

INTERDICTO DE RECOBRAR LA POSESIÓN

PROMOVIDO POR

DON AUGUSTO MARX

CONTRA LA SOCIEDAD

“SALINAS DE ALMERÍA”

□ □ □

DEMANDA Y ALEGACIONES SOBRE LA POSESIÓN Y EL DESPOJO

REDACTADAS POR EL LETRADO

DON JULIO ESTEVAN Y GOMEZ

Secretario del Ilustre Colegio de Almería



TIP. GARCÍA SEMPERE  
ALMERÍA

AL  
8

# DEMANDA

---

**HEMEROTECA PROVINCIAL  
SOFIA MORENO GARRIDO  
ALMERIA**

# AL JUZGADO

Don Luis Vizcaino, a nombre de Mr. Augusto Marx, súbdito francés, cuya representación acredito con la copia de poder que acompaño (documento núm. 1) ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, digo: que por medio de la presente demanda, interpongo contra la Sociedad «Salinas de Almería» el interdicto de recobrar que autoriza el artículo 1651 de la ley de Enjuiciamiento Civil, para que se reponga a mi poderdante en la posesión de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas, de las que ha sido despojado por la Sociedad demandada.

Si desde el punto de vista legal es incontrovertible la procedencia del interdicto, según tendrá ocasión de apreciar el Juzgado al leer este escrito, examinada la cuestión que vamos a plantear y debatir, en su aspecto moral, constituye una de aquellas grandes iniquidades que por fortuna no se presentan con frecuencia ante los Tribunales. Se ha hecho todo por la Sociedad «Salinas de Almería» tan premeditadamente, tan cuidadosamente, que no hay temor para ella de que la sanción de sus actos esté en otro Código que no es precisamente el Código Civil y si alguna duda le cupiera sobre esto, ha tenido buen cuidado de escudarse en la caballerosidad de mi representado, poniendo al frente de la Gerencia de la Sociedad, a una digna señora, modelo de virtudes, de acrisolada religiosidad y sentimientos nobles y elevados, pero desconocedora en absoluto de cuanto la Sociedad hace y de cuanto a ella se le hace decir y hacer. ¿Cómo es posible que mi representado, aunque creyese que estábamos en presencia de un delito de usurpación, tomara por este camino, sabiendo que en él, con quien había de encontrarse era con la dignísima señora viuda

de Barbarín, autora inconsciente de cuanto se le ha dicho que haga, y que se iba a quedar en segundo término, libre de toda responsabilidad, el verdadero autor del despojo?

De aquí nuestra perplejidad al determinar las líneas generales de esta demanda, en la que al fin nos hemos decidido por referir más o menos sucintamente todos los hechos, aun a riesgo de que algunos no sean del todo necesarios en este juicio sumarísimo, para que no se interrumpa con lagunas el proceso de este despojo y pueda apreciar el Juzgado de lo que es capaz la codicia humana.

Satisfecho está de su obra el autor: fama tiene de sagaz y a fé que la ha acreditado en este caso, burlando hasta el último momento a cuantos han intervenido en este asunto; desenvoltura no le falta, si es cierto, como se dice, y si no lo ha dicho lo ha hecho, que era de la mayor inocencia creer que él iba a aceptar el último proyecto de modificación de convenio que le presentó el Sr. Marx y que no tenía de particular más sino que era el mismo que el propio don Antonio Acosta le había brindado en San Sebastián quince días antes a mi representado.

Ahora vamos a dilucidar este asunto en los Tribunales, en plena luz; veremos si se desenvuelve el Sr. Acosta con los mismos bríos y fortuna que entre las sombras.

## — HECHOS —

I.º—ANTECEDENTES.—Las salinas de Cabo de Gata, situadas en la provincia de Almería, las enagenó el Estado en el año de 1872 y pasaron diez después a ser propiedad de una Sociedad que se constituyó en París bajo la razón social *Salinas del Cabo de Gata*, la cual a pesar de haber invertido en ellas más de un millón de francos, no pudo obtener de las mismas los beneficios que debía esperar, en proporción con el capital invertido, y hubo de venderlas en condiciones muy desventajosas a doña

Isabel Oliver y Cueto, viuda de Acosta, cuyos hijos adquirieron también del Estado el año de 1900 las salinas de Roquetas. Al fallecimiento de esta señora, sus hijos y herederos constituyeron en 1904 una sociedad anónima denominada *Salinas de Almería*, que es la actual propietaria de todos estos criaderos de sal. Esta sociedad se constituyó con un capital de 200 acciones, de las cuales correspondieron 50 a cada uno de los cuatro hijos de D.<sup>a</sup> Isabel Oliver, como partícipes que eran en igual proporción en la herencia materna. De ellos, uno, D. José María, ya fallecido, hubo de enagenar sus acciones si no totalmente, en su mayor parte, y queda por lo tanto un núcleo formado por D. Antonio Acosta y sus hermanas D.<sup>a</sup> María de la Concepción Acosta Oliver, viuda de Barbarín y D.<sup>a</sup> María de Gracia Acosta Oliver, propietarios en conjunto de unas 160 acciones, porque además de las 150 suyas, cuentan con las de su sobrino, hijo del finado D. José.

La Gerencia de la Sociedad *Salinas de Almería* la desempeñó D. Antonio Acosta hasta que llegado un momento en que así convino a sus intereses, dejó el cargo, reemplazándole su hermana D.<sup>a</sup> Concepción Acosta y Oliver, viuda de Barbarín, que es la que continúa desempeñándole.

Como puede ver el Juzgado, aunque lo oficial, lo público, es que las salinas de Cabo de Gata y de Roquetas pertenecen a una sociedad anónima, lo real, lo positivo es que por estar más de tres cuartas partes de las acciones en poder de D. Antonio Acosta y de sus dos hermanas, las cuales es notorio que están tan íntimamente ligadas con dicho señor, que éste es el verdadero administrador y árbitro de los intereses de ellas, que por su parte, y es muy natural que así sea, no tienen más Mentor ni otra voluntad que la del Sr. Acosta, lo real y positivo, digo, es que por este cúmulo de circunstancias, el que dispone en absoluto como árbitro y dueño en las salinas, es D. Antonio Acosta, sin que su hermana, la Gerente de derecho, aparezca más que cuando hay que

realizar un acto oficial de aquellos para los cuales solamente ella tiene personalidad.

Esta subordinación de D.<sup>a</sup> María de la Concepción y D.<sup>a</sup> María de Acosta a su hermano D. Antonio, es la consecuencia del estrecho parentesco que los liga, de la vida en común que hacen desde el fallecimiento de don Miguel Barbarín marido que fué de la primera, cuyo suceso hace más de quince años que ocurrió, de la diferencia de sexo entre las unas y el otro y de la consiguiente preponderancia del D. Antonio, además de las especiales aficiones de ambas señoras a toda clase de piadosas prácticas que las ocupan la mayor parte del tiempo, y las llevan a dejar el cuidado de sus bienes al natural interés que debieran inspirar a su hermano.

2.<sup>o</sup>—EL ARRENDAMIENTO DE LAS SALINAS.—Comprendiendo D. Antonio Acosta, y en este señor personificamos la sociedad propietaria por las razones que dejamos apuntadas, que para hacer en las salinas una explotación provechosa, había necesidad de verificar importantes desembolsos que a ellos, los propietarios, no les convenía o no estaban en condiciones de hacer, pensó en el arrendamiento de las salinas; y al efecto publicó la Sociedad en 15 de Mayo de 1911 un folleto encabezado con el informe que en 15 de Abril de 1909 dió el ingeniero de minas D. Antonio Melián, y seguido de una serie de consideraciones, datos, etc. que si todos ellos no eran completamente exactos, por lo menos sí eran muy sugestivos.

No dió, sin embargo, resultado *la reclame*. Pasaron dos años y las salinas seguían sin arrendar y la familia Acosta sin obtener de ellas el provechò que legítimamente esperaban de una propiedad que habían adquirido de la casa francesa en un precio irrisorio y que todavía seguía resultándoles muy económico, a pesar de haber gastado en ellas algunas sumas de importancia en hacer algunas obras de positiva utilidad para las salinas, entre otras un muro de contención y un canal. Claro que al hablar de gastar sumas de importancia, no me refiero a

la totalidad de lo que allí se desembolsó por la familia Acosta, puesto que todo lo que gastaron en hacerse una magnífica casa para vivir, y una buena iglesia, son obras de recreo y de piedad que no tienen nada que ver con la explotación industrial de las salinas.

En vista de ello, D. Antonio Acosta habló e interesó a D. Eduardo Romero Valverde, para que le gestionase el arrendamiento de las salinas, puesto que como persona de grandes relaciones en centros financieros importantes, lo encontraba capacitado para realizar esta magna empresa. Y con efecto, D. Eduardo Romero Valverde, desinteresadamente, toda vez que por una gestión tan importante en la que sirvió de intermediario, no percibió comisión, mediación, ni retribución alguna de parte de la Sociedad *Salinas de Almería*, encontró en París una persona dispuesta a tomar el negocio de la explotación de las salinas, que fué D. Augusto Marx, y como consecuencia de ello se otorgó en 14 de Noviembre de 1913 en la ciudad de Almería y ante el notario D. Francisco Rico y Pérez, la escritura de arrendamiento de las salinas de Roquetas y Cabo de Gata, entre partes, como arrendador la sociedad propietaria *Salinas de Almería*, representada por su Gerente D.<sup>a</sup> Maria de la Concepción Acosta Oliver, y como arrendatario D. Augusto Marx, y en su representación y debidamente apoderado para ese acto, D. Eduardo Romero Valverde. La primera copia de dicha escritura con la nota de inscripción correspondiente en el Registro de la propiedad la acompañamos con la presente demanda, (documento núm. 2.)

3.º—INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.—

Este contrato de arrendamiento se inscribió por lo que respecta a las salinas de Cabo de Gata y a la parte de las salinas de Roquetas correspondiente al término municipal de dicho Roquetas, a los folios 224 y 91 vuelto, de los tomos 510 y 497, libros 27 de Roquetas y 236 de Almería, fincas números 567 y 9504 inscripciones 14 y 6.<sup>a</sup>, en el Registro de la propiedad de Almería; y la otra parte de las salinas de Roquetas enclavada en el término

municipal de Dalías, se inscribió en el Registro de la propiedad de Berja, en el tomo 167 de Dalías, folio 120, finca núm. 3398 triplicado, inscripción 7.ª, habiéndose verificado dichas inscripciones en 17 de Enero y 1.º de Mayo de 1914 respectivamente.

4.º—CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO.—Las cláusulas principales del contrato de arriendo, sobre todo aquellas que de un modo más ó menos directo afectan a la cuestión que se ventila en este interdicto, son las siguientes:

La 3.ª en la que se establece que el arriendo durará 30 años con facultad en el arrendatario de pedir la rescisión por períodos de cinco años, siempre que lo haga por carta certificada y con seis meses de anticipación. Se establece, por excepción, que durante los tres primeros años el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato al final de cada uno de ellos.

La cláusula 7.ª fija el precio del arrendamiento en 150.000 pesetas anuales, siempre que la sal exportada de las salinas no exceda en el año, de 120.000 toneladas. Si pasara de esta cifra, el arrendatario pagará un canon eventual de una peseta veinticinco céntimos por cada tonelada de exceso sobre las 120.000, y si rebasara las 175.000 toneladas, el canon eventual a partir de este segundo límite, será solamente de una peseta.

Se establece además el siguiente régimen excepcional para los cinco años primeros del contrato: en los dos primeros, el canon se fija en 100.000 pesetas cualquiera que sea la cantidad de sal producida, y en los tres siguientes subsiste el mismo canon de cien mil pesetas, siempre que la producción no pase de 80.000 toneladas, comenzando a regir el canon eventual de una peseta veinticinco céntimos, por todo lo que exceda la producción de las 80.000.

En el art. 8.º se determina la forma de pago del canon fijo, que ha de hacerse por trimestres vencidos.

En el art. 9.º se establece la obligación que contrae el arrendatario de efectuar en el plazo que el contrato



indica, las obras consignadas en los anexos que forman parte integrante de la escritura, como plan de trabajos a efectuar en las salinas. Estos trabajos figuran detallados y valorados en los referidos anexos, e importan pesetas 74.000 los relativos a Cabo de Gata, y pesetas 264.500 los correspondientes a las salinas de Roquetas, cuyas cantidades y no otras, los arrendatarios se obligan a gastar, quedando con ellos ambas salinas en condiciones de perfecta explotación.

La cláusula 17, que es la relativa a la rescisión por falta de pago, por su excepcional importancia en este asunto, estimamos conveniente copiarla literalmente. Dice así:

Art. 17. La falta del pago durante los dos trimestres del canon fijo y del canon eventual a que se refiere el art. 7.º llevará en sí la rescisión del presente contrato pudiendo la sociedad propietaria ejercer las acciones que la Ley le concede para reclamar del arrendatario las sumas que en concepto del canon u otro le adeude. Llegado el caso de rescisión por falta de pago, la Compañía arrendataria 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 este objeto. Si la Sociedad propietaria tuviera 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 rescindir 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.

Por la cláusula 20, el arrendatario adquiere la totalidad de las existencias de sal de ambas salinas, obligándose a pagarla a razón de 2 pesetas 75 céntimos la tonelada, según y como la vaya embarcando, salvo un an-

ticipo de 50.000 pesetas que debía descontarse de los últimos embarques de sal. La mitad de este anticipo se obligó a entregarlo en el acto del otorgamiento de la escritura de arriendo y las otras 25.000 pesetas el 30 de Julio de 1914.

En el art. 22 se someten ambas partes a la jurisdicción y fuero de los tribunales de Almería; y

En el art. 23 se acordó por ambas, también la inscripción de la escritura de arriendo en el registro de la propiedad.

5.º—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 veinticinco mil pesetas pactado en la escritura y puso al día siguiente las Salinas en manos de la Sociedad Romero Hermanos encargada de la explotación de las mismas por el Sr. Marx, según contrato celebrado entre ambas partes de que después nos ocuparemos.

Fué desarrollándose normalmente el contrato de arriendo hasta concluir el primer trimestre del año 1914, que se pagó a la sociedad arrendadora, como se le había pagado anteriormente el canon del período comprendido entre el día de la toma de posesión y el 31 de Diciembre de 1913.

Pero como D. Augusto Marx desde el día en que empezó el arriendo, se propuso colocar las salinas en condiciones de que rindieran una gran producción, aportando a ellas, en cumplimiento del contrato, los elementos y maquinarias necesarios, de acuerdo con el plan de obras estipuladas en los anexos de la escritura, al llegar esta fecha del 31 de Marzo de 1914, tenía completamente comprobados tres hechos de extraordinaria importancia y gravedad: 1.º Que las obras de la salina de Cabo de Gata le iban a importar, como efectivamente le han importado, 150.000 pesetas o sea el doble de lo consignado en el anexo que forma parte integrante del contrato.

