurrir a »los Tribunales para hacer valer sus derechos, se pro- »cederá, a petición suya, al secuestro, o embargo, de »las Salinas, mientras se sustancie la reclamación ju- »dicial.»

De modo, que se ve que ese párrafo se refiere a unos derechos, que, al ser reclamados judicialmente por la Compañía propietaria, pueda solicitar ésta, en el procedimiento entablado, que se lleve a efecto el se-

cuestro o embargo de las Salinas.-Esto es evidente.

Pués bién; vamos a suponer por un momento, nada mas, que el Sr. Marx tiene razón, y que lo que el párrafo segundo establece, es, que para que se produzca la rescisión del contrato por falta de pago de dos trimestres del cánon, y la consiguiente toma de posesión de las Salinas, se necesita que se pongan de acuerdo sobre esos puntos las partes contratantes; y vamos a suponer que no obstante haber faltado el arrendatario al pago de dos trimestres, no se ha llegado al acuerdo, de que habla el demandante.

En esta supuesta situación de cosas, la Compañía demandada, según el actor, ya está en condiciones para hacer valer sus derechos, en la forma prevenida en el párrafo tercero del artículo 17 de la escritura, o sea, recurriendo a los Tribunales, y pidiendo, como se dispone en esa estipulación, que se proceda al secuestro o embargo de las Salinas, mientras se sustancia la reclamación judicial.

Y ahora se nos presenta una gran dificultad, al querer amoldar al párrafo tercero el ejercicio del derecho que debía deducir, según el demandante, la sociedad propietaria para conseguir que los Tribunales lanzaran de las Salinas al arrendatario, y la reintegrasen en la posesión de ellas; porque, para esto, el procedimiento adecuado y legal es el juicio de desahucio, y en un juicio de esta clase, no procede el secuestro o embargo de la cosa arrendada, a causa de que estas medidas implicarían para el arrendatario la privación del disfrute de las fincas que llevaba en arriendo. Y como esta es la finalidad que se persigue en el juicio de desahucio, tendríamos el absurdo de que antes de ser el pleito tramitado y sentenciado, se había visto el arrendatario privado, con la diligencia de se-

cuestro, del disfrute de los inmuebles arrendados, y lanzado de ellos.

Y esto legalmente no puede ser; con lo que se viene a evidenciar de una manera concluyente la errónea interpretación que dá el actor a los párrafos segundo y tercero del artículo 17 de la escritura de arriendo.

VII.º En el que el demandante llama séptimo fundamento de derecho, que no es más que una repetición de lo que ya expuso en el séptimo hecho de la demanda, dice, que a la razón social «Salinas de Almería» le entregó el señor Marx, por mediación de los Sres, Romero Hermanos, diversas cantidades, sin determinar a cual obligación habían de aplicarse, si al pago del canon arrendaticio, o si al pago de la sal que la Compañía demandada vendió al demandante por el artículo 20 de la escritura, y que este se obligó a abonar en el acto de ser embarcada; y que si la sociedad mi defendida las hubiera aplicado al pago del canon de arriendo, en lugar de aplicarlas al pago del precio de la sal que le compró a ella el Sr. Marx, el canon estaría satisfecho, y lo que el actor debería, sería, el valor de la sal comprada.

¡Pobre y triste causa la que necesita para su defensa que se empleen las armas reprobadas de desfigurar los hechos y faltar a la verdad!

Todo cuanto dice el demandante en el punto que nos ocupa, es total y absolutamente inexacto.

Al entregar el Sr. Marx, por conducto de los señores Romero Hermanos, cualquier cantidad a la Compañía demandada, marcaba con perfecta claridad el concepto, por el que hacía el pago; y la Compañía, al dar el correspondiente recibo, expresaba en él el concepto, por el que había sido entregada la cantidad, a que el resguardo se refería. Todos los recibos, que

obran en poder del Sr. Marx, de las cantidades por éste pagadas a la Sociedad arrendadora, están extendidos en esa forma, expresando el concepto del pago. ¿Porqué no los trae a los autos el demandante? No los trae, porque si los trajera, sería, confesar que había faltado a la verdad.

El demandante quiere hacer creer al Juzgado que los Sres. Romero Hermanos iban entregando, por cuenta del Sr. Marx, diversas cantidades a la razón «Salinas de Almería», sin determinar la obligación a cuyo pago, se habían de aplicar las sumas entregadas ni recoger tampoco resguardo de las entregas, porque si lo hubieran recogido, en él se habría tenido que expresar, como es natural y corriente, el concepto por el que, los Sres. Romero Hermanos hacían el pago por cuenta del Sr. Marx. ¿Y es verosímil que unos encargados de hacer un pago no se cuiden de determinar la aplicación que dan al dinero que entregan, ni de recoger recibo de la cantidad entregada? ¿Como justificaban después los Sres. Romero para con el Sr. Marx que habían hecho el pago, si no tenían, ni podían presentar, documento alguno que lo acreditase?

Por otra parte, eso que dice el Sr. Marx, está desmentido por la manifestación que los Sres. Romero Hermanos hicieron en el acta notarial de tres de Mayo del actual año de mil novecientos quince (Documento número 9 de los presentados por el actor) en la que expresaron, *que les constaba se adeudaban a la sociedad Salinas de Almería los cuatro plazos de renta, por ésta reclamados, importantes en junto pesetas cien mil.*

¿Y por qué les constaba a los señores Romero Hermanos que ese día 3 de Mayo adeudaba el señor Marx

a la Compañía arrendadora, cien mil pesetas, importe de cuatro trimestres del canon de arriendo?—Pues les constaba, porque precisamente por su mediación, hacía los pagos el Sr. Marx a la sociedad Salinas de Almería, dando esta el correspondiente resguardo, en que aparecía consignado el concepto de la entrega; y como ellos no habían entregado a la Compañía demandada cantidad ninguna, con aplicación al importe del canon arrendaticio, respectivo a los trimestres que habían vencido, durante un año, a contar desde el primero de Abril de mil novecientos catorce hasta el treinta y uno de Marzo de mil novecientos quince; por esto sabían que el señor Marx no había pagado los trimestres en cuestión.

Quizás nos diga la otra parte que ella no ha querido decir que los Sres. Romero Hermanos no recogían recibo de las cantidades que entregaban a la Sociedad demandada, por cuenta del señor Marx, porque ese resguardo necesariamente lo tenían que recoger para justificar, ante el actor, haber cumplido su encargo de hacer la entrega de dinero a la sociedad propietaria de las Salinas; sinó, que lo que ha dicho, es, que la cantidad se entregaba sin determinar el concepto, por el que se hacía la entrega, con lo que se indicaba implícitamente, que, en el recibo que se recogía, no aparecía determinada la obligación, a cuyo pago se había aplicado la cantidad entregada.

Bueno; pues siendo eso así; existiendo recibos dados por la Compañía demandada, en los que no resulta indicado el concepto, por el que le han sido entregadas diversas cantidades, ¿por qué el demandante, no los presenta?—¿Por qué no los trae a este pleito para que los veamos?—Ellos constituirían una prueba pode-

rosa para justificar cuanto de contrario se ha afirmado acerca de este punto que discutimos.

No los presenta, porque no los tiene; porque no existen.—Todos los recibos de la Compañía demandada que obran en poder del señor Marx, tienen perfectamente determinado el concepto por el que se ha hecho la entrega de la cantidad.