2.º Que las obras a efectuar en las salinas de Roquetas aún no comenzadas, pero sí presupuestas en el contrato en 264.500 pesetas, importarían una cifra según la opinión de los técnicos, que excediendo de 750 000 pesetas, se iba a aproximar bastante al millón. 3.º Que el material existente en las salinas al tomar posesión de ellas, como las vías Decauville, vagones, barcas, molinos, muros de los cristalizadores y aún los cristalizadores mismos; en una palabra, todos los elementos de producción, no estaban en condiciones de utilizarse inmediatamente y sin gastar en ellos sumas de más o menos importancia que D. Augusto Marx tuvo que desembolsar y que no habían sido previstas en el contrato, en donde no habiéndose hecho salvedad alguna sobre estos particulares se entendía que todos los dichos elementos estaban en condiciones de utilización inmediata y normal. Es decir, que don Augusto Marx arrendó unas salinas y empezó pagando desde el primer día un canon de arrendamiento, en la inteligencia de que desde ese mismo día empezaba a explotar y se encontró, sin embargo, con que si quería explotar las Salinas necesitaba primero gastar el dinero en reparar los medios que se le habían alquilado y que estaban de momento inservibles.

Como comprobación de estos hechos acompañamos una copia que los señores Romero Hermanos, enviaron al señor Marx de los inventarios hechos con la sociedad propietaria al tomar posesión de las salinas, en las que consta el mal estado de una porción de máquinas, y los elementos que faltaban a otras, y ya comprenderá el Juzgado que en una simple inspección en el acto de tomar posesión de las cosas, no se pueden apreciar todas sus deficiencias, como ocurrió con los cristalizadores y depósitos, y que por lo tanto, allí no se hizo constar más que aquello que saltaba directamente a la vista, no consignándose otras muchas deficiencias que se descubrieron después, (documentos números 3 y 4.)

6.º—Los hechos relacionados en el número anterior motivaron que en el mes de Abril de 1914, D. Eduardo

Romero, siguiendo instrucciones recibidas del Sr. Marx, pusiera en conocimiento de la Sociedad *Salinas de Almería* en la persona de D. Antonio Acosta, único que ha llevado todas las negociaciones antes y después del contrato, porque su señora hermana, la Gerente, no ha hecho más que firmar lo que D. Antonio le ha dicho que firme, que como quiera que el contrato resultaba de hecho incumplido por la sociedad arrendadora, puesto que el coste de las obras a efectuar en ambas salinas era muy superior al presupuesto convenido y pactado, no estaba dispuesto a continuar el arriendo en las mismas condiciones, y proponía, en su consecuencia, una de estas dos soluciones: o la modificación del contrato, o su rescisión, con el natural reembolso en este caso, de los gastos hechos por Marx, puesto que la rescisión estaba motivada por las faltas y errores de la sociedad arrendadora

Y no podía ser de otro modo; al Sr. Marx se le propuso un negocio y se le dijo (en términos tan precisos como el Sr. Marx exigió que formaran parte integrante del contrato y por eso en el contrato se consignan los anexos), el dinero que necesitaba gastar en las salinas para poner estas en plena, completa y absoluta capacidad productora. Con arreglo a esos datos, hizo su estudio del negocio; tomándolos por base, determinó el capital que necesitaban para la explotación de las Salinas y formó su cálculo de beneficios probables, en el cual era factor esencial la masa de capital en el negocio invertido; y ahora se encuentra con que necesita más capital, que podría incluso no tenerlo, y en todo caso, como a este mayor empleo de capital no corresponde un mayor producto de las salinas sobre la ya calculada, resulta siempre una disminución de beneficios. Es, pues, lógico y natural que el Sr. Marx pidiese la modificación del contrato.

Esta modificación se planteó primero pidiendo disminución del canon, indemnización y aumento de tiempo para la ejecución de las obras de Roquetas; no habiendo sido aceptada por el Sr. Acosta esta proposición,

quizá con verdadera satisfacción del Sr. Marx, que deseoso siempre de atenerse lo más fielmente posible a lo que era el espíritu del contrato, había propuesto la modificación que alteraba menos la naturaleza del mismo, vino su segunda proposición que no hay por qué ocultar que era la que más le satisfacía, puesto que le evitaba el aumentar considerablemente la masa de capital necesario para las obras de Roquetas, aumento que no había entrado nunca en sus cálculos; y esta segunda proposición tenía como punto fundamental la separación de las salinas de Roquetas, dejando el arriendo limitado a las de Cabo de Gata con la consiguiente reducción a discutir, en el canon e indemnización por el mayor valor de la obra efectuada.

Eran tan justas, eran tan evidentes las razones en que se apoyaba el Sr. Marx, que por parte del Sr. Acosta se aceptó la negociación desde luego. No queremos decir con esto que quedara aceptado lo que el Sr. Marx proponía, nó, no es eso: ahora a lo que nos referimos, lo que queremos decir es que el Sr. Acosta, y siempre que decimos el Sr. Acosta entiéndase la sociedad *Salinas de Almería*, aceptó el negociar y al aceptar el negociar, admitió y reconoció los fundamentos que tuvo el Sr. Marx para pedir la modificación del contrato, puesto que en otro caso el Sr. Acosta, rehusando toda conversación, se hubiera limitado a decir: Cúmplase el contrato, que para eso lo hemos firmado y no estamos ahora en el momento de discutir lo ya hecho.

No queremos tampoco dejar de hacer constar que el Sr. Marx o sea el Sr. Romero, en representación oficiosa del Sr. Marx, planteó simultáneamente, para el caso de no llegar a un acuerdo, el problema de la rescisión; y es más, aunque con arreglo a la cláusula 3.<sup>a</sup> del contrato, el anuncio de la rescisión del mismo con seis meses de anticipación no se debe entender más que para cuando en su desarrollo normal, quisiera el Sr. Marx hacer uso de este derecho, dentro de los períodos de cinco en cinco años, y esto no puede rezar con los tres prime-

ros del contrato, en los que el concesionario tiene derecho a rescindirlo al final de cada uno, sin anunciarlo seis meses antes, sin embargo, para no dejar terreno alguno a la duda en la discusión, el Sr. Marx quiso que constase su petición de rescisión antes del 30 de Junio, y obtuvo una declaración expresa de la sociedad *Salinas de Almería*, prorrogándole por dos veces ese plazo, la segunda vez hasta el 31 de Julio, para dar lugar a que la negociación sobre modificación del contrato pudiera llegar a un acuerdo que eludiera la necesidad de la rescisión y las consecuencias de la misma. No hay que decir que en esta fase del debate promovido entre ambas entidades, el Sr. Acosta se mostró conciliador, deseoso de armonizar todos los intereses, propicio siempre a hacer las posibles concesiones, sin que pudiera sospecharse nunca por el Sr. Marx que ese señor era el mismo que había de llevar las cosas al punto y lugar a que han llegado.

En confirmación de cuanto dejamos manifestado, acompañamos una carta dirigida en 11 de Julio de 1914 por D. Antonio Acosta a D. Eduardo Romero, intermediario que como vé el Juzgado continúa siendo entre las dos partes contratantes, cuya carta nos ha sido facilitada por el Sr. Romero (documento núm. 4).

No es nuestro propósito entrar ahora en el examen del contenido de esa carta: nos basta llamar la atención sobre ella para que vea el Juzgado cómo del contenido de la misma se deduce la exactitud de todo cuanto manifestamos; esto es, que se había pedido la modificación del contrato; que la petición se fundaba en el mayor coste de las obras, principalmente; que en previsión de no llegar a un acuerdo se había planteado el problema de la rescisión; que se había obtenido una prórroga del aviso de esa rescisión hasta el día 31 de Julio y que todavía dice en esa carta el Sr. Acosta, que como a él no le gusta resolver los asuntos de prisa, no tendría dificultad en aumentar aún el plazo durante el cual pueda conservar el Sr. Marx el derecho a solicitar la rescisión para poder discutir el asunto tranquila y reposadamente.

7.º—El día 23 de Julio de 1914, y como resultado de las conferencias celebradas entre D. Antonio Acosta y D. Eduardo Romero, éste último escribió al Sr. Marx una carta que podríamos decir inspirada por el señor Acosta a quien le fué leída antes de enviarla, en la que se manifestaba al Sr. Marx, que la mejor solución del asunto era la separación de Roquetas, dejando limitado el arriendo a Cabo de Gata, con una reducción, a discutir, del canon anual. A esta carta le contestó el Sr. Marx en telegrama de fecha 29 del mismo mes, aceptando en principio la solución, telegrama que el Sr. Romero puso, enseguida, en conocimiento del Sr. Acosta.

A los dos días se publica en París un decreto de movilización general del ejército francés; el Sr. Braun, hijo político del Sr. Marx y apoderado suyo en Almería, que era capitán del ejército colonial, toma el tren para acudir a las filas, los hijos y socios del Sr. Marx van también a la movilización, cuarenta y ocho horas más tarde se ha declarado la guerra europea, se ha paralizado la vida de los negocios, las comunicaciones se han interrumpido, porque cuando no es el enemigo es el censor el que las detiene y perturba.

No es el momento actual, en que después de un año de guerra las necesidades de la vida han impuesto un modo de marchar, en el cual son hasta cierto punto, y aunque con dificultad, compatibles los negocios con la guerra: entonces nó. Es notorio que la vida en Francia se trastornó y casi se suspendió para todo lo que no era la guerra: hasta el Gobierno y el Presidente de la República abandonaron París. Tras ellos, abandonando también sus negocios y sus intereses, fué mucha gente, incluso el propio Sr. Marx: era el momento en que los franceses temían que los alemanes pudiesen entrar en París. Comprenderá, por tanto, el Juzgado, que después del telegrama de 29 de Julio tenía que haber y hubo efectivamente, una laguna de muchos meses durante los cuales no se volvió a hablar más de la modificación del contrato, ni había posibilidad de entenderse con el señor

Marx, ni se sabía siquiera donde se encontraba, ni éste estaba en condiciones de ocuparse más que de las cosas más urgentes, perentorias e inmediatas de sus múltiples negocios de París. Y así llegamos al fin del año 1914, sin que durante todos esos meses pudiera dar señales de vida el Sr. Marx ni hubiera interpelación ninguna por parte del Sr. Acosta, cosa natural y bien explicable por lo excepcional de las circunstancias.

Ahora bien, desde el momento en que el Sr. Marx planteó a la sociedad *Salinas de Almería* el problema de la modificación o rescisión del contrato, dió instrucciones a su hijo político y apoderado en Almería el señor Braun, para que las entregas de dinero que se hiciesen a la sociedad *Salinas de Almería* fuesen lo más restringidas posible, dejando siempre un margen importante que le pusiera en todo o en parte, al menos, a cubierto de los perjuicios que a su entender le producía el contrato. Al ausentarse de Almería el Sr. Braun por haber sido llamado a filas, los Sres. Romero Hermanos recibieron de éste análogas instrucciones, y con efecto, ellos han ido entregando al Sr. Acosta según notas recibidas de los mismos que acompaño, (documento núm. 5) diferentes cantidades, detalladas en dichas notas y que ascienden en total a la suma de 60.158 pesetas, desde el 28 de Julio de 1914 al 25 de Marzo de 1915.

Teniendo en cuenta que al 31 de Marzo de 1914, el Sr. Marx tenía liquidadas todas sus obligaciones con la sociedad, puesto que le había pagado puntualmente el canon del arriendo, le había entregado 25.000 pesetas en el acto del otorgamiento de la escritura como anticipo pedido por cuenta de la sal adquirida, y le había pagado aproximadamente otra cifra igual de esa misma sal exportada, al llegar el 31 de Diciembre, suponiendo hipotéticamente un desenvolvimiento normal del contrato, como si no existiera la reclamación planteada, el Sr. Marx habría debido en aquel momento a la sociedad, las siguientes cantidades:

Tres trimestres de arrendamiento . . . . 75.000 ptas.



Anticipo por cuenta de sal, que había de verificarse, en 31 de Junio de 1914. . . 25.000 ptas.  
Completo del valor de la sal vendida al señor Marx, admitiendo como exacto el número de 41 toneladas, declaradas por la sociedad como existentes en el stok de las salinas. . . . . 37.750 »

Hay, pues, aquí dos conceptos distintos o dos razones distintas de deber, del Sr. Marx: uno el del canon del arriendo; otro, el del pago de la sal adquirida. Si las pesetas 60.158 entregadas por los Sres Romero Hermanos de orden y cuenta del Sr. Marx a la sociedad *Salinas de Almería*, se computan al canon, resultará que en 31 de Diciembre el Sr. Marx tenía pagados tres trimestres de 1914, y una suma de 10.158 pesetas a cuenta del 4.º y debía el completo del stok de sal comprada. Si por el contrario, esa suma de dinero entregada se aplica al pago de la sal, el Sr. Marx deberá por este concepto a la sociedad *Salinas de Almería*, un pequeño saldo, pero deberá en cambio, íntegramente, los cánones del arriendo. De estas dos obligaciones que el Sr. Marx tenía para con la sociedad *Salinas de Almería*, la de falta de pago de canon podía dar lugar a la rescisión del contrato y nótese que sigo hablando en sentido hipotético, porque en nuestro caso no ha lugar a nada de esto a causa de la reclamación planteada por el Sr. Marx. En cambio la falta de pago del stok de sal adquirida, no lleva en sí como consecuencia la rescisión del contrato. ¿Quién ha facultado por tanto a la sociedad *Salinas de Almería* para imputar las cantidades recibidas, al pago de sal que es la obligación menos gravosa, en vez de atribuir las al pago de los cánones, que era la más onerosa? Y no necesito decir más en este momento sobre el particular, porque es cuestión que tendrá su desenvolvimiento adecuado en los fundamentos de derecho

No está de más hacer constar a este propósito para que quede perfectamente determinada la posición y el carácter de cada una de las distintas entidades que han

intervenido e intervienen en este asunto, que así como don Eduardo Romero Valverde fué primero el intermediario por cuya mediación se realizó el negocio, el amigo del Sr. Acosta que a ruego de éste gestionó y buscó al arrendatario de las salinas y que después de firmado el contrato, ha continuado actuando de mediador oficioso en las negociaciones entre arrendador y arrendatario a ruego de ambas partes, pero muy especialmente hasta casi los últimos momentos a instancias del Sr. Acosta; y que el Sr. Braun, hijo político del Sr. Marx, era el representante legal autorizado y debidamente apoderado por éste, con cuyo objeto se constituyó en la ciudad de Almería al comenzar el año de 1914 y aquí habría continuado seguramente a no haber surgido la guerra. La razón social Romero Hermanos, de Almería, de la que por cierto no forma parte D. Eduardo Romero, puesto que la constituyen exclusivamente sus hermanos D. Leopoldo y D. Fausto, era y es la que pactó con el Sr. Marx el tomar a su cargo la explotación de las salinas. Más claro: el Sr. Marx, hombre muy avezado a los negocios, entendió que a sus intereses no le convenía el llevar directamente la administración de las salinas, y buscó una Sociedad que tomara a su cargo la producción y embarque de la sal mediante un tanto por tonelada, lo cual simplificaba de una manera indudable su negocio y sobre todo le fijaba el coste de producción de la sal. De este modo el Sr. Marx sabía que las salinas no le costaban más que una cantidad igual al número de toneladas de sal producida, multiplicado por el tipo pactado por la unidad tonelada, y por lo tanto, la diferencia entre ese tipo, sumándole los gastos de arrendamiento y el precio de venta, era su utilidad. Para cerciorarse de que se producía todo lo que debía producirse y de que los encargados de la explotación la hacían en la forma adecuada, así como para inspeccionar las nuevas instalaciones y obras para las relaciones con la sociedad arrendadora, el Sr. Marx tenía en Almería a su representante legal el Sr. Braun; el contratista de la explotación, el destajista si se le quiere

llamar así, l'entrepreneur, en una palabra, como dicen los franceses, eran los Sres. Romero Hermanos, personalidad completamente distinta de la del Sr. Marx, con quien el Sr. Marx ha contratado la ejecución de obra y producción de sal. Ya lo reconoce así la misma Sociedad *Salinas de Almería*, que por boca de su gerente dijo en acta notarial de 11 de Junio de 1915, que no reconoce para nada que tenga relación con el asunto de las Salinas a los Sres. Romero Hermanos.