Invoca el demandante, como prueba de sus aseveraciones, acerca del particular que tratamos, una nota (Documento número 6 de los presentados con la demanda) de fecha 31 de Diciembre de 1914, que dice ha sido enviada al señor Marx por los señores Romero Hermanos, en la que se leen varias partidas de cantidades entregadas por ellos a la sociedad Salinas de Almería, sin que se exprese el concepto de la entrega.

Pero a esa nota le falta una cosa importantísima, que son los justificantes de las partidas.—La entrega de las figuradas sumas a la Compañía demandada requiere probarse con el respectivo documento librado por ella, en que conste que efectivamente ha recibido la cantidad a que cada partida se refiere.—Sin la justificación de las entregas, esa nota carece de valor.—¿Dónde pues, están esos justificantes?

Positivamente que se hallan en poder del actor; pero éste no los ha presentado, porque aparece en ellos determinado el concepto por el que se entregó la cantidad, y esto destruiría y echaría por tierra lo que, en sentido contrario, viene afirmando el demandante.

Habiendo demostrado que es inexacto lo que se dice en el séptimo fundamento de derecho, pasamos a ocuparnos del octavo.

VIII.º El octavo fundamento de derecho está constituido por los preceptos de los artículos 1265 y 1266 del Código civil, que declaran, el primero, que es nulo el con-

sentimiento prestado por error o dolo; y el segundo, que para que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuera objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubieren dado motivo a celebrarlo.

Fundándose en esas prescripciones jurídicas, dice el actor que es nulo el contrato de arriendo, porque al prestar él su consentimiento al mismo, padeció error, al que fué inducido por la compañía demandada, a virtud de los presupuestos de las obras, que se tenían que efectuar en las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas; porque las cantidades que se han de invertir en la ejecución de aquellas, exceden, con mucho, a las fijadas en los presupuestos.

Estimando que la cuestión planteada por el Señor Marx en el octavo fundamento de derecho, no tiene cabida legal en los presentes áutos, nos abtenemos de abordarla; y nos concretamos a repetir lo que ya hemos dicho antes, y es, que la nulidad de un contrato no se puede ventilar en un juicio de interdicto.

IX.º El noveno fundamento de derecho no contiene ninguna cita legal: está constituido con las consideraciones que hace el demandante acerca de que existiendo pendiente una negociación para modificar el contrato de arriendo, implícitamente había quedado en suspenso la obligación, por parte del arrendatario, de pagar el canon arrendaticio... Pero, conservando éste, entretanto, el disfrute de la cosa arrendada.

Como eso que dice el Sr. Marx no es ningún fundamento jurídico, sino una opinión suya, nacida de su particular conveniencia, no nos detenemos a rebatirla, porque es tan infundada, que no merece los honores de la discusión.

X.º En el décimo fundamento de derecho se cita la regla 15.ª del artículo 63 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el segundo párrafo del número 3.º del artículo 62 de la misma Ley, para demostrar que el conocimiento de esta demanda de interdicto corresponde al Juez de 1.ª Instancia de esta Capital.

Estamos conformes en que el Juzgado competente para conocer de este juicio, es el de Almería.

En lo que no estamos conformes, es, en que el señor Marx haya citado como fundamento legal para demostrar la competencia del Juzgado éste, además de la regla 15.ª del artículo 63 de la Ley procesal, que es atinente al caso, la regla 3.ª del artículo 62, que no lo es, y que dice:

»En los juicios en que se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles, será Juez competente el del lugar en que esté sita la cosa litigiosa.»

»Cuando la acción real se ejercite sobre varias cosas inmuebles, o sobre una sola que esté situada en diferentes jurisdicciones, será Juez competente el de cualquiera de los lugares en cuya jurisdicción estén sitos los bienes, a elección del demandante.»

El transcrito artículo se refiere a los juicios en que se ejerciten acciones reales, que son las que proceden del dominio; y en un interdicto de recobrar no se deducen acciones reales, ni se pueden discutir cuestiones de dominio. En un interdicto de recobrar solo se pueden discutir cuestiones de hecho relativas a la posesión y al despojo, a saber, si el demandante estaba en posesión de la cosa objeto del juicio, y si ha sido despojado de ella por el demandado.

Por esta razón, decimos, que la cita de la regla 3.ª del artículo 62 de la Ley rituaría, es impertinente, pues, esa disposición, se refiere a los pleitos, en que se

ejerciten acciones reales, y esta clase de acciones no se ejercitan en los interdictos.

XI.º En el undécimo fundamento de derecho se dice que el actor tiene perfecto derecho a que la parte demandada le indemnice de los daños y perjuicios que se le han ocasionado, debiéndosele condenar además al pago de las costas.

Esto es inconcebible. El Sr. Marx después de no haber pagado *cien mil pesetas* de cuatro trimestres del precio del arriendo, y de haber venido, no obstante, conservando el disfrute de las Salinas arrendadas, se atreve a pedir indemnización de daños y perjuicios a la infeliz sociedad propietaria, que se ha quedado sin cobrar las cien mil pesetas de la renta de un año, y se ha visto, al par, privada del disfrute de una propiedad suya.

¿Quién es, por lo tanto, el perjudicado? ¿El arrendatario que no ha pagado las cien mil pesetas del canon de cuatro trimestres, y que, durante ellos, ha continuado conservando el disfrute de la cosa arrendada, o el propietario que se ha quedado sin cobrar las cien mil pesetas de la renta de un año, y ha estado privado, al mismo tiempo, del disfrute de unas salinas, que son de su propiedad?

En cuanto a la condena de costas que solicita el actor se imponga a la parte demandada, diremos, que esa es una petición de puro lujo, pues, esa condena solo procedería, si se declarase haber lugar al interdicto, y tal declaración no la pueden dictar los Tribunales, porque a ello se opone la razón, que, como queda evidenciado en el curso de esta contestación, asiste a la sociedad Salinas de Almería en la actual contienda.

Damos ya fin al examen e impugnación de los hechos y fundamentos de derecho de la demanda, y pa-

samos a establecer los respectivos a nuestras excepciones y defensa.

Hechos que fija, en su contestación, la sociedad demandada.

1.º Por escritura pública otorgada en esta Ciudad el día catorce de Noviembre de mil novecientos trece, ante el notario don Francisco Rico y Perez, la sociedad «Salinas de Almería», dueña de las de Cabo de Gata y Roquetas, dió en arriendo estos dos establecimientos salineros, a D. Augusto Marx, súbdito francés, representado en el acto del contrato por D. Eduardo Romero, según poder especial de fecha ocho de Noviembre de dicho año, otorgado ante el Consul general de España en Paris, de cuyo documento quedó unida fehaciente copia a la escritura de arriendo.

Este hecho se acredita con la primera copia que de la referida escritura pública de fecha catorce de Noviembre de mil novecientos trece, se acompaña a la demanda, bajo el número 2 de los documentos que la sirven de justificantes; la cual primera copia aparece inscrita en los Registros de la Propiedad de Almería y Berja.

2.º Las condiciones del contrato de arriendo, que tienen relación con la cuestión que se ventila, las hallamos en los artículos siguientes:

a) En el artículo 3.º se estableció que la duración del arriendo sería de treinta años.

El arrendatario se reservó el derecho de rescindir el contrato cada cinco años, debiendo avisar su decisión a la Compañía propietaria con seis meses de antelación en carta certificada.