8.º - En el mes de Febrero del corriente año se cierra el paréntesis de silencio motivado por la guerra. De una parte el Sr. Marx se dirige a sus contratistas los señores Romero Hermanos pidiéndoles noticias sobre la marcha de la explotación, y de otra el Sr. Acosta ruega a D. Eduardo Romero que vaya a París, hable con el señor Marx y procure buscar la fórmula o acuerdo de la modificación.

No es nuestro propósito, ni interesa al objeto de este pleito, el detallar aquí, paso por paso, las fases de esta negociación. Lo que nos importa hacer constar es, que la negociación existió, y que la negociación comenzaba en el mes de Febrero, continuaba todavía a fines de Abril y principios de Mayo, y continuaba precisamente sobre las bases mismas en que se había planteado anteriormente, o sea: desglose de las salinas de Roquetas, reducción del canon para las de Cabo de Gata y bonificación o compensación que la sociedad *Salinas de Almería* había de dar al Sr. Marx por el mayor coste que habían tenido para él las obras y trabajos efectuados en las salinas de Cabo de Gata. En prueba de ello acompañamos un proyecto de contrato formado por la sociedad *Salinas de Almería*, (documento núm. 7) que llevó D. Eduardo Romero a París en su último viaje del mes de Abril, y que consta de dos hojas escritas a máquina que cada una de ellas tiene el sello de la sociedad *Salinas de Almería*, y acompañamos también un telegrama dirigido a París a don Eduardo Romero con fecha 15 de Abril, por la sociedad *Salinas de Almería*, (documento núm. 8) como lo

justifica la firma del mismo que dice: «Acosta», que es la dirección telegráfica de la referida sociedad.

Esta negociación cuya existencia está demostrada por estos dos documentos, a los que podríamos añadir muchos más, de los que prescindimos porque para muestra basta con esos, es la demostración concluyente de que la Sociedad *Salinas de Almería* había aceptado la discusión propuesta por el Sr. Marx; había reconocido que estaba justificada su reclamación, estaba convicta de que había por parte de ella una infracción del contrato de arrendamiento, que motivaba la protesta contraria; y que no se encontraba, por consiguiente en el caso del arrendador, que habiendo cumplido todas sus obligaciones para con el arrendatario, tiene perfecto derecho para exigir recíprocamente de éste, el cumplimiento de las suyas y en primer término el pago del precio del arriendo.

9.º — Como vé el Juzgado, hasta este momento la actitud de la sociedad *Salinas de Almería* o sea del señor Acosta fué, en apariencia, correcta. Claro está que escudriñando en todo el detalle de la negociación seguida desde Febrero hasta Mayo, no se explica cómo habiendo llegado a un perfecto acuerdo ambas partes en todos los puntos fundamentales, no se ultimó, sin embargo, la reforma del contrato; pero ésto, que después se ha visto que era consecuencia del proceder maquiavélico del señor Acosta, en aquel momento no pudo atribuirse más que a las dificultades que ciertas personas de apariencia, por lo menos, indecisa, encuentran siempre para ver cristalizado su pensamiento y sus acuerdos en una fórmula concreta.

No era así, sin embargo: D. Antonio Acosta que para arrendar las salinas y encontrar un Sr. Marx que las tomase, forjó un presupuesto de obras notoriamente inferior al verdadero, nó por ignorancia, sino a sabiendas, puesto que la sociedad había publicado un folleto en 1911, que para desgracia del Sr. Marx éste no ha conocido hasta ahora, en el cual folleto figura un informe de un digno ingeniero de minas, con cálculos diferentes de

los hechos por el Sr. Acosta, no obstante ser también inferiores a la realidad; D. Antonio Acosta que se conformaba en esa Memoria impresa, con un canon de una peseta por tonelada, a pesar de lo cual obtuvo del señor Marx un aumento de un 25 por 100; D. Antonio Acosta que en esa Memoria se ofrecía a ceder al arrendatario las existencias de sal a 98 céntimos, no obstante lo cual él ha cobrado al Sr. Marx a 2'75 pesetas o sea tres veces más, porque para desgracia, como he dicho antes, del Sr. Marx este no tenía conocimiento alguno de semejante Memoria; D. Antonio Acosta en suma, cuando tuvo en su poder el producto de esa sal vendida en tan excelentes condiciones, cuando vió que el Sr. Marx se había gastado 150.000 pesetas que estaban allí, en las salinas, en maquinaria y obras, por virtud de las cuales las de Cabo de Gata se han colocado a una altura que duplican su valor, puesto que duplican su producción; cuando ha visto que allí hay una existencia de sal, producto de la última cosecha, que vale alrededor de 250.000 pesetas y otra cosecha latente, que es la que ahora se estará recogiendo, forjó su proyecto, favorecido por las circunstancias y por la situación excepcional en que se encuentra el Sr. Marx a causa de la guerra, de despojar de todo ello al arrendatario.

Y lo hizo con la premeditación y la parsimonia necesarias para que el plan se desarrollase en toda su integridad y el éxito coronase el esfuerzo; tuvo calma, no dijo nunca que nó, ni tampoco definitivamente que sí, porque a él le interesaba ganar tiempo, y le interesaba ganar tiempo, de una parte, porque estaba negociando un préstamo importante con el Banco Hipotecario y entre los bienes que ofrecía como garantía de ese préstamo, figuraban las salinas, establecimientos que por su naturaleza no reunían condiciones para que el Banco Hipotecario los aceptase en garantía de un préstamo, y necesitaba el Sr. Acosta dar valor en renta a esas salinas para los efectos de su préstamo, exhibiendo una escritura pública que le aseguraba un canon anual de 100.000

pesetas ahora y de 150.000 después. Por eso en la carta del Sr. Acosta a D. Eduardo Romero, de Julio de 1914, habla él, al final de la página 1.ª última línea, de que necesita tener un contrato *limpio*, es decir, que entonces rehuía todo aquello que pudiera reducir las proporciones de la renta, y por lo tanto el valor como garantía hipotecaria de la finca

De otra parte, los muelles de las salinas de Cabo de Gata y de Roquetas, que se habían entregado a D. Augusto Marx en muy mal estado, por efecto de los temporales del invierno se habían destruído, y si no se reconstruían, no se podía exportar la sal, y como el señor Acosta lo aprovecha todo y se acuerda de todo, esperó, para dar el golpe a que en los primeros meses de este año D. Augusto Marx reconstruyese y pusiera en condiciones de ser utilizado el muelle de Cabo de Gata que era el más importante.

La operación de préstamo con el Banco Hipotecario estaba hecha y por consiguiente ya no le perjudicaba la rescisión del contrato: el muelle de Cabo de Gata reconstruído y funcionando; y en este instante, cuando de regreso D. Eduardo Romero, de París, trae el asunto casi por completo ultimado y está en la creencia de que una simple conversación con el Sr. Acosta bastará para terminarlo, y cuando se está esperando en un espacio de muy pocos días que el hijo del Sr. Marx, D. Jorge, que se encontraba en España, viniese a Almería para firmar el contrato convenido; de improviso, la sociedad *Salinas de Almería* el día 3 de Mayo último a las cuatro de la tarde, requiere notarialmente a D. Augusto Marx en el domicilio de los Sres. Romero Hermanos, para el pago de cuatro trimestres vencidos y no satisfechos, según ella, del canon de arrendamiento, entendiendo que porque en el art. 22 de la escritura se dice que para todos los efectos del contrato, las partes contratantes fijan como domicilio la ciudad de Almería, o sea que porque haya una cláusula en la escritura en la que se establezca un domicilio para los efectos de determinar la competencia,

ha de deducirse de esto que por un simple requerimiento hecho en el domicilio de los destajistas de las salinas, quedaba hecha una notificación en regla y en debida forma a un señor que estaba en París, donde tiene su domicilio y residencia habituales, y que por las circunstancias excepcionales creadas por la guerra no tenía representación legal alguna en la ciudad de Almería. Así resulta todo ello de la copia simple de la cédula de requerimiento que acompaño, (documento núm. 9) refiriéndome tanto para este acta como para otros documentos públicos de que he de presentar copia simple, por no tener otra a mi disposición, al protocolo correspondiente del notario don Francisco Rico, para los efectos de prueba que procedan.

10.—Al día siguiente de este requerimiento, *a las catorce horas de este requerimiento* o sea a las 8 de la mañana del día 4 de Mayo último, D.<sup>a</sup> Concepción Oliver, según acredito con la copia simple del acta notarial correspondiente que acompaño, (documento núm. 10) se personó en las salinas de Cabo de Gata, con su hermano don Antonio Acosta, aunque el nombre de éste no figura en el acta notarial correspondiente, y con el notario don Francisco Rico, y llamando al capataz que allí tienen los señores Romero Hermanos, D. Gonzalo Lozana, le manifestó que atemperándose a cuanto se consigna en el 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 más caracterizado y jefe de los diferentes servicios, debiendo todo ello noticiárselo a sus dependientes y subalternos para los debidos y consiguientes efectos.»

El capataz Lozana, se inhibió, como era natural, de intervenir en un asunto para él completamente desconocido, porque no son los obreros los que entienden ni tienen personalidad para entender en estas cosas, y llamó a su principal D. Fausto Romero, uno de los socios de la casa Romero Hermanos que se encontraba en las salinas, el cual manifestó que como Gerente de la Sociedad

Romero Hermanos se oponía a la posesión que D.<sup>a</sup> María de la Concepción Acosta, en nombre de la Sociedad *Salinas de Almería*, pretendía tomar en aquel momento, puesto que dichas salinas estaban en poder de D. Augusto Marx, por virtud de contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes. A pesar de todos los razonamientos que alegó el Sr. Romero y que constan en el acta de referencia, D. Antonio Acosta insistió en que se reintegraba en la posesión de las salinas, reintegración que, según dijo, se causaba mecánicamente por consecuencia del contrato que invocaba.

Pocos días después, el 12 de Mayo, la Sociedad *Salinas de Almería*, hace efectiva esta posesión que en acta notarial había declarado tomada por sí la señora Acosta Oliver, personándose D. Antonio Acosta en las salinas, siendo portador de las llaves de algunas dependencias, que parece había conseguido le entregase el obrero Gonzalo Lozana, violentándose por el Sr. Acosta o por orden suya las cerraduras de otros locales y conminando al personal obrero para que no obedeciera otras instrucciones que las que emanasen de la Sociedad *Salinas de Almería*, órdenes que fueron acatadas por el dicho personal obrero que habiendo conocido de siempre al señor Acosta como propietario de las salinas y estando acostumbrados durante largo período de tiempo a servir a sus órdenes, lo reconocía como *el amo* a quien sobre todos habían de servir.

Don Gonzalo Lozana, capataz de los Sres. Romero Hermanos, continuó y continúa en las salinas sin que de ellas se haya atrevido a echarle la Sociedad *Salinas de Almería*, pero reducido a la impotencia, sin poder hacer nada, y simplemente como una manifestación viviente de la posesión de derecho que el Sr. Marx conserva, y como una protesta contra la usurpación llevada a cabo por la Sociedad *Salinas de Almería*.

11.—Ese mismo día 12 de Mayo el Sr. Acosta dirigió un telegrama a D. Augusto Marx, nuestro representado, que recibió este al día siguiente 13 y que acompa-



ñamos (documento núm. 11) que dice textualmente: «Reprise affaire pour sauvegarder vos interets il convient que veniez personnellment me parler sans perte de temps autre voie vous ocasionnera grande perte. Acosta». (Posesionádonos negocio para salvaguardia sus intereses, conviene que venga personalmente a hablarme sin pérdida de tiempo. Otro camino ocasionaría gran pérdida. Acosta). Ya comprenderá el Juzgado la estupefacción que produjo al Sr. Marx la lectura de este despacho. Creía estar de acuerdo con la Sociedad *Salinas de Almería* sobre la manera y forma de modificar el contrato, puesto que desde que esta cuestión se había planteado en el mes de Abril de 1914 habían coincidido ambas partes en los puntos fundamentales; esta coincidencia se había hecho más notoria desde el mes de Febrero en que se habían reanudado las negociaciones; últimamente don Eduardo Romero había estado en París siendo portador de una proposición de la Sociedad, que es el documento que hemos presentado con el núm. 7, que en sus líneas generales había sido aceptada por D. Augusto quien le había escrito a su hijo D. Jorge que se encontraba en Madrid para otros asuntos y que tiene poderes suyos, para que se trasladase cuanto antes a Almería a ultimar y firmar el contrato; y en este momento, cuando todo parecía terminado y arreglado, el Sr. Acosta le sorprende con un telegrama diciéndole que ha tomado posesión de las salinas y que es necesario que venga personalmente el Sr. Marx a Almería, sin pérdida de tiempo a hablar con él para evitarse grandes perjuicios.

Por lo que se refiere a la conducta del Sr. Acosta nada tenemos que comentar porque no hay nada que supere a la elocuencia de los hechos; dentro de una negociación normalmente seguida y que si no había sido rápidamente terminada desde que se reanudó era por culpa suya; sin que se produzca ningún hecho que sirva siquiera de pretexto, de improviso se apodera de las salinas, y él que para requerir de pago al Sr. Marx no tiene otro medio que hacerlo por medio de un acta notarial

en el escritorio que tienen en Almería los Sres. Romero Hermanos, personalidad completamente distinta del señor Marx, una vez que se ha apoderado de las salinas, cuando ya tiene la presa segura, entonces sabe por fin a donde puede encontrar a D. Augusto Marx y le telegrafía a París, conminándole a venir personalmente a Almería, sin duda porque sabía que el estado de la salud y de los negocios del Sr. Marx no le permitía hacer ese larguísimo viaje.

12. — No contaba el Sr. Acosta con que a los pocos días de esto iba a presentarse en Almería el hijo del señor Marx; pero él es hombre a quien no se le agotan los recursos. En cuatro días de continuas entrevistas entre don Jorge Marx y su abogado, con el Sr. Acosta, entrevistas en las que intervinieron también otras personas de tanta notoriedad como el Director de la sucursal del Banco Español de Crédito en Almería y el notario señor Rico, ni rehusó las proposiciones que se le hacían, ni fué posible conseguir de él que se llegara a la conclusión del contrato; unas veces se escudaba en la sociedad, otras, cuando se le demostraba que la sociedad era él, puesto que disponía de la casi totalidad de las acciones, invocaba sus respetos a las opiniones y juicios de la minoría de los accionistas, como si no supiéramos que su norma de conducta había sido menospreciarla y prescindir en absoluto de ella, haciendo valer siempre en la repetida Sociedad la fuerza incontrastable del número; en conferencias con el abogado del Sr. Marx y conociendo la relación de parentesco que este abogado tiene con los señores Romero Hermanos, se deshacía en demostraciones de interés por estos señores, y por medio de reticencias, de medias palabras, de frases que casi se apagaban en sus labios sin llegar a pronunciarlas por completo, parecía como que intentaba halagarle con la esperanza de un buen provecho para sus parientes a expensas del señor Marx y de sus legítimos intereses, y cuando el abogado del Sr. Marx no queriéndose ni dar por enterado de tan ofensivas manifestaciones, insistió cerca del señor

Acosta en que a él no le interesaba ni le preocupaba ni importaba un ardite otra cosa que los derechos del señor Marx; el Sr. Acosta coje la puerta apenas sale de su casa el letrado, y se vá en busca del propio D. Jorge Marx para sorprenderle, antes de que este haya tenido conocimiento de la anterior conferencia y le habla, y cambia entonces por completo la decoración, y con reticencias más ó menos expresas, trata de infundir desconfianzas en el Sr. Marx con respecto a los Sres. Romero Hermanos: intenta hacérselos sospechosos, para ver si de este modo, sembrando la desconfianza y el recelo, saca de ello el provecho que apetece; y cuando esta maniobra fracasa igualmente, se dirige de nuevo por telégrafo a París y pide una entrevista a D. Augusto Marx en San Sebastián, sin decirle a dicho señor que está negociando con su hijo en Almería y ocultándole a su vez a éste que ha teleografiado a su padre a París; y cuando nuestro representado D. Augusto Marx le contesta desde París diciéndole que fije día para la entrevista, encuentra en este telegrama un medio de dilatar la terminación del asunto, porque habiéndose marchado D. Jorge Marx de Almería, habiendo dejado un proyecto de contrato a manera de *ultimatum*, para que caso de no ser aceptado por el señor Acosta, quede de una vez rota la negociación y entablar inmediatamente en los tribunales el interdicto de recobrar, el Sr. Acosta encuentra el medio de escurrirse una vez más de este círculo de hierro, diciendo que él no puede ni aceptar ni rechazar, porque está pendiente de una conferencia con D. Augusto Marx, para la que éste le avisará por telegrama.

13. — A los pocos días el señor Acosta recibe telegrama de D. Augusto Marx citándole para una entrevista en San Sebastián, y sale de Almería sigilosamente y llega a Madrid en un día en que por casualidad don Jorge Marx también estaba en la Corte, porque llegó de Barcelona por la mañana para volverse al siguiente día. Intenta ver al Sr. Acosta, pero no lo consigue, porque el señor Acosta quiere rehuir a todo trance el encontrarse

con él, porque claro está que si D. Jorge Marx hubiera ido a San Sebastián, se le habrían descubierto antes a don Augusto las artes y mañas del Sr. Acosta: y para evitarlo, el Sr. Acosta hace unos pasos de sainete, se niega en el hotel, dice que se ha ido a Chamartín, oculta después su vuelta al hotel, deja encargado sigilosamente que le lleven sus maletas a la estación y él se vá por otro lado; en una palabra, pasa todo el día ocultándose de don Jorge Marx, que naturalmente, en sus continuos viajes no estaba al detalle de la entrevista acordada por su padre al Sr. Acosta. Y llegamos a dicha entrevista, y en ella el Sr. Acosta ofrece a D. Augusto Marx espontáneamente, más de lo que se le pedía en el proyecto de contrato de Almería, que no quiso aceptar. Bien es verdad que en dicho contrato imponía una condición completamente ajena a la materia propia del mismo y a los intereses de la Sociedad *Salinus de Almería*, pero con la cual el Sr. Acosta se proponía castigar a los Sres. Romero Hermanos por no haberse prestado a ser dócil instrumento de sus codicias

Quedó D. Augusto Marx en contestar de un modo definitivo a las proposiciones del Sr. Acosta, y cuando lo hizo por conducto de su letrado, a quien facultó plenamente para llevar esta negociación (y hay que advertir que lo hizo aceptando con ligerísimas modificaciones lo propuesto por el Sr. Acosta) éste dió la llamada por respuesta, y verbalmente hubo de manifestar cuando se le interpelló sobre este particular, que era inocente creer que él aceptase semejante contrato. Se habían acabado los fingimientos, la comedia no se podía prolongar más.

Convencido el Sr. Marx de quien era el Sr. Acosta y de con quien había estado tratando, no le quedaba otro recurso que acudir a los tribunales para que ellos le restituyan en la posesión de que ha sido despojado por las artes y los medios que quedan expuestos.

14.—Una de las graves preocupaciones de D. Augusto Marx era la responsabilidad en que podía incurrir por dejar incumplidos los contratos de suministro de sal

que tenía celebrados y que no podía llevar a cabo en tanto no tuviese otra vez en su poder las salinas. Entonces exigió en San Sebastián del Sr. Acosta y el señor Acosta aceptó, que interín no se firmase el contrato modificado, él seguiría cargando la sal como si no le hubiera despojado de la posesión de las salinas, y que el producto líquido de esos cargamentos se los entregaría a la Sociedad *Salinas de Almería* a cuenta de los cánones. De acuerdo con esto, el día 8 de Junio le dirigió un telegrama al Sr. Acosta, que confirmó por carta de la misma fecha, cuya copia acompañamos (documento número 12) anunciándole que el velero «Notre Dame Bon Nouvelle» había llegado a Almería para cargar sal, y como no tuviese respuesta, le dirigió un segundo telegrama al día siguiente 9, confirmado por carta de igual fecha, cuya copia también acompañamos (documento núm. 13) en el cual le dice que queda entendido que la carga del barco se efectuará por cuenta del Sr. Marx según estaba acordado en San Sebastián. A pesar de esto, al requerir notarialmente D. Fausto Romero como Gerente de la Sociedad Romero Hermanos a D.<sup>a</sup> Concepción Acosta manifestándole que había llegado a Almería el velero francés «Notre Dame Bon Nouvelle» dirigido por el arrendatario de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas a la Sociedad Romero Hermanos, como consignatarios y explotadores de las referidas salinas, con el fin de embarcar en las de Cabo de Gata un cargamento de sal por cuenta de un contrato hace tiempo celebrado, y para que, habiéndose incautado ilegalmente la Sociedad *Salinas de Almería* de dichas salinas, en evitación de mayores perjuicios, cargase el mencionado velero, sin que esto significara reconocimiento ni aceptación de la situación creada contra derecho, la D.<sup>a</sup> Concepción Acosta manifestó que ya no existía contrato de arrendamiento, que la Sociedad *Salinas de Almería* estaba 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 dicha Sociedad como dueña y explotadora legítima del

negocio, no había tenido inconveniente en darle orden al consignatario del velero para cargarlo de sal por cuenta de D. Augusto Marx, con el carácter éste, no de arrendatario, sino de comprador del artículo como podía serlo cualquiera otro. Así resulta de la primera copia, que acompaño, del acta notarial levantada el 11 de Junio último en la ciudad de Almería a instancias de D. Fausto Romero Valverde ante el Licenciado D. Pascual Lacal Fuentes (documento núm. 14).

15.— Por virtud de la detención de las salinas llevada a cabo por la Sociedad *Salinas de Almería*, se han irrogado a mi representado D. Augusto Marx los siguientes perjuicios:

Primero: Ha impedido el desarrollo normal de los contratos de suministro de sal que el Sr. Marx tenía celebrados con algunos compradores.

Segundo: Ha imposibilitado al Sr. Marx para celebrar otros contratos que tuvo oportunidad de hacer y que no llevó a cabo por el natural temor de que no pudiera cumplirlos.

Tercero: Ha impedido al señor Marx disponer del producto de la sal que se ha exportado y que legítimamente pertenece al Sr. Marx.

Cuarto: Debiendo haber comenzado el día 15 de Mayo la elaboración de la sal latente de la actual cosecha, y por el retraso y las deficiencias con que estas operaciones se han llevado a cabo por la sociedad usurpadora, se le ha producido al Sr. Marx un enorme perjuicio que nosotros en estos momentos no podemos evaluar, pero que en ocasión oportuna se determinará pericialmente, porque reduce en una cantidad muy importante el producto de la mencionada cosecha

Quinto: Una de las cosas que el Sr. Marx exigió a los Sres. Romero Hermanos cuando les entregó la explotación de las salinas, fué que pusiesen al frente de la maquinaria un mecánico jefe de talleres competente, y así lo hicieron, encargando de las bombas y central eléctrica al inteligente mecánico electricista José García Bretones.

Cuando la Sociedad *Salinas de Almería* cometió el despojo, empezó por suprimir dicho mecánico, y entregó la delicada maquinaria en manos de los mismos obreros ignorantes que antes de arrendarse las salinas habían destrozado la maquinaria y el material del Sr. Acosta. Suponemos fundadamente que la nueva maquinaria en manos de esos ignorantes peones correrá la misma suerte que la antigua, y que las salinas de Cabo de Gata serán pronto lo que eran bajo la funesta dirección de D. Antonio Acosta, y su producción, elevada por el Sr. Marx bajo la acertada dirección de los Sres. Romero Hermanos, volverá también a ser lo que era en los desordenados tiempos del Sr. Acosta.

Debemos por lo tanto llamar desde ahora la atención del Juzgado, sobre los daños y perjuicios correspondientes al deprecio considerable del valor de la maquinaria, por no tener al frente de ella personas expertas.

16.—En la exposición de hechos que antecede ha quedado perfectamente clara y definida la personalidad de cada uno de los que han intervenido en este asunto. Por lo que respecta a los Sres. Romero Hermanos, no creemos pueda caber duda alguna de que su personalidad es total y completamente independiente de la del señor Marx. Así lo ha declarado la misma Sociedad *Salinas de Almería*, la cual en el acta notarial de 11 de Junio último (documento núm. 14) dijo por boca de su Gerente: «que la Sociedad no reconoce para nada que tenga relación con el asunto de las salinas a los Sres. Romero Hermanos». Sin embargo, para que sobre este particular no quepa duda alguna, acompañamos el contrato celebrado entre D. Augusto Marx y los Sres. Romero Hermanos, en París el día 15 de Noviembre de 1913, que es el que viene regulando las relaciones entre ambas partes.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: La posesión en las cosas puede tenerse o en el concepto de dueño de ellas o en el de tenedor de

las mismas para conservarlas y disfrutarlas, perteneciendo el dominio a otra persona. Así lo determina el Código civil en su artículo 432, después de haber dicho en el 430 que cuando se posee una cosa como dueño de ella, se tiene lo que se llama la posesión civil, y cuando la tenencia y disfrute de la cosa no se tiene en concepto de dueño se obtenta lo que se llama posesión natural. De esta manera clara y sencilla determina la ley las únicas clases posibles de posesión; una, la que tiene el que se estima dueño de la cosa poseida; otra, la que tienen los colonos, inquilinos, depositarios, en una palabra todos aquellos que sin estimarse dueños de una cosa, la tienen sin embargo en su poder con derecho a su conservación y disfrute. No hay más clases de posesión que las dos indicadas: y el que en ellas no esté comprendido no es más que un mero detentador de lo que ha usurpado.

Esta doctrina del Código es la misma de nuestro antiguo Derecho, que siempre distinguió entre posesión y tenencia, dando el primer nombre a la que se tenía sobre las cosas en concepto de dueño: y el segundo al acto de tener en su poder una cosa para disfrutar de ella, reconociendo su dominio en otra persona. Así vemos que la Ley 5.ª Título XXX Partida III, dice: «Los que tienen arrendadas o alogadas cosas ajenas, como quiera que ellos sean apoderados de la tenencia de ellas...» Y nuestra Ley de Enjuiciamiento civil, que es anterior al Código, al determinar en su artículo 1651 los casos en que proceden los interdictos de retener y de recobrar, distingue igualmente estas dos clases de posesión, llamándole a la que se tiene en concepto que no es el de dueño, tenencia. Es pues indudable que con arreglo a los preceptos legales citados, lo mismo hoy que en todo tiempo, en nuestro derecho se ha reconocido la existencia de una posesión amparada y protegida por la ley, que se puede tener sobre las cosas aún reconociendo en otros el dominio de ellas.

Esta clase de posesión es la que tiene mi representado don Augusto Marx sobre las salinas de Cabo de Gata y



de Roquetas, por virtud de la escritura de arriendo de las mismas que en Noviembre de 1913 celebró con la Sociedad *Salinas de Almería*, propietaria de los referidos criaderos de sal.