Por excepción se convino que el arrendatario podría rescindir el contrato, al final de cada año, durante los tres primeros del arriendo.

b) En el artículo 7.º se estipuló que el arrendatario pagaría, a la sociedad propietaria, en concepto de canon o precio de arriendo al año, la suma fija de ciento cincuenta mil pesetas; pero, que durante los dos primeros años del contrato (y corriendo estos se ha suscitado la cuestión actual), dicha cantidad quedaría reducida a *cien mil pesetas*.

Además el arrendatario pagaría a la sociedad propietaria un canon eventual de una peseta y veinticinco céntimos por tonelada de sal que excediera sobre una producción anual de ochenta mil toneladas, durante el tercero, cuarto y quinto año del arriendo... Este caso no ha llegado, porque la rescisión del mismo, por el impago del canon arrendaticio, se produjo, antes de haber acabado de transcurrir los dos primeros años del contrato.

c) En el artículo 8.º se pactó que el canon fijo del arriendo lo pagaría al arrendatario por trimestres vencidos.

d) Por el artículo 17 se estipuló:

»La falta de pago durante los dos trimestres del canon fijo y del canon eventual, a que se refiere el artículo 7.º llevará en si la rescisión del presente contrato, pudiendo la sociedad propietaria ejercitar las acciones que la Ley le conceda para reclamar del arrendatario las sumas que en concepto de canon u otros le adeuden.

»Llegado el caso de rescisión por falta de pago, la Compañía arrendadora tendrá el derecho de tomar por si posesión pura y simplemente de las Salinas y de todas las instalaciones existentes, sin que

»sea necesario acudir a los Tribunales con este objeto.

»Si la sociedad propietaria tuviese que recurrir a los Tribunales para hacer valer sus derechos, se procederá a petición suya al secuestro o embargo de las Salinas, mientras se sustancia la reclamación judicial.

»En el caso de que por rescindirse el contrato por falta de pago, tenga la Compañía propietaria que hacerse cargo de las Salinas, además de las mejoras, instalaciones nuevas, material y demás bienes relacionados en el artículo anterior, quedará en beneficio de dicha Sociedad la sal elaborada, sin que el arrendatario tenga derecho a indemnización alguna.

e) Por el artículo 20, el arrendatario adquirió la totalidad de las existencias de sal de ambas Salinas, obligándose a pagarla a razón de dos pesetas setenta y cinco céntimos la tonelada, conforme la vaya embarcando, salvo un anticipo de 50.000 pesetas, que debía descontarse de los últimos embarques de sal. La mitad de este anticipo la entregó el arrendatario en el acto del otorgamiento de la escritura de arriendo, y las otras 25.000 pesetas, se obligó a entregarlas el 30 de Junio de 1914.

f) En el artículo 22 las partes, para todos los efectos del contrato, fijaron como su domicilio esta ciudad de Almería.

Este hecho aparece probado con el contenido mismo de la escritura de 14 de Noviembre de 1913, a que hemos hecho referencia en el número anterior.

3.º De acuerdo con la Sociedad arrendadora, Don Eduardo Romero, en nombre de Don Augusto Marx, tomó posesión de las Salinas el día catorce de Noviembre de mil novecientos trece.

Así lo confiesa el actor en el hecho quinto de su demanda.

4.º El quince de Noviembre de mil novecientos trece, D. Augusto Marx y la razón social «Romero Hermanos» celebraron un contrato, por virtud del cual el primero cedió a los segundos la explotación de las Salinas, siendo las condiciones principales de dicho contrato las siguientes:

A) Por el artículo I.º hizo cesión el Sr. Marx, a favor de los Sres. Romero Hermanos, de la explotación de las Salinas.

B) En el artículo II.º se convino que la concesión de la fabricación de la sal llevaba en sí además el goce en beneficio de los Sres. Romero Hermanos, pero a sus riesgos y peligros, de la totalidad de los inmuebles y material de cualquier clase existente en las Salinas, y esto en las mismas condiciones en que le ha sido concedido al propio Sr. Marx. Los Sres. Romero Hermanos deberían cuidar también el material puesto a su disposición por el Sr. Marx.

C) Por el artículo III.º se estableció que la duración del contrato sería de treinta años.

D) En el artículo IV.º se consignó *que la toma de posesión de las Salinas por los Sres. Romero Hermanos tendría lugar el quince de Noviembre de mil novecientos trece.*

En la toma de posesión, los Sres. Romero Hermanos se harían cargo del material, inmuebles, etc. inventariados como se expresó en el artículo IV.º del contrato hecho entre la sociedad Salinas y D. Augusto Marx. Ellos serían, en consecuencia, responsables de este material, inmuebles etc. en las condiciones impuestas a D. Augusto Marx. Serán también responsables del material suministrado por el Sr. Marx, y esto

a partir del día, en que sea puesto a su disposición.

E) En el artículo V.º los Sres. Romero Hermanos se comprometen a producir cada año y D. Augusto Marx se compromete a tomarles las cantidades de sal detalladas a continuación:

- 1.º Ochenta mil toneladas el primer año.
- 2.º Cien mil toneladas el segundo.
- 3.º Ciento veinte mil toneladas a partir del principio del tercer año...

F) Por el artículo X.º se pactó que el Sr. Marx abonaría a los Sres. Romero Hermanos, para remunerarles de sus trabajos, cuidados, etc.

a) Un precio de noventa céntimos por tonelada puesta al costado del buque de la sal existente en las Salinas, y que el Sr. Marx adquirió de la Sociedad propietaria, con arreglo al artículo XX del contrato celebrado entre él y dicha sociedad.

b) Un precio de dos pesetas por tolenada, por la producción, engarberamiento, recogida, carga... de la sal puesta al costado del buque...

Se hizo constar que el indicado precio de dos pesetas por tonelada, se entendía por sal entregada al costado del buque.

Además se expresó en el artículo que nos ocupa que *«mediante la asignación de esos precios, los Sres. Romero Hermanos serían indemnizados de toda manipulación, gastos generales, gastos de conservación, trabajos, etc. ., y no podrán pretender ningún otro aumento, de cualquier naturaleza que sea».*

G) Por el artículo XVI.º se estableció que don Augusto Marx tendría derecho de inspeccionar y controlar los trabajos de explotación, así como de comprobar las cantidades y calidad de la sal producida;

sin que ese derecho de inspección autorizara al señor Marx a inmiscuirse en la explotación.

H) En el artículo XXI.º se dijo que el Sr. Marx se reservaba la facultad de ceder el contrato a una sociedad anónima, la que se subrogaría en los derechos y obligaciones del cedente.

El relacionado hecho se justifica con el contrato original, escrito en francés, que, bajo el número 15, se acompaña a la demanda, y al que va unida una traducción al castellano; el cual contrato nosotros hemos aceptado como legítimo al ocuparnos en el hecho 16.º de los sentados por el actor en su escrito.

- 5.º El mismo día de la celebración de ese contrato, o sea, el quince de Noviembre de mil novecientos trece, D. Eduardo Romero, en nombre de D. Augusto Marx, dió posesión de las Salinas a los Sres. Romero Hermanos, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo IV.º del convenio de cesión.

Este hecho se prueba con la manifestación que el actor hace, acerca de ese punto, en el hecho quinto de la demanda, en el que afirma; «que el catorce de Noviembre de mil novecientos trece, D. Eduardo Romero, en nombre de D. Augusto Marx, tomó posesión de las Salinas... y puso al día siguiente las Salinas en manos de la Sociedad Romero Hermanos, encargados de la explotación de las mismas por el señor Marx, según contrato celebrado entre ambas partes».

- 6.º Desde el quince de Noviembre de mil novecientos trece, en que los Sres. Romero Hermanos se posesionaron de las Salinas, D. Augusto Marx dejó de tener la posesión natural o tenencia material de ellas.

Los Sres. Romero Hermanos las ocuparon, por su propio derecho, para fabricar la sal por su exclusiva cuenta, en virtud de un contrato de cesión de explota-

ción de las Salinas, que había otorgado a su favor el arrendatario Sr. Marx.

En consecuencia, los obreros y empleados que trabajaban en las Salinas en la fabricación de la sal, no eran obreros y empleados del arrendatario D. Augusto Marx, sinó que eran obreros y empleados de los señores Romero Hermanos, por cuya cuenta prestaban su trabajo.

Según el contrato, la tonelada de sal la elaboraban, por su cuenta, los Sres. Romero Hermanos, y, por su cuenta también, la ponían al costado del buque, en cuya situación se la pagaba el Sr. Marx a ellos al precio de dos pesetas.

Por consiguiente, el Sr. Marx no tenía ni un solo empleado en las Salinas, ni lo necesitaba tampoco.

- 7.º El primero de Abril de mil novecientos catorce, D. Augusto Marx, por mano de su yerno D. Alfredo Braun, pagó a la sociedad Salinas de Almería las veinte y cinco mil pesetas del canon arrendaticio, correspondientes al primer trimestre de dicho año.

La expresada sociedad extendió, a favor del señor Marx, el oportuno recibo, concebido en los siguientes términos: «Hemos recibido de D. Alfredo Braun, por cuenta del Sr. A. Marx, de Paris, la cantidad de veinte y cinco mil pesetas, por el primer trimestre de arriendo del año actual, que comprende los meses de Enero, Febrero y Marzo, segun contrato de fecha catorce de Noviembre de mil novecientos trece.—Almería primero de Abril de mil novecientos catorce.»

El recibo original obra en poder del demandante D. Augusto Marx.

- 8.º Después del pago del canon arrendaticio, respectivo al primer trimestre del año de mil novecientos catorce, el arrendatario no volvió a satisfacer ningun

otro trimestre a la Compañía arrendadora; y en esta situación de impago, llegamos al primero de Mayo de mil novecientos quince. En ese periodo de tiempo, transcurrieron cuatro trimestres, a contar desde el primero de Abril de mil novecientos catorce hasta el treinta y uno de Marzo de mil novecientos quince, y además un mes correspondiente al quinto trimestre, sin que el arrendatario hubiese abonado el canon arrendaticio; por lo que el primero de Mayo último estaba debiendo, por ese concepto, a la Compañía demandada, cien mil pesetas, que era lo que importaban los cuatro trimestres completos que había en descubierto.

9.º En vista de la situación en que se había colocado el Sr. Marx, de no pagar el precio del arriendo, la Compañía arrendadora se vió en la necesidad de hacer valer los derechos que le reconocía el contrato.

A) Antes de poner en ejecución lo que ordenaba el párrafo segundo del artículo 17 del mismo, la sociedad demandada, como acto de atención y deferencia, y no en cumplimiento de una obligación, pues ni la Ley, ni el pacto, se la imponían, hizo requerir notarialmente a D. Augusto Marx para que este le abonase las cien mil pesetas de los cuatro trimestres del canon del arriendo, en que estaba en descubierto.

El requerimiento lo practicó el notario D. Francisco Rico, constituyéndose en la calle de Gerona, número 20, de esta capital, que era el domicilio comercial designado por el Sr. Marx en el timbre de sus cartas, que dice: «Salines Andalouses. - A. Marx y C.^{ia}. Salines a Cabo de Gata & Roquetas.-Gerona, 20 Almería (Espagne)». Así resulta de la carta que se acompaña con el número 1.º de los documentos de la contestación.

En la casa número 20, de la calle de Gerona, se le

dijo al Notario que las oficinas allí instaladas, se habían trasladado al Paseo del Boulevard, número 48, adonde se constituyó el Sr. Rico, y encontrando en la casa a D. Leopoldo Romero, Gerente de la razón Romero Hermanos, le impuso del objeto del requerimiento, a lo que contestó dicho Gerente que el Sr. Marx no se hallaba en Almería, ni tampoco el Sr. Braun, «y que le constaba que se adeudaban a la sociedad Salinas de Almería los cuatro plazos de renta por ella reclamados, importantes en junto cien mil pesetas, las que no podía satisfacer en el acto, porque el arrendatario don Augusto Marx no le había provisto de esa suma». Esto se demuestra con la copia fehaciente del acta de tres de Mayo, que lleva el número 2 de los documentos que se presentan con la contestación.

B.) Habiedo sido infructuoso el paso de cortesia dado por la Sociedad demandada, su Gerente, D.^a María de la Concepción Acosta, comparció el día cuatro de Mayo ante el Notario D. Francisco Rico, y después de hacer referencia al contrato de arriendo de las Salinas, y especialmente al artículo 17 del mismo, manifestó...

II. Que el arrendatario de los establecimientos salineros, de que viene haciendose mérito, le adeudaba los cánones respetivos a los trimestres segundo, tercero y cuarto de mil noveciento catorce y primero de mil novecientos quince, vencidos respectivamente en treinta de Junio, treinta de Septiembre y treinta y uno de Diciembre de mil novecientos catorce y treinta y uno de Marzo de mil novecientos quince, o sea, en junto *cien mil pesetas*.

III. Que por virtud del impago de los dos trimestres vencidos en treinta de Junio y treinta de Septiembre de mil novecientos catorce, ha quedado rescindido

y sin ningún valor ni efecto el contrato de arriendo solemnizado en la antes invocada escritura de catorce de Noviembre de mil novecientos trece, causándose esta rescisión de modo mecánico en mérito a la fuerza misma del contrato, cuya eficacia las partes, en el ejercicio de su libertad contractual, subordinaron al evento determinado por la falta de pago del precio estipulado.

Este extremo se justifica con la copia fehaciente del acta 4 de Mayo de 1915, que la Compañía demandada presenta bajo el Número 3 de los documentos justificativos de su contestación.

- 10.º Hecho constar que el contrato de arriendo había quedado rescindido, con arreglo al párrafo primero del artículo 17 de la escritura, por haber dejado de pagar el Sr. Marx los trimetres estipulados, D.^a Maria de la Concepción Acosta, Gerente de la Compañía demandada, puso en practica, el mismo día cuatro de Mayo de mil novecientos quince, lo que disponia el párrafo segundo del citado artículo 17 del arriendo, acerca de *llegado el caso de la rescisión por falta de pago, la sociedad arrendadora tendrá el derecho de tomar por sí posesión pura y simplemente de las Salinas, sin que sea necesario acudir a los Tribunales este objeto*, y se constituyó en las Salinas de Cabo de Gata acompañada del Notario D. Francisco Rico a fin de tomar por sí posesión material de ellas.

En las Salinas no estaba el arrendatario Sr. Marx, ni había nignun empleado suyo; todo el personal que allí trabajaba era dependiente de la sociedad «Romero Hermanos», cesionaria de la explotación de las Salinas, a virtud del contrato, de fecha 15 de Noviembre de 1913, celebrado entre ella y el arrendatario.