Segundo: En el capítulo en que trata el Código civil de los medios por los cuales puede adquirirse la posesión de las cosas, hay un artículo, el 441, en el que se determina que en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión, mientras exista un poseedor que se oponga a ello, debiendo solicitar el que se crea con derecho para privar a otro, de la tenencia de una cosa, si el tenedor resiste la entrega, el auxilio de la autoridad competente. Y hay otro artículo, el 444, en que se dice que los actos meramente tolerados y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión. ¿Qué dicen estos dos artículos? ¿Qué doctrina jurídica es la que en ellos se desenvuelve? Muy sencilla y muy clara. La de que el que entra en la tenencia material de una cosa empleando los medios que en esos dos artículos se indican, no se considera ante la ley como poseedor, porque esos actos *no afectan a la posesión*, es decir, que *de derecho* sigue poseyendo aquel a quien se le arrebató la cosa, y el que ha cometido este arrebato, no es más que un detentador cuya responsabilidad será meramente civil o también criminal, según el modo y manera en que la usurpación se haya llevado a cabo. Este es nuestro caso.

La Sociedad *Salinas de Almería* requirió notarialmente en Almería a don Augusto Marx que estaba en París 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 las catorce horas de hecho este requerimiento notarial, D. Antonio Acosta llevó a su señora hermana como Gerente de la Sociedad *Salinas de Almería*, a la salina de Cabo de Gata donde declaró, que tomaba por sí posesión material de ella, a

pesar de la oposición terminante de D. Fausto Romero, uno de los socios de la casa Romero Hermanos; y finalmente, nueve días después D. Antonio Acosta, se persona en las salinas y se adueña de ellas violentando las cerraduras de algunos locales de cuyas llaves no había podido proveerse, y ejerciendo sobre el personal el ascendiente nacido de su condición de propietario de las salinas, por la cual había estado casi todo él a sus órdenes, les manda que a partir de aquel momento solo a él le obedezcan, quedando por virtud de todos estos actos convertida la Sociedad *Salinas de Almería* en detentadora de la posesión de las mismas, sin que se atiendan, obedezcan ni reconozcan las órdenes que los Sres. Romero Hermanos transmiten por mediación de D. Gonzalo Lozana, el cual sigue viviendo y residiendo en las salinas, siendo esta la única demostración visible que queda de la posesión que de derecho tiene el Sr. Marx, y al mismo tiempo una confesión implícita que la Sociedad *Salinas de Almería* hace de la situación ilegal en que se encuentra colocada, puesto que no se atreve a expulsar de allí al mencionado Lozana.

Véase, pues, con cuanta razón decíamos que nuestro caso está comprendido en los artículos 441 y 444 del Código Civil, puesto que se trata de una posesión tomada sin conocimiento del legítimo poseedor y ejecutada en parte de un modo violento, con violencia en las cosas, destrozando las cerraduras de aquellos locales cuyas llaves no pudieron obtener, y con intimidación en las personas, que es una violencia moral, porque verdadera intimidación es la que ejerció el Sr. Acosta en nombre de la Sociedad *Salinas de Almería*, cuando a los obreros de las salinas, hombres incultos, que no tienen discernimiento para distinguir y apreciar estas cosas, se les presentó a título de dueño y, como tal, les requirió para que no obedeciesen otras órdenes y mandatos que los emanados de su autoridad. Si pues con arreglo a la ley, quien ejecuta estos actos no podría nunca fundarse en ellos para adquirir una verdadera posesión sobre las

salinas, y si esos actos con arreglo a la ley no pueden afectar a la posesión, es indudable que por virtud de ellos la Sociedad *Salinas de Almería* se ha constituido en una mera usurpadora y detentadora de la posesión de las salinas, y que la posesión de derecho continúa teniéndola don Augusto Marx.

Tercero: Nos encontramos, por lo tanto, con que hay aquí frente a frente un poseedor de derecho a quien se le ha privado de la material tenencia de la cosa, y un usurpador que está detentando aquello que no tiene derecho a poseer; el primero D. Augusto Marx; el segundo, la Sociedad *Salinas de Almería*. ¿Qué medios tiene don Augusto Marx para que vuelvan a su poder las salinas de cuya tenencia material ha sido despojado? Pedir que se le restituya en la posesión material de que se le privó, que es un derecho que está consagrado y definido en el 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.

Este medio es el interdicto de recobrar que planteamos con esta demanda y que procede con arreglo al artículo 1651 de la Ley de Enjuiciamiento civil, 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 pida antes de que haya transcurrido un año a contar desde el acto que ha motivado la pérdida de la posesión (artículo 1653 de la ley de Enjuiciamiento civil) en cuyo caso se encuentra mi representado puesto que el despojo tuvo lugar el día 4 o el 12 de Mayo último, según se tome como fecha, la del acta notarial en que la señora viuda de Barbarín declaró que tomaba por sí la posesión, o la del día en que su hermano don Antonio empezó a mandar y disponer en las Salinas.

Cuarto: Con lo dicho queda por completo justificada nuestra demanda, puesto que en la información testifical que ofrecemos en cumplimiento de lo que precep-

tua el art. 1652 de la ley de Enjuiciamiento civil, hemos de corroborar los dos hechos fundamentales del interdicto: el de la tenencia de las Salinas por don Augusto Marx, y el del despojo de dicha tenencia por la Sociedad *Salinas de Almería*. Y decimos que hemos de corroborar estos hechos con la información testifical, puesto que justificados y probados lo están desde luego por documentos públicos y solemnes, como son: la primera copia que se acompaña con esta demanda, de la escritura de arrendamiento de 13 de Noviembre de 1913, que dió la posesión de las salinas al Sr. Marx, y la copia simple del acta notarial de 4 de Mayo último, que adquirirá toda su fuerza y valor probatorio en el juicio verbal que ha de celebrarse a tenor del art. 1656 de la ley de Enjuiciamiento civil, en cuya acta resulta acreditado el despojo.

Quinto: El arrendamiento de las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas a D. Augusto Marx, está inscrito en los Registros de la Propiedad de Almería y Berja, según consta en las notas puestas al pie de la primera copia de la escritura que acompañamos con esta demanda, (documento núm. 2) y está inscrito no solo porque a ello tenía derecho el arrendatario por tratarse de un arriendo de más de seis años, sino porque así se pactó por los contratantes en una de las cláusulas de la escritura. De modo que la inscripción no ha sido, exclusivamente, el ejercicio del derecho que tenía D. Augusto Marx por el párrafo 5.º del artículo 2.º de la vigente ley hipotecaria, como arrendatario de más de seis años; es también resultado de un acuerdo entre ambas partes, acuerdo que envuelve el propósito de arrendador y arrendatario de que éste arrendamiento tuviera el carácter de un derecho real, que es el efecto que produce la inscripción, según se dice de un modo explícito y terminante por la comisión de Códigos en la exposición de motivos de la ley hipotecaria.

No podía ser de otro modo. En un contrato en que el arrendatario invierte grandes capitales y en que se

dan al arrendador garantías y derechos tan enormes para caso de incumplimiento del contrato, como es el de pedir su rescisión, con pérdida para el Sr. Marx de todo lo gastado en las instalaciones y de las existencias de sal, almacenada y latente, lo cual supone algunos cientos de miles de pesetas, lo menos que podía exigir el Sr. Marx, para asegurar sus derechos y sus capitales, era que ese contrato se inscribiese, que tuviese el carácter de un derecho real que afectaba a las Salinas y que no podía desaparecer más que por acuerdo de las partes o sentencia de los tribunales, precisamente, para evitar cosas como las que motivan este interdicto y otras análogas, de parte de la Sociedad arrendadora.

Ahora bien, esta inscripción del arrendamiento 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 dá derecho a que los Tribunales le reintegren en su posesión por medio del procedimiento establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cual sea este procedimiento lo determina el artículo 100 del reglamento provisional para la ejecución de la Ley Hipotecaria de 16 de Diciembre de 1909, aprobado por Real Decreto de 6 de Agosto de 1915 y publicado en las *Gacetas* de los días posteriores del mismo mes. Dicho artículo 100 (que resulta publicado en la *Gaceta* de 15 de Agosto) dice así: «El procedimiento a que se refiere el artículo 41 de la ley es el regulado en el título XIV del libro III de la ley de Enjuiciamiento Civil», de forma que don Augusto Marx, presentando como presenta la escritura de arrendamiento inscrita (documento número 2) y las certificaciones que acompaña de los Registros de Almería y Berja (documentos números 16 y 17) de los que resulta que continúa inscrito el arrendamiento a su favor, tiene derecho a pedir la posesión judicial en acto de jurisdicción voluntaria, sin audiencia del detentador, reservando a quien se crea en mejor derecho, el de acudir al juicio ordinario para discutirlo.

No usa, sin embargo, de este derecho y se conforma con el interdicto de recuperar, aunque para ello incurra en el contrasentido de hacer una información testifical, para demostrar hechos que resultan acreditados por documentos públicos, porque mi parte no teme a la contradicción y prefiere que se oiga a la parte detentadora, lo cual tiene lugar en el interdicto, mejor que ejecutar su derecho a que se le ponga en posesión, sin dicha audiencia, como ocurriría siguiendo el procedimiento marcado en el Reglamento. Esto es lo lógico; lo otro es la demostración palpable de que nuestro derecho es tan evidente, que no rehuimos la discusión, sino que la apetece-

Sexto: En rigor de derecho, aquí debíamos dar por terminadas nuestras alegaciones. Estamos en un juicio sumarísimo, en donde lo único que hay que discutir y justificar es el hecho de la posesión y el del despojo; y ambos lo están sobradamente. Cualquiera otra alegación tiene su apropiado lugar en el pleito ordinario que la Sociedad *Salinas de Almería* puede entablar después que el Juzgado haya restablecido la perturbación jurídica producida por dicha Sociedad al apoderarse ilegalmente y contra la voluntad del poseedor de la tenencia material de las salinas. Pero nosotros no podemos negarnos a la realidad y como la realidad es que la Sociedad usurpadora ha querido hacer alarde de respeto a las leyes, cuando lo que hacía no era más que infringirlas, ha querido presentarse como en el ejercicio normal y ordenado de un derecho, y para ello ha buscado un hecho y un fundamento legal que justificase su conducta, siendo el primero la falta de pago del canon de arrendamiento de dos trimestres vencidos, y el segundo la cláusula 17 de la escritura de arrendamiento, estimamos necesario desenmascarar a esa Sociedad, demostrar no solo que es ilegal lo que ha hecho porque no podía privar a mi representado de la posesión tomándose la justicia por su mano, sino también, que no acudió a los tribunales a pedir el desahucio, que es lo que en derecho hubiera pro-

cedido, porque no tenía razón para pedirlo, porque su petición hubiera fracasado.

Supongamos por un momento que la cláusula 17 del contrato de arrendamiento de 14 de Noviembre de 1913 dice todo lo que la parte contraria quiere que diga; admitamos igualmente que es cierto que cuando el despojo se verificó, D. Augusto Marx debía a la Sociedad propietaria dos trimestres vencidos del canon de las salinas, esto es, que por el hecho de la falta de pago de esos dos trimestres, la Sociedad *Salinas de Almería* tiene derecho no solo a declarar rescindido el contrato, sino a tomar por sí y ante sí, posesión de las salinas sin la voluntad y aún contra la voluntad de la otra parte contratante, y sin que para ello tenga que recurrir a los tribunales de justicia aún cuando el arrendatario se oponga a esa toma de posesión; reconozcamos en una palabra que por virtud de la cláusula 17 del contrato, el arrendatario convino y se avino a que la Sociedad *Salinas de Almería* constituyéndose en juez único y supremo, era la sola competente para definir y decidir cuándo había llegado el momento de la rescisión y para tomar por sí y ante sí, con o contra la voluntad del arrendatario, posesión de las salinas, prescindiendo de los tribunales de justicia y de los procedimientos que en las leyes de enjuiciar se establecen, que esto y no otra cosa es lo que de contrario se sostiene y se invoca en el acta notarial de 10 de Mayo de 1915.

Pues bien, si esto fuera así, si eso dijese la cláusula 17 del contrato de arrendamiento, entonces esa cláusula sería nula, sin ningún valor ni efecto, porque hay un artículo en el Código civil, que es el 1255, en el que se establece que en los contratos las partes pueden fijar los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Si esa cláusula 17 dijera lo que se quiere hacerle decir, no se habría podido consignar en el contrato por el notario que autoriza la escritura, que es un funcionario competentísimo y no hubiera

permitido en la escritura una condición que como ésta, interpretada de ese modo, es contraria a las leyes y al orden público.

Es contraria a las leyes, porque con arreglo al artículo 441 del Código Civil, que ya hemos alegado anteriormente, siempre que el tenedor de una cosa resista 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.

Es contraria también al orden público, porque vivimos en un Estado organizado, sometido a una Constitución que es su ley fundamental, en la que se establecen los Poderes del mismo, uno de los cuales es el Judicial, del que forma parte la Administración de justicia, y ésta exige, por ser principio fundamental de la organización jurídica del país, el que nadie pueda tomarse la justicia por su mano, sino acudiendo a esos tribunales encargados de velar por la observancia del derecho, de hacer respetar el de todos y de restablecer el orden jurídico allí donde quiera que se perturbe: y porque, finalmente, existen al mismo tiempo que códigos fundamentales en donde se definen los derechos y deberes de todos los ciudadanos en los diversos órdenes de las relaciones jurídicas, leyes procesales que determinan la forma, modo y manera como han de discutirse, ventilarse y resolverse en esos tribunales, las contiendas jurídicas. Por consiguiente, si la cláusula 17 del contrato de arrendamiento dijera eso que se pretende que diga, y constituyera por lo tanto a uno de los interesados, a la Sociedad *Salinas de Almería* en juez y parte de las contiendas que pudieran surgir en el cumplimiento del contrato de arriendo, si hiciera, como se quiere que haga, tabla rasa de los tribunales de justicia, y si prescindiera para despojar al



arrendatario de la tenencia de la cosa arrendada, aún en el supuesto de que sea procedente, del procedimiento en la ley establecido, que es el del juicio llamado de desahucio, esa cláusula atentaría a toda la organización de la sociedad española y sería contraria por completo al orden público.

Véase pues, cómo esa cláusula 17 del contrato de arriendo, si se interpreta como la parte contraria pretende interpretarla, queda nula y sin ningún valor ni efecto. Pero no es ese su verdadero sentido, ni es eso lo que en ella se ha querido decir. En esa cláusula lo que se establece es el derecho de la Sociedad arrendadora a la rescisión del contrato por la falta de pago de dos trimestres del canon, 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 acuerdo ambas partes contratantes, porque si no lo estuvieran entonces los tribunales de justicia, serían los llamados a decidir. Si así no fuera ¿a qué viene el párrafo 3.º de esa cláusula 17 que comienza diciendo: «Si la Sociedad propietaria tuviese que recurrir a los tribunales para hacer valer su derecho...»? Este párrafo de esa cláusula demuestra cumplidamente que la cláusula no dice lo que se ha querido hacer que diga, sino que reconoce, respeta 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 2.º de la misma cláusula no tiene otra finalidad que la muy modesta de determinar que para recojer la posesión del arrendatario en caso de conformidad supuesta de ambas partes, se puede hacer esto particularmente y sin necesidad de requerir para ello la intervención de la autoridad judicial.

Séptimo: Decíamos en el número anterior, que la Sociedad *Salinas de Almería* para justificar su proceder había buscado un hecho y una cláusula en el contrato de

arrendamiento. Con respecto a la cláusula hemos dicho todo lo pertinente en el fundamento de derecho anterior; el hecho en que se ha apoyado es el de la supuesta falta de pago del canon de dos trimestres, y eso es por completo inexacto. Dijimos en el hecho 7.º de la demanda que a partir del 28 de Julio de 1914 hasta el 25 de Marzo de 1915, la Sociedad *Salinas de Almería* había recibido de D. Augusto Marx por virtud de diferentes entregas parciales que por cuenta del mismo le hicieron los señores Romero Hermanos, la cantidad de pesetas 60.158; expusimos también en ese mismo hecho la nota de los débitos que en 31 de Diciembre de 1914 hubiera tenido el Sr. Marx con la Sociedad *Salinas de Almería* en el supuesto de un desenvolvimiento normal del contrato de arriendo, débitos que hubieran ascendido por razón de canon de arriendo, a 75.000 pesetas y por razón de resto del valor del stok de sal a 62.750. Si pues las 60.158 pesetas se aplican al pago de los cánones, resultará que en 31 de Diciembre el Sr. Marx tenía pagados a la Sociedad *Salinas de Almería* los tres primeros trimestres completos del año 1914 y que le debía solamente 14.842 pesetas del 4.º y último trimestre de dicho año.

Ahora bien, como la Sociedad *Salinas de Almería* se apoderó de dichas propiedades el día 10 de Mayo de 1914, resulta que en dicha fecha el arrendatario no podía deberla más que un resto del último trimestre de 1914 y el primer trimestre de 1915, de modo que no era deudor a la Sociedad arrendadora de los dos trimestres vencidos que señala la cláusula 17 de la escritura, como causa de rescisión. ¿Qué ha sido necesario para que la Sociedad *Salinas de Almería* resulte en condiciones de invocar esa cláusula como motivo de rescisión? Que ella por sí y ante sí, en vez de aplicar esas cantidades al pago del canon, las haya adjudicado al pago del stok de sal. Pero al hacer esto ha infringido los artículos 1172 a 1174 del Código civil, puesto que el Sr. Marx les ha hecho entrega de cantidades por mediación de los Sres. Romero Hermanos, sin determinar a cual de las deudas que tenía

con la Sociedad debían aplicarse, y así consta de la nota enviada por los Sres. Romero Hermanos (documento número 5) y por lo tanto esas cantidades han debido imputarse a la deuda que era más onerosa para el señor Marx, y como la deuda más onerosa es la del pago del canon, que lleva consigo en caso de incumplimiento la rescisión, y no el pago del stok de sal, que no tiene semejante penalidad, no es quien la Sociedad arrendadora para caprichosamente e infringiendo la ley, aplicar las cantidades recibidas a la deuda que a ellos más les conviene, para que de este modo resulte perjudicado el deudor e incurso en una pena de rescisión que no puede aplicársele con arreglo a los citados artículos del Código civil.

Conste, por consiguiente, que imputando, como en derecho procede, las cantidades entregadas por el señor Marx a la Sociedad *Salinas de Almería*, a la deuda más gravosa de las dos que con dicha Sociedad tenía, no resulta debiendo a la Sociedad los dos trimestres vencidos del canon de arriendo; y no ha lugar, por tanto, a la rescisión establecida como penalidad en la cláusula 17 del contrato.

Octavo: Es nulo el consentimiento, sin el cual no hay contrato posible, cuando se presta por error o dolo, (artículo 1265 del Código Civil) Es notorio que para el señor Marx era de una importancia extraordinaria, la determinación del importe de las obras que había que efectuar en las Salinas; la fijación del capital necesario para el arriendo, estaba subordinada al coste de las obras; las probables utilidades, fin del negocio, ofrecerían mayor o menor aliciente para emprenderlo, según la relación en que estuvieran con el capital. Por eso el Sr. Marx exigió que figuraran en el contrato de arriendo, como parte integrante del mismo, los presupuestos de dichas obras.

No queremos admitir, ni siquiera suponer, que haya habido dolo, que la Sociedad arrendadora haya forjado a sabiendas unos presupuestos notoriamente inferiores para inducir al Sr. Marx a celebrar un contrato que en otro caso no hubiera celebrado. Nos basta con que sea reconocido el error padecido, que es de tanta importan-

cia, que en Cabo de Gata ha elevado el coste de las obras a 150.000 pesetas, el doble de lo calculado y en Roquetas habrán de gastarse más de 750.000, en vez de las 264.000 presupuestas. Este error en un extremo del contrato que es de capital importancia y que hubiese hecho desistir, a conocerse a tiempo, de su celebración, es de los determinados en el artículo 1266 del Código Civil, en relación con el 1265, que anulan el consentimiento y por tanto el contrato, careciendo en su consecuencia la Sociedad arrendadora de acción para exigir a nuestra parte el cumplimiento de obligaciones vencidas de un contrato, que el arrendatario tachaba de vicioso desde el mes de Abril de 1914.

Noveno: De los hechos consignados en esta demanda resulta palmariamente acreditado, que la Sociedad *Salinas de Almería* había aceptado la discusión con el señor Marx para la modificación del contrato; que estaba negociándola, lo cual implica el reconocimiento de que tiene el Sr. Marx motivos fundados para pretenderla; y cuando se ha admitido esta situación, y se está debatiendo sobre las bases de condonación de una parte del canon vencido, reducción del arriendo, etc., no es lícito fundarse en un contrato que está colocado en la mesa de disección, para exigir el cumplimiento de obligaciones, que implícitamente se han declarado en suspenso y para aplicar penalidades que solo proceden en un normal desenvolvimiento del contrato.

Décimo: Con arreglo a la regla 15 del art. 63 de la ley de Enjuiciamiento civil, en relación con el segundo párrafo del núm. 3.º del art. 62 de la misma ley, este Juzgado es el competente para conocer de esta demanda de interdicto, por radicar en su jurisdicción la mayor parte de las fincas que son objeto de él, y estar determinado que cuando las acciones se ejercitan sobre cosas inmuebles, situadas en diferentes jurisdicciones, será competente el juez de cualquiera de los lugares en cuya jurisdicción estén sitos los bienes, a elección del demandante.

Undécimo: Mi representado tiene perfecto derecho

a que la parte contraria le indemnice de los daños y perjuicios que se le han ocasionado condenándosele además, en las costas de este interdicto, con arreglo al párrafo 2.º del art 1658 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Por tanto, y ofreciendo la información testifical que exige el artículo 1652 de la ley de Enjuiciamiento civil, procede y

SUPLICO al Juzgado, que habiendo por presentada esta demanda con su copia y los documentos que a la misma se acompañan, y teniéndome por parte en el nombre que comparezco, se sirva tramitarla con arreglo a derecho y resolverla en definitiva declarando haber lugar al interdicto de recobrar que interpongo, y mandando que inmediatamente se reintegre a D. Augusto Marx en la posesión y tenencia de las salinas de Cabo de Gata y de Roquetas de que fué despojado por la Sociedad *Salinas de Almería*, condenando a esta Sociedad a que abone a mi poderdante los daños y perjuicios que le haya ocasionado con el despojo, a la entrega de las cantidades que hubiera percibido la Sociedad demandada, por embarque, venta o compromiso de venta de sal, y a' pago de las costas que en el presente juicio se ocasionen; todo ello sin perjuicio de tercero, y reservando a la parte contraria la facultad de hacer uso de los derechos que crea poder tener, en el juicio ordinario correspondiente. Así es de justicia que pido.

Primer otro sí digo: que en cuanto a lo que dispone el art. 1652 de la ley de Enjuiciamiento civil, formulo el siguiente interrogatorio a tenor del cual han de ser preguntados los testigos que después se expresarán, en la información que ofrezco:

Primero: Por las generales de la ley.

Segundo: Cómo es cierto y le consta al testigo que don Augusto Marx ha venido estando en quieta y pacífica posesión de las salinas de Cabo de Gata y de Roquetas, desde el 15 de Noviembre de 1913 hasta el 11 de Mayo de 1915.

Tercero: Cómo es asimismo cierto que el día 4 de

Mayo último, D.<sup>a</sup> 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 D. Fausto Romero, socio de la casa Romero Hermanos, que tomaba por sí y ante sí, posesión de las dichas salinas.

Cuarto: Cómo es cierto que el día 11 de Mayo, siguiente, D. Antonio Acosta u otra persona designada por la Gerencia de la Sociedad *Salinas de Almería*, se personó en las mismas, sustituyó todo el personal que no fué de su agrado, violentó las cerraduras de algunas edificaciones comprendidas en el inmueble arrendado y prohibió que sus nuevos dependientes tuvieran trato de ninguna clase con el arrendatario ni con D. Gonzalo Lozana, capataz puesto al frente de las salinas por el dicho arrendatario.

Sobre estos hechos pueden declarar los testigos siguientes:

Don Gonzalo Lozana Navarro.

- » Andrés Galera Igres.
- » Antonio Estrella López.
- » Eduardo Romero Valverde.
- » José García Bretones.

todos mayores de edad, sin tacha alguna para serlo y residentes en Almería, a excepción del último, que vive en Santa Fé de Mondújar. De la comparecencia de ellos me encargaré, y por tanto, no es preciso que sean judicialmente citados.

En su virtud, Suplico al Juzgado tenga por hechas estas manifestaciones y por ofrecida la información testifical.

Segundo otro sí digo: tanto el letrado como el procurador que suscriben, están al corriente en el pago de la contribución y habilitados en tal concepto para el ejercicio de sus respectivas profesiones, y Suplico al Juzgado tenga por hecha esta manifestación a los efectos que procedan.

Almería 9 de Noviembre de 1915.

LDO. JULIO ESTEVAN.

LUIS VIZCAINO.

# JUICIO VERBAL







# JUICIO VERBAL

---

(Hechos y alegaciones sobre la posesión y el despojo)

La llamada Parte general de la contestación a la demanda, plantea la cuestión litigiosa reduciéndola a tres puntos principales; y a ellos comenzaré por prestar atención para demostrar cumplidamente la sinrazón y temeridad con que la Sociedad *Salinas de Almería* se opone a las pretensiones formuladas por esta parte.

Punto 1.º Mi principal, arrendatario de los establecimientos Salineros de Cabo de Gata y Roquetas, que ha dejado de pagar cuatro trimestres a la Sociedad arrendadora y que durante ese tiempo gozó de la cosa arrendada, ha sido engañado y perjudicado por la dicha Sociedad, que es precisamente la que se ha quedado sin cobrar las 100.000 pesetas del canon del arriendo y la que durante esos cuatro trimestres no ha disfrutado de los establecimientos arrendados.

En este primer extremo ya se advierte la irónica manera que ha de emplear la contraria para plantear el debate judicial, buscando un efecto que en este juicio no puede producirse. Pudiera ser cierto lo que quiere decir la Sociedad demandada y a pesar de ello, como se demostrará, haber lugar al interdicto de recobrar propuesto por mi poderdante. Aquí no se puede resolver acerca de si el Sr. Marx adeuda o no a la Sociedad demandada esos cuatro trimestres del canon estipulado, sino sencillamente si el actor estaba en posesión de los establecimientos Salineros de Cabo de Gata y Roquetas

y si ha sido despojado de esa posesión por la Sociedad *Salinas de Almería*. Claro está que para no dejar en pie ese argumento de más apariencia que realidad, se rebatirá y destruirá; pero conviene que desde el primer instante se haga constar que los hechos fundamentales de este juicio son los dos que quedan apuntados y que los demás no sirven sino para que el Juzgado pueda apreciar con mayor exactitud la posición moral y legal que ocupan ambos contendientes.

Punto 2.º Que habiéndose estipulado por la cláusula 17 del contrato de arriendo que por la falta de pago de dos trimestres del canon arrendaticio quedaría rescindido el contrato, pudiendo la Sociedad arrendadora tomar por sí misma posesión de las Salinas, sin que fuera necesaria la intervención de los Tribunales, 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 sí misma de las Salinas, sin solicitar la intervención de los Tribunales ha procedido ilegalmente y con ello despojado al arrendatario de una posesión que él estuvo conforme con que tomase dicha Sociedad, llegado el caso del impago del artículo 17.

El relato y la interpretación que anteceden más se acomodan a los deseos de la contraria que a la exactitud de los hechos y a las sanas prescripciones de la Hermenéutica. Para convencerse bastará con recordar el art. 17 del contrato entre la Sociedad arrendadora y mi principal. «La falta del pago, durante dos trimestres del canon fijo y del canon eventual a que se refiere el artículo VII llevará en sí la rescisión del presente contrato, pudiendo la Sociedad propietaria ejercer las acciones que la Ley le concede para reclamar del arrendatario las sumas que en concepto de canon u otro le adeude. 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 y de todas las instalaciones existentes, sin que sea necesario acudir a los Tribunales con

este objeto. Si la Sociedad propietaria tuviera 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. 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.» Y a la vista de esta estipulación se pregunta la contraria: ¿Cuál 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? Esta pregunta es bastante para plantear este extremo de la cuestión y evidenciar el error en que incurre la contraria al sostener que lo que la Sociedad arrendadora ha hecho está ajustado al contrato de 14 de Noviembre de 1913.

Mi principal no otorgó su consentimiento para que la Sociedad propietaria tomase por sí posesión de las Salinas arrendadas *cuando creyese que se le adeudaban dos trimestres del canon arrendaticio*. No es esto lo estipulado en el contrato, y lo sabe muy bien la parte contraria, sobre todo desde que el Registrador de la Propiedad de Almería se negó a cancelar la inscripción del contrato de arrendamiento, a pesar de haberle presentado la Sociedad arrendadora todo ese fárrago de actas notariales que no convencen sino de la ligereza y sinrazón con que se ha conducido en el acto del despojo.