En la diligencia de posesión, se entendió la Geren-

te de la Compañía propietaria con D. Gonzalo Losana Navarro, encargado por los Sres. «Romero Hermanos» del Establecimiento salinero del Cabo de Gata, y le manifestó.

1.º Que la sociedad «Salinas de Almería» era la legítima dueña del Establecimiento salinero, en cuyas oficinas de administración se hallaban constituidos; la cual sociedad, lo tenía dado en arrendamiento, en unión de otro similar denominado Salinas de Roquetas a don Augusto Marx, por escritura de 14 de Noviembre de 1913; siendo el precio del arriendo, en los dos primeros años de su vigencia, de veinticinco mil pesetas cada trimestre, comenzados estos a contar, desde el primero de Enero de mil novecientos catorce,

2.º Que en el artículo 17 del dicho contrato, se establece, que la falta de pago, durante dos trimestres, del canon establecido llevaría en sí su rescisión; llegado cuyo caso, la Compañía arrendadora tendría derecho de tomar, por sí, posesión pura y simplemente de las Salinas y de todas las instalaciones en ellas existentes, sin que fuese necesario acudir a los Tribunales con este objeto.

3.º Que adeudando el arrendatario a la sociedad propietaria los cánones de arriendo respectivos a los trimestres vencidos en treinta de Junio, treinta de Septiembre y treinta y uno de Diciembre de mil novecientos catorce, y treinta y uno de Marzo de mil novecientos quince, en junto *cien mil pesetas*, ha sido requerido de pago en acta notarial del día tres de Mayo, sin resultado alguno; y en su consecuencia, por el impago, en los términos estipulados, de la renta debida, ha quedado rescindido y roto, cual notarialmente se ha hecho constar en acta del mismo día cuatro de Mayo, el arrendamiento de referencia.

4.º Que atemperándose a cuanto se consigna en el antes invocado artículo 17 del contrato de arriendo, *tomaba por sí posesión material del establecimiento*, en que se hallaba, con todas sus instalaciones y sin reserva, ni limitación alguna, haciéndoselo así presente, como empleado el mas autorizado y Jefe de los diferentes servicios, debiendo todo ello noticiárselo a sus dependientes y subalternos para los debidos y consiguientes efectos.

5.º Que para la formación de los inventarios, a que se refiere el artículo 16 del contrato de arriendo, la sociedad propietaria delegaba toda su personalidad en D. Vicente Gómez Luque, con quien, para dicho efecto, se podía entender el señor interpelado.

Instruido don Gonzalo Losana de lo manifestado por la señora Gerente de la Sociedad Salinas de Almería, dijo: *Que era un subalterno de don Fausto Romero Valverde*, a quien, por encontrarse en el establecimiento, iba a llamar, para que se entendiera con él la diligencia.

Antes de seguir relacionando el contenido del acta notarial, conviene fijarnos en que, al declarar dicha Gerente, en el particular 4.º de los transcritos, *que tomaba por sí posesión de las Salinas*, esa posesión no fué contradicha por el señor Losana, ni por nadie.

Sigamos refiriendo lo que aparece en el acta.

Personado don Fausto Romero en el local donde se practicaba la diligencia, e instruido del objeto de ella, dijo: «Que como Gerente y representante legal de la »Sociedad «Romero Hermanos», de Almería, se opone »a la posesión que D.^a María de la Concepción Acosta »en nombre de la Sociedad Salinas de Almería, preten- »de en cuanto afecta a depósitos, balsas, máquinas, ca- »bles y toda clase de utensilios, incluyendo los in-

»muebles propios de la extracción y explotación de la sal, así como en cuanto a los depósitos de ésta existentes en las Salinas»: exponiendo las razones que creyó convenientes para fundar su oposición.

Este hecho se justifica con el acta notarial levantada por el Notario Señor Rico el día 4 de Mayo de mil novecientos quince, que lleva el número 557 de su protocolo de este año; de la cual acta acompañamos, bajo el número 4, copia simple a esta contestación, ofreciendo traer a su tiempo otra fehaciente, en legal forma expedida.

11.º Habiendo expresado la razón «Romero Hermanos» sus deseos, a la Compañía propietaria de las Salinas, de anular y dejar sin efecto la oposición que, el día cuatro de Mayo hizo a la toma de posesión del Establecimiento salinero del Cabo de Gata, se repitió la diligencia de incautación del mismo por parte de la sociedad demandada mediante acta notarial del 11 de Mayo, en la que se hizo constar.

A). Que constituida la Sra. Gerente de la Sociedad Salinas de Almeria, acompañada del Notario D. Francisco Rico, en el domicilio de D. Leopoldo Romero, donde se hallaba D. Gonzalo Losana, jefe de los diferentes servicios del establecimiento salinero de Cabo de Gata y encargado del mismo, le manifestó: que habiendo quedado rescindido el arriendo de las Salinas, por la falta de pago de cuatro trimestres de la renta, importantes cien mil pesetas, y disponiendo el contrato que causada aludida rescisión, la sociedad arrendadora podría tomar por si sola posesión de la finca arrendada, sin necesidad de la intervención de los Tribunales, se incautaba de ella, en cumplimiento de la ley del pacto, y se lo hacia saber al Sr. Losana, co-

mo jefe de los diferentes servicios de las Salinas de Cabo de Gata.

B). Que instruido del requerimiento el Sr. Losana, dijo; «que no contradecía la incautación del establecimiento que realizaba la Sociedad «Salinas de Almería,» a la disposición de la cual ponía las llaves de «sus varias dependencias, quedando en noticiar estos «hechos al personal subalterno de él dependiente».

C.) Que en tal estado, compareció ante el Notario, el Gerente de la sociedad Romero Hermanos, y dirigiéndose a la señora doña María de la Concepción Acosta, manifestó a la misma: «Que no desconociendo la legitimidad de los derechos que asisten a la sociedad su representada, le parecía precipitado el acto que se le noticiaba había verificado, y *sin contradecir su posesión*, le rogaba, habida consideración a las circunstancias porque atraviesa la Nación francesa y sus nacionales, otorgase al señor Marx un plazo, cuando menos, hasta fin del presente mes, lo bastante para que dicho señor, pagase, se defendiese, o hiciese aban dono de su derecho; *a lo cual se contestó* por la señora Acosta que nunca ha desatendido las consideraciones de orden moral que el señor Romero invoca, y buena prueba de ello, que habiendo podido verificar la incautación que realiza, a partir del treinta de Septiembre de mil novecientos catorce, ha esperado pacientemente siete meses mas, privada su sociedad de toda renta y del disfrute de su finca, situación anómala, que no puede prolongar, ni diferir por razones ningunas, cualesquiera que fueran las circunstancias del caso».

Este hecho se acredita con la copia fehaciente del acta de 11 de Mayo de 1915, que presenta la Compañía demandada bajo el número 5.

12.º Hasta aqui, hemos relacionado la toma de posesión

de las Salinas de Cabo de Gata, realizada por la sociedad Salinas de Almeria; y ahora vamos a referir la incautación de las de Roquetas llevada a efecto por dicha Sociedad.

En acta notarial del día 12 de Mayo de 1915 extendida por el Notario D. Francisco Rico, a instancia de la Compañía demandada, se consignó:

A) Que Doña María de la Concepción Acosta, Gerente de la Sociedad Salinas de Almeria, se constituyó acompañada del Notario D. Francisco Rico, en el Establecimiento salinero de Roquetas, y presente D. Antonio Gómez Vargas, quien dice ser encargado de los diferentes servicios de las Salinas en que se practica la diligencia, le manifestó: que la sociedad, su representada, legítima dueña del inmueble donde se hallaban, tenía el mismo arrendado a D. Augusto Marx por escritura de 14 de Noviembre de 1913, habiendo quedado rescindido este arriendo por la falta de pago de cuatro trimestres de renta, importantes *cien mil pesetas*, y como conforme a lo estipulado en la escritura antes invocada, causada dicha rescisión, la Compañía arrendadora podía tomar posesión por sí sola de la finca arrendada, sin la intervención de los Tribunales, procedía a incautarse de ella, haciéndoselo saber al interpelado como jefe de los diferentes servicios del Establecimiento.

B). Que instruido de este requerimiento D. Antonio Gomez, dijo *«que no contradecía la incautación del Establecimiento, que realizaba la Sociedad Salinas de Almeria, a la disposición de la cual ponía las llaves de sus varias dependencias.»*

Este hecho se justifica con la copia fehaciente que del acta notarial de 12 de Mayo de 1915, presenta, ba-

jo el N.º 6.º, la Compañía propietaria de las Salinas.

- 13.º En este Juzgado de 1.ª Instancia, se ha tramitado, no hace mucho, un interdicto de recobrar, fundado en un caso análogo al que ha motivado el actual juicio; el cual interdicto fué desestimado por sentencia de la Sala de lo Civil de la Audiencia de Granada de 12 de Junio de 1915, confirmatoria de la del Juzgado.

El asunto resuelto por la indicada sentencia es el siguiente.

El Director de la fábrica de electricidad y alumbrado de gas, que la razón social Eugenio Lebon y C.ª tiene establecida en esta Ciudad, celebró un contrato con D. Manuel Martínez Sánchez, sobre la instalación al precio que se estipuló de una luz eléctrica de cinco bujías en el domicilio del abonado, *consignando éste, en el convenio, su conformidad a que si dejaba de satisfacer el recibo de un mes, la indicada Compañía le cortase la corriente.*

Habiendo dejado D. Manuel Martínez de pagar el recibo de la luz eléctrica, correspondiente al consumo del mes de Septiembre de 1913, la Compañía Lebon, haciendo uso de la facultad, que le otorgaba el contrato, de poder cortar la acometida de la corriente eléctrica a la casa del Sr. Martínez, en el caso de dejar de satisfacer éste el recibo de un mes, cortó la corriente el 25 de Octubre del susodicho año de 1913.

Fundado en esto, don Manuel Martínez promovió interdicto de recobrar contra la Compañía Lebon, por haberse tomado ésta, según se decía en la demanda, la justicia por su mano, y haber despojado al demandante de la corriente eléctrica, en cuya posesión estaba.

Sustanciado el juicio, por todos sus trámites, dictó

sentencia este Juzgado, el 2 de Abril de 1914, declarando *no haber lugar al interdicto*; sentencia, que fué confirmada por la que pronunció, el 12 de Junio de 1915, la Sala de lo civil de la Audiencia Territorial de Granada, siendo el fundamento principal del fallo el que se expresa en el Considerando que vamos a transcribir:

«Considerando que habiéndose atemperado la parte
»demandada, al cortar la comunicación del fluido eléctrico, a los términos del vínculo contractual, que, como va dicho, a ello le autorizaba de modo expreso,
»no cabe contra la misma la acción interdictal, pues
»no causa daño a otro, ni perturba o arrebatata la posesión, la persona que obra en virtud de un derecho,
»que le corresponde, ya que en este caso supone la Ley
»que no hay perturbación, ni despojo, preceptuando el
»artículo 1560 del Código Civil, en su párrafo segundo,
»que no existe perturbación de hecho, cuando el tercero, o el supuesto despojante, ha obrado, haciendo
»uso de un derecho, disposición, que aunque se refiere
»especialmente a los arrendamientos, consagra en realidad un principio de carácter general por su sentido
»jurídico y notoria equidad, aplicable, en tal concepto,
»al caso en que concurran las mismas circunstancias.»

Este hecho se justifica con la referida sentencia de 12 de Junio de 1915, pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia de Granada en el interdicto de recobrar seguido a instancia de D. Manuel Martínez Sánchez contra la sociedad Eugenio Lebón y C.^a; de la cual sentencia traeremos oportunamente a estos autos copia fehaciente.

14.º Ahora, y no para allegar elementos que confirmen y robustezcan la toma de posesión de las Salinas llevada a cabo por la Compañía demandada, pues no nece-

sita de ello el acto legalmente realizado por esta en cumplimiento de la Ley de contrato, sinó para evidenciar que el demandante al formular su demanda, se ha olvidado de hechos ejecutados por él, que están en contradicción con lo que afirma en su escrito, amos a referir lo siguiente.

Después de haberse incautado de las Salinas la sociedad demandada, el Sr. Marx le compró a ella un cargamento de sal, con lo que vino a demostrar, con sus propios actos, su conformidad a la situación de hecho y de derecho creada por dicha incautación.

Citado por el Sr. Marx, según reconoce éste en el hecho 13 de la demanda, fué D. Antonio Acosta a fines de Mayo último a San Sebastian, en cuyo punto se entrevistó con aquel para tratar de las bases de un nuevo contrato.

Habiendo indicado en esa conferencia el demandante, que tenia contraídos ciertos compromisos de ventas de sal, convino con él D. Antonio Acosta, (en el supuesto de que estuviera conforme la Sociedad Salinas de Almeria) en que esta venderia los cargamentos necesarios al Sr. Marx, el que se entendería a su vez con los compradores que le habian hecho los pedidos.

De acuerdo con esto, el Sr. Marx mandó a Almeria el velero «Notre Dame de Bonne Nouvelle» para que tomara un cargamento de sal, el cual le fuè vendido por la sociedad «Salinas de Almeria», según se acredita con la carta de 20 de Junio de 1915, dirigida por ella al demandante y con la contestación dada por éste el 26 del mismo mes y año.

A). La carta dirigida por la sociedad Salinas de Almeria a D. Augusto Marx, dice así:

«Almeria 20 de Junio de 1915

«Sr. D. Augusto Marx.

«Paris

«Muy Sr. nuestro: Segun convino con el Sr. Acosta en San Sebastián, y con arreglo a la correspondencia postal y telegráfica cruzada entre Vdes, hemos cargado la goleta «Notre Dame de Bonne Nouvelle», con destino a Fecamp, y a la orden, segun el capitán nos ha indicado.

«Acompañamos conocimiento y factura de esta remesa, importante Ptas.—1625, *que cargamos a V. en cuenta.*

«Con este motivo somos de V. attos. y S. S. Q. S. «M. B.—Sociedad «Salinas de Almeria»=P.El Gerente «José García García.»

Nos parece que no cabrá duda ninguna: esa carta es bien clara; por ella, la Sociedad *carga en cuenta al Sr. Marx* las 1625 ptas valor del cargamento de sal; lo cual demuestra que el demandante era quien lo había comprado cuando a él se le cargaba, en su cuenta, el precio del mismo.

Se presenta, bajo el Número 7, copia de dicha carta, sacada del copiador oficial de la Compañía «Salinas de Almeria».

B.) Con fecha 26 de Junio de 1915 el Sr. Marx dirigió al señor Acosta una carta contestando a la que había recibido de la Sociedad.—La carta del demandante está escrita en francés, y para los efectos del artículo 601 de la Ley procesal, se acompaña una traducción de ella al castellano, que es como sigue:

«París 26 de Junio de 1915.