Y, sin embargo, la Sociedad demandada ha obrado como si el pacto se hubiera ajustado en aquella forma, dejando a su exclusiva voluntad la cesación de los efectos de lo convenido y en el presente juicio se defiende en consonancia con aquella línea de conducta, trayendo al tratar de la interpretación de esta cláusula 17, ese dilema aparatoso, según el cual la Sociedad arrendadora hubiera quedado desamparada dando otro sentido al

contrato, ya que a los Tribunales no podía acudir porque se lo vedaba la estipulación, ni podía incautarse por sí misma porque se lo impedía Marx. Bien sabe la contraria que no corría ningún peligro, que los derechos de arrendador y arrendatario estaban en este punto claramente perfilados y que el art. 17 es tan claro que se interpreta por sí solo. Pero hay que comenzar su interpretación desde el principio y no como hace el demandado. «La falta de pago durante dos trimestres del canon fijo y del canon eventual a que se refiere el artículo VII llevará en sí la rescisión, del presente contrato *pudiendo la Sociedad propietaria ejercer las acciones que la ley le concede para reclamar del arrendatario las sumas que en concepto de canon u otro le adeude*».

Hé aquí el primer extremo previsto en el artículo 17 del contrato. En él se estipulan dos extremos importantísimos del convenio, a saber: 1.º Que la falta del pago durante dos trimestres del canon arrendaticio es motivo suficiente, pactado, de rescisión y 2.º Que la Sociedad propietaria puede, en este caso, reclamar del arrendatario las sumas que en cualquier concepto le adeude, ejercitando a este efecto las acciones que la Ley le concede. Ni se expresa aquí quien ha de declarar la rescisión en el caso de la falta de pago de esos dos trimestres, ni ante quien se pueden ejercitar por la Sociedad arrendadora las acciones que la Ley le concede para reclamar al arrendatario las sumas que le adeude. Más adelante el propio artículo 17 dispone lo que el demandado toma como su punto de partida para explicar, a su modo, esta cláusula del contrato. «*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 y de todas las instalaciones existentes, sin que sea necesario acudir a los Tribunales con este objeto*». Comienza este pasaje del artículo 17 por suponer que ya ha llegado el caso de rescisión, es decir, que se ha faltado al pago durante dos trimestres y que como esta omisión, esta infracción de la Ley del contrato lleva en sí, es motivo, de

rescisión, y esta ha sido ya acordada, la Compañía arrendadora puede tomar por sí posesión de la cosa arrendada, sin que sea necesario acudir a los Tribunales con este objeto, es decir con el objeto de tomar por sí los establecimientos Salineros, siempre que conste acreditado que ha llegado el caso, que se ha acordado la rescisión del contrato por no haber cumplido el arrendatario la obligación de pagar el canon arrendaticio durante el término de dos trimestres. ¿Pero quién ha de declarar que ha llegado el caso de rescisión? La misma cláusula lo dice inmediatamente después. «Si la Sociedad propietaria tuviera 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». De aquí se deduce ya con toda claridad el sentido de este artículo 17; aquí ya se pone de manifiesto que no se ha pactado que la Sociedad propietaria pueda *resolver por sí* cuando ha llegado el caso de rescisión, porque si así fuera no tendría razón de ser la estipulación, según la cual se otorga a la Sociedad arrendadora el derecho de que *a petición suya* los Tribunales pongan en secuestro o embargo las Salinas en el caso de que tuviera que acudir a aquellos *para hacer valer los derechos* que le están reconocidos. ¿Y qué derechos son o pueden ser estos que ha de hacer valer la Compañía arrendadora? ¿Serán *estos derechos* las reclamaciones de cantidades a que se refiere la primera parte de la cláusula 17? Conforme a la teoría de la contraria se ha de contestar negativamente, pues como parte del derecho indiscutible a tomar posesión por sí, llegado el caso de la falta de pago del canon de dos trimestres, no había por qué reconocer el derecho a pedir que se embargue o se ponga en secuestro aquello mismo de que por sí podía tomar posesión. Estos dos pactos entendidos como los interpreta la parte contraria son inconciliables:

Lo que demuestra claramente esta última parte del artículo 17 es que no se había pensado en prescindir de la intervención de los Tribunales de Justicia, por cuanto

se había estipulado expresamente que se acudiría a ellos para hacer valer los derechos de la Compañía arrendadora; y uno de estos derechos era el de que se declarara la rescisión cuando el arrendatario adeudara dos trimestres del canon convenido.

Interpretado rectamente el sentido de la cláusula 17 establece en favor de la Compañía demandada derechos muy importantes, los suficientes para considerarse cumplidamente garantida. Según lo pactado, la falta de pago del canon correspondiente a dos trimestres es motivo bastante para declarar la rescisión del contrato. Al hacer valer la Compañía arrendadora ante los Tribunales este derecho se procederá después de rescindido el contrato, a petición suya, al embargo o secuestro de la cosa arrendada, *mientras se sustancia la reclamación*. Acordada la rescisión por los Tribunales o por un nuevo pacto, la Sociedad propietaria tendrá el derecho de tomar por sí posesión pura y simplemente de las Salinas sin que sea necesaria la intervención de los Tribunales *para este objeto*. Para la reclamación de las cantidades que en cualquier concepto adeude el arrendatario, la Sociedad arrendadora puede utilizar las acciones que las Leyes conceden. Rescindido el contrato por falta de pago la Compañía propietaria hará suyos las mejoras, instalaciones nuevas, material y demás bienes relacionados en el artículo 16 y la sal elaborada, sin que el arrendatario tenga derecho a indemnización alguna. Este es el verdadero, el único mecanismo de lo pactado en la cláusula 17. No se dice en ella, como a contraria pretende, que el arrendatario queda en absoluto a merced del arrendador, en relación de siervo a dueño sin manumisión posible; pero la imparcialidad obliga a reconocer que no se puede quejar de falta de garantías la Sociedad propietaria. Porque además, como no podía menos de consignar el contrato, quedan intacto en favor suyo todas las acciones que la Ley concede en estos casos entre las cuales deberá contarse también la reconocida al dueño contra el arrendatario para desahuciarle por falta de pago del canon arrendati-

cio. Y ya con esto se puede ver a lo que queda reducido aquel espantable dilema, cuyos dos términos acababan en la indiferencia del derecho de la Sociedad arrendadora; ya está claro que podía y debía acudir a los Tribunales, camino que no le veda, ni le podía vedar, la ley del contrato. Lo que no podía hacer era lo que ha hecho, pues con ello infringe lo convenido erigiéndose nada menos que en Tribunal de Justicia para resolver en causa propia.

Adviértase que la teoría que sostiene la contraria al interpretar el sentido de este artículo 17, no se acomoda a las reglas establecidas en el libro IV título II capítulo IV del Código civil, ni a los principios doctrinales del Derecho sobre este punto. Téngase en cuenta además que de las cuatro partes en que ortográficamente se divide la cláusula referida solo trae a debate en este punto una sola, la que cree que puede servirle para demostrar una tesis que la propia estipulación contradice; y con estos antecedentes júzguese de la buena fé con que la parte demandada procede. No se puede sostener que la frase «llevará en sí la rescisión» quiera decir que la declaración de la rescisión del contrato dependa tan solo de la voluntad del arrendador, porque ni entendida aquella literalmente quiere decir eso, ni relacionada con las demás cláusulas del contrato debe interpretarse así, ni se puede *sobreentender* que las partes han querido pactar nada menos que prescindir de la intervención de los Tribunales de Justicia (lo cual caería bajo la acción del artículo 1255 del Código Civil) y dejar al arrendatario a merced del capricho o de la codicia del arrendador, desnaturalizando así la verdadera esencia de las obligaciones bilaterales.

Lo más importante en todo contrato es su existencia; y no cabe concebir que esta quede a voluntad de una de las partes, mucho menos cuando, como en el arrendamiento, hay derechos y obligaciones recíprocas. Es inverosímil que la Sociedad demandada haya entendido que mi principal otorgara su consentimiento a un contrato, que interpretado del modo absurdo que ella lo

hace resultaría horriblemente leonino. Mi cliente que había abonado la friolera de 30.000 pesetas por la liquidación e inscripción del contrato, estaba obligado a pagar un canon fijo anual de 100 000 ptas., durante cinco años y 150.000 ptas. los veinte y cinco años siguientes además del canon eventual establecido, en total cinco millones de pesetas; a realizar obras en Cabo de Gata y en Roquetas que llegado el momento de su ejecución resultó que importaban aproximadamente el triple de lo que había presupuesto la Compañía arrendadora, a pesar de lo cual las de Cabo de Gata fueron ejecutadas puntualmente; a abonar el Stok de sal con cierta esplendidez; y como compensación de todo esto se quiere forzar la interpretación de la cláusula 17 hasta llegar al absurdo de *sobreentender* que se ha conferido al arrendador la facultad de acordar por sí solo cuándo ha llegado el caso de la rescisión del arrendamiento. Era lo único que faltaba en este contrato. En los famosos anexos que le acompañan se pueden ver los presupuestos de las obras que habían de ejecutarse en los establecimientos salineros arrendados. Estas obras tuvieron un coste enormemente mayor que el que se había calculado *por la Compañía propietaria*. Y cabe preguntar: si mi poderdante no hubiera sido inducido mediante esta maquinación o este error a la celebración del contrato ¿se habría avenido a su otorgamiento? De su conducta posterior debe deducirse la negativa en cuanto se puso de manifiesto el error del cálculo; pidió la modificación de lo convenido a lo cual ni siquiera se atrevió a negarse francamente la Compañía arrendadora, bien que reservándose en el fondo el propósito firme de no modificar lo que había resultado para ella tan ventajoso. Claro es que este no es punto que se puede resolver en un interdicto; pero es necesario que se vea hasta donde llega la audacia de la Sociedad *Salinas de Almería*, pretendiendo que el contrato cuya interpretación se debate no resulte un contrato de arrendamiento, sino una especie de constitución de D. Augusto Marx en perpetua esclavitud de la Sociedad arren-



dadora. Sin interpretar la cláusula 17 como la contraria pretende, acaso sea el contrato doloso a tenor del artículo 1269 del Código Civil. Entendiendo la cláusula como quiere la Sociedad demandada tal vez traspasara la estipulación la esfera de lo civil para caer bajo la acción de otra rama del Derecho.

Aún queda otro aspecto de esta misma cuestión, es decir, referente también a la cláusula 17 del contrato. La Sociedad Romero Hermanos de Almería, intermediaria entre arrendador y arrendatario, y en tal concepto personalidad distinta de uno y de otro, y encargada por este de la dirección técnica en la elaboración de la sal, entregó por cuenta de mi principal a la Sociedad *Salinas de Almería* distintas cantidades desde 28 de Julio de 1914 a 25 de Marzo de 1915, que representaban en total la suma de 60.158 pesetas. Esta suma que la Sociedad arrendadora no niega haber recibido, la imputó, conforme a su conveniencia o a su capricho, al pago del Stok de sal y no al canon del arrendamiento; pero es evidente que esto no podía hacerse por la única soberana voluntad de la Sociedad propietaria. La imputación en pago tiene sus reglas de Derecho en nuestro Código Civil, y acomodándose a ellas, según en el VII fundamento legal de la demanda se explica, la Sociedad arrendadora debió imputar esa suma al pago de la obligación más onerosa para el arrendatario, que era la del canon arrendaticio, en el cual la falta de pago de dos trimestres llevaba en sí la rescisión del contrato, penalidad que no estaba convenida en el caso de no abonar el importe del Stok de sal al comenzar el arrendamiento. Pero la Sociedad propietaria, que no ha tenido reparo alguno, ha imputado esas sumas en la forma que ha sido su voluntad y de consiguiente ha hecho cuanto estaba en su mano para atropellar el derecho de mi poderdante. Impútese esa suma con arreglo a lo que preceptúan los artículos 1172 a 1174 del Código Civil y se verá cómo mi principal no adeudaba a su arrendador en 4, 11 y 12 de Mayo último, no ya los cuatro trimestres que asegura el deman-

dado, sino ni siquiera los dos cuya falta de pago exige el contrato para que se entienda llegado el caso de su rescisión. El documento núm. 6 de los acompañados con la demanda justifica este extremo.

Parece como que el demandado pretende abrumar a mi poderdante con la sentencia dictada por la Audiencia del Territorio en el caso de Martínez y Eugenio Lebón y Compañía. Si se compara la estipulación que ligaba a estos con el contrato de 14 de Noviembre de 1913 se verá que tienen muy pocos puntos de semejanza, si es que tienen alguno. En lo verdaderamente esencial, lo que antes se ha llamado mecanismo del convenio, no se parecen. Allí se pactó que al dejar de satisfacer el importe de un mes *cesara el suministro de fluido*, lo cual dependía tan solo de la voluntad de Lebón y Compañía, que no es en suma sino un establecimiento que suministra fluido de gas o electricidad a quien le paga con la puntualidad convenida y que no lo suministra a quien no le inspira confianza. Vende, como hace todo industrial, a quien le paga y mientras le paga; no comienza a hacer el suministro a quien no le inspira confianza y deja de hacer el suministro cuando cesa la confianza por la morosidad del cliente, empleando para que cese aquel la eficaz forma de cortar la acometida. ¿Y en qué se parece este caso al que aquí se debate? ¿Dónde se habla aquí de rescisión, ni de no intervención de los Tribunales, ni en qué se asemejan, ni por su naturaleza, ni por su estipulación, ni por su solemnidad, ni por su cuantía, uno y otro contrato? ¿Que no daña, ni perturba, ni arrebató la posesión el que obra en virtud de un derecho? Eso es indudable, eso no lo discute mi principal; pero es que en este caso la Sociedad *Salinas de Almería*, incautándose por sí misma de los establecimientos Salineros de Cabo de Gata y de Roquetas, no obró en virtud de un derecho y, por tanto, dañó y despojó de su posesión a don Augusto Marx.

Punto 3.º Aquí plantea el demandado otra cuestión que juzga no menos definitiva que la anterior, pero como

se verá tampoco le acompaña la fortuna. Dice que la posesión natural o tenencia material de la cosa arrendada en los días 4, 11 y 12 Mayo en que la Sociedad arrendadora se incautó de las Salinas no la tenía mi poderdante; quien estaba en el goce de la tenencia material era la Sociedad Romero Hermanos, de Almería, a la que D. Eduardo Romero, apoderado del Sr. Marx, había hecho entrega de las Salinas en 15 de Noviembre de 1913, a virtud del contrato de cesión de la explotación de ellas, celebrado en aquella fecha entre Romero Hermanos y mi principal.

Hé aquí una nueva demostración de la perseverancia con que la Sociedad arrendadora trata de oponerse a la demanda. En este punto procuraré en primer término, estimular la memoria de la Sociedad demandada y después pondré de manifiesto la evidente contradicción que existe entre esta alegación y la que últimamente la precede.