«Sr. Acosta.

«Almería.

«Señor; Le acusamos recibo de vuestra carta es-

»timada del 20 del corriente de la cual hemos retirado los siguientes documentos:

«1.º Vuestra factura de un cargamento del 20 del corriente en el velero Notre Dame de Bonne Nouvelle con destino a Fecamp, de 250 toneladas de sal triturada que V. nos factura, sin razón a Ptas. 6'50 la tonelada, o sean, 1625 pesetas, mientras que nosotros cargamos solamente a nuestro comprador a 6 francos la tonelada, menos la comisión de 0'25 pesetas por tonelada, o sea, neto, 1437 francos 50 céntimos que llevamos a vuestro crédito por cuenta de canon.

«2.º. Un conocimiento relativo a este cargamento.

«Recibid, señor, nuestros sinceros saludos.

«Uno de los Administradores.—A. Marx.»

La carta original del señor Marx lleva el número 8 de los documentos justificativos de la contestación.

Como se vé, en ella se queja el demandante de que la sociedad Salinas de Almería *le cobre la tonelada de sal al precio de seis pesetas cincuenta céntimos*, cuando él se la cobraba *a su comprador*, para el que la había adquirido, *al precio de seis pesetas* solamente.

Creemos que la transcrita carta de 26 de Junio demuestra de un modo evidente que la Compañía demandada *le vendió* a don Augusto Marx el cargamento de sal del velero Notre Dame de Bonne Nouvelle.

Luego, *al comprar el demandante* un cargamento de sal a la sociedad Salinas de Almería, después que ésta, con sujeción a la Ley del pacto, se posesionó por sí de las de Cabo de Gata y Roquetas, ha venido a reconocer con sus propios actos la legalidad de la posesión adquirida por la Compañía demandada; contradiciendo y desautorizando ellos, por lo tanto, el interdicto formulado por el actor, pues la conformidad

de éste a dicha posesión excluye la demanda de despojo.

Pasamos ya a fijar los puntos de derecho de nuestra contestación.

Fundamentos de derecho que establece la parte demandada, aplicables a los puntos de hecho de su contestación.

- I.º Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos—Art. 1091 del Código Civil.
 - II.º La voluntad de las partes es ley suprema en materia de contratación.—Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de Octubre de 1897.
 - III.º Los contratos han de cumplirse en el modo y forma establecido por los contrayentes, siendo ley en esta materia, que ha de respetarse y cumplirse lo en ellos convenido y estipulado —Sentencia de 20 de Marzo de 1895.
 - IV.º Siendo claras, precisas y terminantes las cláusulas de un contrato, no son susceptibles de interpretación, y hay que estar a su sentido literal, como preceptúa el artículo 1281 del Código Civil.—Sentencia de 30 de Abril de 1896.
- En armonía con esos preceptos jurídicos, lo estipulado por D. Augusto Marx y la Sociedad Salinas de Almería en la escritura de arriendo, era ley para las partes contratantes.
- Así, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 de

la misma, la falta de pago del canon arrendaticio, durante dos trimestres, producía *ipso facto* la rescisión del contrato; y causada la rescisión, por el impago del cánon, la sociedad propietaria tenía derecho a tomar por sí posesión pura y simplemente de las Salinas sin necesidad de acudir a los Tribunales con ese objeto. Tal era la ley del pacto, que había que cumplir.

Por consiguiente, habiendo llegado el caso de faltar el Sr. Marx al pago de los trimestres estipulados, y hecho constar notarialmente por la Compañía propietaria de las Salinas el impago del canon, el arriendo, en virtud de la ley del contrato, quedó jurídicamente rescindido; y partiendo de esto, la Compañía demandada, al tomar por sí posesión de las Salinas pura y simplemente sin requerir la intervención de la autoridad judicial, procedió legalmente, puesto que no hizo otra cosa que cumplir, de un modo escrupuloso y fiel, la cláusula precisa, clara y terminante del artículo 17 del contrato, que a dicha toma de posesión, sin restricciones ni limitaciones de ninguna clase, plenamente la autorizaba.

V.º El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero, el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho, cuando el tercero ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.—
Artículo 1560 del Código Civil.

Segun el transcrito precepto legal, habiendo ejercitado la sociedad demandada un derecho establecido en el artículo 17 de la escritura de arriendo, al tomar por sí posesión de las Salinas, no ha producido perturbación de hecho en el uso de los Establecimientos

arrendados, que es el único caso en que el arrendatario tiene acción directa contra el perturbador, conforme se ordena al final del párrafo primero del artículo; y si con arreglo a la Ley, al realizar la Compañía demandada un derecho reconocido en el contrato de arriendo, no ha causado, a los efectos legales, perturbación de hecho en el uso de las fincas arrendadas, el Sr. Marx no ha podido ejercitar la acción interdictal contra ella, sobre la base de una perturbación, o despojo, que el artículo 1560, en su párrafo segundo, dice que no ha existido.

Interpretando el citado artículo la Sala de lo civil de la Audiencia de Granada en su bien razonada sentencia de 12 de Junio de 1915, de la que fué Ponente el ilustre Magistrado don Francisco Lerenzo y Montedecá, dictada en el interdicto de recobrar (a que se ha hecho referencia en el hecho 13º de esta contestación), seguido a instancia de don Manuel Martínez Sánchez contra la sociedad «Eugenio Lebón y C^a.», sienta la doctrina siguiente:

«Que habiéndose atemperado la parte demandada, al cortar la comunicación del fluido eléctrico, a los términos del vínculo contractual, que a ello le autorizaba de modo expreso, no cabe contra la misma la acción interdictal, pues no causa daño a otro, ni perturba o arrebató la posesión, la persona que obra en virtud de un derecho que le corresponde, ya que en este caso supone la Ley que no hay perturbación, ni despojo, preceptuando el artículo 1560 del Código Civil, en su párrafo segundo, que no existe perturbación de hecho, cuando el tercero, o el supuesto despojante, ha obrado, haciendo uso de un derecho...»

Esa doctrina es perfectamente aplicable al caso que se discute en este interdicto, porque la sociedad Sali-

nas de Almería, al tomar posesión por sí de los Establecimientos salineros arrendados, sin solicitar la intervención de los Tribunales, se ha atemperado a los términos del artículo 17 del contrato que a ello le autorizaba de modo expreso, no dándose, por lo tanto, contra la misma la acción interdictal, en razón, según la sentencia de Granada, a que no causa daño a otro, ni perturba o arrebatada la posesión, la persona que obra en virtud de un derecho que le corresponde, ya que en este caso se pone la Ley que no hay perturbación, ni despojo, como terminantemente se dice en el párrafo segundo del artículo 1560 del Código civil, según el cual no existe para el arrendatario perturbación de hecho cuando el tercero, o el supuesto despojante, ha obrado, haciendo uso de un derecho.

VI.º Nadie puede ir válidamente contra sus propios actos.—Sentencias de 24 de Enero de 1907 y 17 de Diciembre de 1910

Habiendo comprado el señor Marx un cargamento de sal a la sociedad demandada, después de que esta se incautó de las Salinas, vino a reconocer con sus propios actos la legalidad de la posesión que aquella ostentaba sobre los establecimientos salineros de Cabo de Gata y Roquetas; siendo, por lo tanto, improcedente el interdicto deducido por el arrendatario, pues en él se supone a la compañía demandada, como detentadora de una posesión, cuya legitimidad el demandante ha reconocido con sus propios actos.

VII.º Si en la sentencia se declarase no haber lugar al interdicto, se condenará en las costas al demandante.—Artículo 1567 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Aquí podíamos dar por concluida nuestra contes-
tación, en la que hemos demostrado cumplidamente
que debe desestimarse el interdicto por improce-
dente e injusto, y que toda la razón y la justicia,
en la presente contienda, están del lado de la so-
ciedad demandada. — Sin embargo, no queremos ter-
minar nuestro trabajo sin tratar una interesante cues-
tión jurídica, cuya solución favorece también la cau-
sa que defendemos.

La cuestión es la siguiente:

¿Se dá en el arrendatario la acción interdictal contra el arrendador?

Los señores Medina y Marañón en su notable obra
Leyes civiles de España, edición de 1911, se deciden
por la negativa, según se lee en la nota, con que co-
mentan el número 3.º del artículo 1554 del Código Ci-
vil, que se refiere a la obligación del arrendador de
mantener al arrendatario en el goce de la cosa arren-
dada.

La nota dice así:

«Para exigir el arrendatario perjuicios por cual-
quier perturbación en la posesión, debe citar de evic-
ción al arrendador, conforme al artículo 1553 del Có-
digo Civil. (Sentencia de 13 de Marzo de 1899). *Res-
pecto del arrendador que impida al arrendatario el
disfrute de la cosa arrendada, véanse los artículos
504 y 510 de nuestras Leyes penales*». Estos artí-
culos se refieren a los delitos de allanamiento de mo-
rada y de coacciones.

La opinión de los Sres. Medina y Marañón tiene só-

lido cimiento en disposiciones claras y terminantes de la Ley, según vamos a ver.

El párrafo primero del artículo 1560 del Código Civil, que es donde la Ley concede al arrendatario acciones propias para proceder directamente contra el que lo perturbe en el goce pacífico del arrendamiento, *solo lo autoriza para que pueda ejercitar la acción de interdicto contra el tercero* que cause perturbación de mero hecho en el uso de la finca arrendada; *relevando al arrendador de la obligación de responder a dicha perturbación.*

Y como el arrendador *no es un tercero*, y solo contra estos tiene acción interdictal el arrendatario, es evidente que este no puede ejercitar su acción contra aquel.

Y entonces, se nos preguntará. —¿Qué clase de procedimiento ha de seguir el arrendatario, a quien el arrendador impide el disfrute de la casa arrendada?— La contestación es bien sencilla.

Si los actos de perturbación cometidos por el arrendador no salen de la esfera civil, el arrendatario, para que se restablezca su derecho lesionado, puede ejercitar las acciones que le reconoce el artículo 1556, y, por haber infringido el arrendador la obligación que le impone el número 3.º del artículo 1554 de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, solicitar judicialmente la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o solo esto último dejando el contrato subsistente; y si los actos de perturbación realizados por el arrendador caen dentro de la esfera criminal, el arrendatario puede ejercitar la acción penal contra el arrendador por el delito de allanamiento de morada, o coacciones, según los casos... Todos esos caminos puede seguir el arrendatario, me-

nos deducir la acción de interdicto contra el arrendador, porque a ello no lo autoriza, como hemos visto, el párrafo primero del citado artículo 1560 del Código Civil, que únicamente se la concede para ejercitarla contra un tercero; pero, no contra el arrendador, porque este no es un tercero.

CONCLUSIÓN

Hemos llegado al término de nuestra larga jornada. Al volver la vista atrás, y abarcar, en rápida ojeada, el camino que hemos andado, nos encontramos satisfechos y tranquilos, pues no podemos dudar de que la victoria ha de coronar nuestra defensa.

¿Y como no?—Hemos demostrado que el Sr. Marx ha incumplido el contrato de arriendo, dejando de pagar cuatro trimestres del canon estipulado, que importaban cien mil pesetas: hemos demostrado que con el hecho del impago quedó rescindido el arriendo, según lo convenido en el párrafo primero del artículo 17 de la escritura, y que al tomar la Compañía demandada posesión por sí de las Salinas, sin solicitar la intervención de los Tribunales, lo hizo en cumplimiento estricto de la ley del pacto, pues el párrafo segundo del citado artículo 17 de modo expreso a ello la autorizaba: hemos demostrado que con arreglo al párrafo segundo del artículo 1560 del Código Civil, no existe perturbación de hecho (y solo en el caso de existir perturbación de hecho, el párrafo primero del indicado artículo concede al arrendatario acción interdictal contra el perturbador) cuando el tercero ha hecho uso de un derecho que le corresponde; y como la Compañía arrendadora, al posesionarse de las Salinas, había hecho uso

de un derecho que le reconocía el artículo 17 del contrato de arriendo, no se daba en el arrendatario acción interdictal entre ella, esto, considerando a dicha Compañía comprendida en la regla general fijada para los terceros despojantes: hemos demostrado que desde el quince de Noviembre de mil novecientos trece, el arrendatario no tenía la posesión material de los Establecimientos salineros de Cabo de Gata y Roquetas, pués quienes tenían dicha posesión, eran los Sres. Romero Hermanos, a los que el Sr. Marx hizo entrega de ellos en virtud del contrato de cesión de explotación de las Salinas celebrado entre ambas partes; y así, que no ostentando el demandante la posesión material de las Salinas, al incautarse de las mismas la Compañía demandada, no pudo esta despojarlo de una posesión, que él no tenía; y si no hubo despojo, no cabía el interdicto: hemos demostrado que el Sr. Marx, con posterioridad a la incautación de las Salinas realizada por la Compañía propietaria, había comprado a ésta un cargamento de sal, con lo que vino a reconocer, con sus propios actos, la legalidad de la posesión que ostentaba la parte demandada: y hemos demostrado, de acuerdo con la autorizada opinión de los Sres. Medina y Marañón, que según el párrafo primero del artículo 1560 del Código Civil, el arrendatario solo puede ejercitar acción interdictal contra el tercero que le cause perturbación de hecho en el goce de la finca arrendada, por lo que no siendo tercero la sociedad propietaria de las Salinas, el Sr. Marx no ha podido entablar contra ella el presente interdicto. Y por haber demostrado todo eso, necesariamente tenemos que vencer en esta lucha judicial; porque, si no vencieramos, y se le diera la razón al Sr. Marx, y se estimara su demanda, esto significaría

que los Tribunales venian a sentar y proclamar, como bueno y legítimo, el principio inmoral y anárquico de que la ley del pacto no tiene valor ninguno entre las partes contratantes, y de que es lícito que un arrendatario falte al contrato, infrinja la Ley, no pague el precio del arriendo, disfrute, sin pagarlo, de la finca arrendada, y prive a un propietario del goce legítimo de sus bienes; quedando, de este modo, rota la espada de la Ley, y borrada de nuestra sociedad la augusta imagen de la justicia. Y como esto no puede ser, porque los Tribunales españoles no son amparadores de la injusticia, ni destructores del orden social, sino, antes al contrario, su mas firme y poderoso sostén, confiamos, por eso, en el triunfo de nuestra causa.

En atención a las razones expuestas=

SUPLICO al juzgado se sirva dictar sentencia, a su tiempo, en armonia con lo que hemos solicitado al principio de esta contestación; pues así es conforme a justicia que pido.

Almeria 25 de Octubre de 1915

Lic^{do} José Fornovi.