Entre mi principal y la Sociedad Romero Hermanos, de Almería, se concertó, en efecto, el contrato de 15 de Noviembre de 1913, por virtud del cual aquel cedía a esta la explotación de las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas, estipulándose en él que la concesión de la fabricación de sal llevaba en sí el goce en beneficio de Romero Hermanos, pero a sus riesgos y peligros, de la totalidad de inmuebles y material de cualquier clase existente en las Salinas; y esto en las mismas condiciones en que le fueron cedidos al Sr. Marx. En el artículo 10 de dicho contrato se estipuló que don Augusto Marx abonaría a Romero Hermanos *para remunerarles de sus trabajos* un precio determinado por tonelada de sal. Esta es la esencia de lo pactado. Cuál sea la naturaleza de este contrato, y cómo lo entendieron, así mi principal como Romero Hermanos y la Sociedad arrendadora es toda la cuestión que aquí puede debatirse, para venir en consecuencia a la conclusión de quien estaba en la posesión natural o tenencia material de las Salinas, no solo durante el vigor del contrato, sino también al tiempo de la incautación llevada a efecto por la Sociedad propietaria.

La primer advertencia que se debe hacer en este punto es la de que la Sociedad *Salinas de Almería* conocía desde su origen este contrato y hasta le había otorgado su aval el Sr. Acosta.

Partiendo de este hecho conviene poner en claro qué clase de contrato otorgaron Romero Hermanos y mi principal en 15 de Noviembre de 1913. Es indudable que la naturaleza del contrato no puede determinarse por el nombre que los contratantes le asignen, sino por lo que su esencia y caracteres den a entender que es. Parece como que el demandado da por cierto que el contrato de referencia es una verdadera cesión y este nombre le dá repetidamente, creyendo, sin duda, que ha de convencer al Juzgado, llamándole la atención sobre aquel pasaje del contrato en que mi principal declara *que cede* a Romero Hermanos la explotación de las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas. Pero el vocablo *ceder* no es bastante, ni mucho menos, para afirmar la existencia de la cesión, sobre todo si se tiene en cuenta la cláusula 10 del mismo en la que se estipula que D. Augusto Marx abonará a Romero Hermanos, *para remunerarles de sus trabajos*, un precio determinado por tonelada de sal, mediante la cual asignación no podrá pretender del señor Marx ningún otro aumento de cualquier naturaleza que sea.

Para apreciar sin vacilaciones cual es la índole de esta estipulación basta con leerla con el propósito de no ver en ella sino lo que verdaderamente contiene en sí. Pero ya que se suscita debate sobre un extremo que no lo merece, conviene demostrar, una vez más, el error en que está la Sociedad demandada.

En el Derecho español vigente, la cesión no es otra cosa que una variedad de la compraventa. Así se dan en aquella los requisitos todos que a esta última caracterizan. En efecto, existe *la cosa* o sea el derecho o crédito que se cede; existe *el precio*, que es la cantidad que entrega el cesionario o comprador al vendedor o cedente; y existe *consentimiento* en cuanto los contratantes coinci-

den en el precio y en la cosa. Para mayor convencimiento de esta verdad el Código Civil trata de la transmisión o cesión en el mismo libro IV título IV que consagra especialmente al contrato de compraventa, y hasta emplea las locuciones venta y cesión como sinónimas. Descendiendo de estos principios generales al caso concreto del pacto entre mi principal y Romero Hermanos e investigando cual es el derecho cedido y en qué forma se pueden dar en él los requisitos que caracterizan el contrato de cesión, se tendrá en primer término que lo que el Sr. Marx entregó a Romero Hermanos no fué lo que aquel recibió de la Sociedad arrendadora. Esta entrega a mi principal mediante el contrato de arrendamiento los establecimientos Salineros de Cabo de Gata y Roquetas con todas sus dependencias e inmuebles, al paso que el arrendatario solo encargó a la Sociedad Romero Hermanos «la explotación de las Salinas propiamente dichas, es decir, la extracción del agua con las bombas, la pica, recogida, engarberamiento, la carga y el transporte al costado del buque, de la sal, así como las operaciones de trituración y molienda si hubiere lugar, es decir, *la fabricación propiamente dicha de la Sal*» (cláusula 1.ª del contrato privado de 15 de Noviembre de 1913).

Claro está que a esta concesión o encargo iba naturalmente anejo el goce de la totalidad de los inmuebles y material de todas clases existente en las Salinas, con la consiguiente obligación de cuidar de la conservación de unos y otros; pero esto se entregaba a Romero Hermanos, porque el uso de esos inmuebles y material era necesario para que pudiera cumplir esta Sociedad con el encargo que se le había conferido, es decir porque como dice el artículo 2.º de dicho contrato «la concesión de la fabricación de la sal *lleva en sí* además el goce en beneficio de Romero Hermanos de la totalidad de los inmuebles y material de cualquier clase existente en las Salinas». En consonancia con esta estipulación mi principal se obligó (cláusula 13) a facilitar la producción de sal mediante la

ejecución de algunas obras y adquisición del material Decauwille, todo lo cual utilizaría Romero Hermanos para mejor cumplir el encargo recibido. De aquí se deduce la primera diferencia que existe entre lo que mi poderdante adquirió por el arrendamiento y lo que entregó por el otro contrato. El Sr. Marx adquirió el uso y disfrute de la cosa arrendada y solo entregó la elaboración de sal con todo lo que para esta producción era necesario, pero sin hacer una transmisión de todos sus derechos, caso en el cual se hubiera engendrado un vínculo que en nuestra legislación y en nuestro tecnicismo recibe el nombre especial de subarriendo.

Además de todas las circunstancias o requisitos que caracterizan la cesión y quedan apuntadas, en este contrato del Sr. Marx con Romero Hermanos faltaría por lo menos una, el precio, ya que en la cláusula 10 se convino que aquel entregaría a esta Sociedad, *para remunerarla de sus trabajos*, una cantidad por tonelada de sal que elaborase. Es decir, que en este llamado contrato de cesión, de igual naturaleza que el de compraventa, caracterizado por la cosa, el precio y el consentimiento, se da la particularidad de que quien entrega o debe el precio es el vendedor y no el comprador, lo cual es contrario en absoluto a la naturaleza del contrato de cesión que participa exactamente de la del de compraventa.

El subarriendo es el mismo contrato de arrendamiento, esto es, que por él una parte (mi principal) se obliga a dar a otra (a Romero Hermanos) el goce o uso de una cosa (las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas) por tiempo determinado (treinta años) y precio cierto. Es decir, que en cambio de la entrega de la cosa para que la Sociedad Romero Hermanos goce y use de ella por tiempo determinado, la entidad subarrendataria debía pagar al subarrendador un precio cierto: y como el artículo 10 del contrato manda que el Sr. Marx entregue, pague a Romero Hermanos, dos o tres pesetas por cada tonelada de sal que dicha Sociedad elabore, según la clase, resulta que el precio cierto lo abona el Sr. Marx, que sería el

subarrendador y que por tanto, no cabe pensar que se trate aquí de un subarriendo.

Tal vez se dirá que en nuestro Derecho no está prohibida la cesión del arrendamiento llevada a efecto por el arrendatario. Tampoco se puede suponer que fuera este el contrato entre mi principal y Romero Hermanos. La cesión de derechos es un contrato en el cual surge un vínculo jurídico que liga a una persona que hasta entonces no tuvo intervención en el derecho cedido, la cual persona recibe el nombre especial de cesionario (en este caso Romero Hermanos); pero al mismo tiempo se rompe el vínculo que ligaba a otra persona con el derecho objeto de la cesión: hay una persona que desaparece, que se desliga, que ya es totalmente ajena al derecho cedido y a cuantas relaciones engendre, y esta persona se llama cedente (en este caso el Sr. Marx). Y se pregunta: ¿Se puede sostener que el vínculo del Sr. Marx con la Sociedad *Salinas de Almería* no liga a ambos contratantes desde que se otorgó el contrato de 15 de Noviembre de 1913 entre mi principal y Romero Hermanos? ¿Por virtud de esta nueva estipulación desapareció mi poderdante del arrendamiento de las Salinas de Cabo de Gata y de Roquetas y fué sustituido en todas ellas por Romero Hermanos, subrogándose esta Sociedad en los derechos y obligaciones de aquel? ¿Nó? Pues no se puede hablar de la cesión del arrendamiento.

Pero es que entre el Sr. Marx y Romero Hermanos existe un vínculo, cuya naturaleza es preciso determinar para poner en claro que la parte contraria se equivoca cuando afirma que la posesión natural o tenencia material de las Salinas de Roquetas y Cabo de Gata, estaba en los señores Romero Hermanos, y no en mi principal, cuando la incautación por la Sociedad arrendadora se llevó a efecto. Bien sabe el demandado que el vínculo entre mi poderdante y Romero Hermanos, es el que crea el arrendamiento de servicios, según el cual esta Sociedad se obligaba a producir un número determinado de toneladas de sal, precisamente para entregarlas a Marx;

mediante el estipendio de dos o tres pesetas por tonelada, según la clase. Es decir, que Romero Hermanos, que era una intermediaria entre el Sr. Marx y la Sociedad *Salinas de Almería*, y en este sentido personalidad enteramente distinta de arrendador y arrendatario, era al propio tiempo, en su trato con mi principal, entidad encargada de la dirección técnica de la fabricación de la sal. Su primer carácter se debió a un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario, a haber este señalado el domicilio de Romero Hermanos como su propio domicilio en Almería y a otras circunstancias de poca monta: su otro carácter era el resultado de la estipulación. Pero no tenía Romero Hermanos la posesión natural de la cosa arrendada, según confesó la propia Sociedad *Salinas de Almería* cuando en tres de Mayo requería a Romero Hermanos para que por el medio más rápido hiciera presente al Sr. Marx que estaba en el caso de abonar cuatro trimestres del canon de arrendamiento y cuando en 4, 11 y 12 de Mayo se llevó a efecto la incautación, pues si tal hizo el demandado declara que despojó deliberadamente de su posesión a la Sociedad Romero Hermanos; y entonces todo quedaría reducido a pensar mal de quien, para defenderse de la imputación de despojante, confiesa el despojo pero en perjuicio de otra persona distinta. Esto es, que la Sociedad *Salinas de Almería*, a la que para tan distintos menesteres ha servido Romero Hermanos, aspira a que también la sirva para ganar contra toda justicia el presente interdicto. Por otra parte la misma Sociedad arrendadora ha reconocido que la Sociedad Romero Hermanos no estaba en posesión de las salinas arrendadas, ni obstenó en ningún momento la tenencia material de ellas, que ahora, por razones de mera comodidad, le atribuye. En los autos está, bajo el número 14 el acta notarial de requerimiento otorgada en 11 de Junio último a instancia de D. Fausto Romero, Gerente de la Sociedad Romero Hermanos y a propósito del cargamento del velero «Nuestra Señora de la Buena Nueva». En ella la Gerente de la Sociedad demandada declara



textualmente: «*Que la sociedad propietaria no reconoce para nada que tenga relación con el asunto de las salinas a los Sres. Romero Hermanos*». Esta preciosa confesión, como diría el demandado, es suficiente para que el Juzgado estime en cuanto vale la contradicción en que incurre la contraria. Sostiene en su contestación que la posesión natural o tenencia material de las Salinas estaba en la Sociedad Romero Hermanos y no en el demandante, pero el día 11 de Junio del presente año, un mes después de la famosa incautación, declaraba por el autorizadísimo conducto de su Gerente que no reconocía a los Sres. Romero Hermanos para nada que tuviera relación con las salinas. Es realmente curioso el examen de la conducta de la sociedad demandada, en lo que a Romero Hermanos se refiere, porque de él se deduce para cuántos y cuán heterogéneos menesteres puede utilizarse a una sociedad amiga. La Sociedad *Salinas de Almería* se sirvió de la Sociedad Romero Hermanos. 1.º Para plantear al señor Marx el asunto de las salinas. 2.º Para que se gestionara verbalmente en París la modificación del contrato de arrendamiento, mientras se seguía en Almería a *hurta cordel* la negociación que tanto interesaba con el Banco Hipotecario. 3.º Para recibir por su conducto diversas cantidades que suman 60 158 pesetas por cuenta y orden del Sr. Marx. 4.º Para hacer llegar a mí principal aquel donoso requerimiento de 3 de Mayo sobre pago del canon arrendaticio, del que resulta se otorgó un plazo de catorce horas para que desde Almería llegara a París y desde París se hiciera efectiva la obligación en esta ciudad. 5.º Para desentenderse del requerimiento notarial de 11 de Junio de 1915 porque la sociedad arrendadora «no reconoce para nada que tenga relación con el asunto de las salinas a los Sres. Romero Hermanos». Y ahora pretende, con los antecedentes apuntados, que la posesión natural de los establecimientos salineros en que se llevó a efecto el depojo, la tenía la Sociedad Romero Hermanos o sea aquella entidad que en el acta de 11 de Junio último se negó la Gerente a reconocer para nada

que tuviera relación con el asunto de las salinas. ¿Cabe mayor comodidad?

La propia acta notarial de 11 de Mayo de 1915 que presenta la parte demandada, *como prueba definitiva*, de que la incautación llevada a efecto estaba pactada, demuestra que era mi principal, y no Romero Hermanos, quien tenía la posesión natural de las salinas en el acto del despojo. De dicho documento resulta que Lozana *jefe de los diferentes servicios de las Salinas de Cabo de Gata* dice «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»; y que después comparece el Gerente de la Sociedad Romero Hermanos y expone: *que no* desconociendo la legitimidad de los derechos que asisten a la Sociedad su representada (*Salinas de Almería*) le parecía precipitado el acto que se le notificaba había verificado; *y sin contradecir su posesión*, le rogaba, habida consideración a las circunstancias porque atravesara la Nación francesa y sus nacionales, otorgase al señor Marx un plazo, cuando menos, hasta fin de este mes, lo bastante para que dicho señor pagase, *se defendiese* o hiciese abandono de sus derechos. Se reconoce aquí, en primer término, el carácter de Lozana *jefe de los diferentes servicios de las Salinas de Cabo de Gata* (y en tal concepto encargado de Romero Hermanos) dispuesto a entregar las llaves de las distintas dependencias, cuando la *irrupción* del 4 de Mayo fracturando las puertas y ventanas de algunos inmuebles había hecho inútil la conservación de unas llaves que la sociedad arrendadora *sabía sustituir con ventaja*. En segundo lugar comparece el Gerente de Romero Hermanos y hace tres manifestaciones que tienen evidente importancia en este juicio pero en sentido opuesto al que le quiere dar la Sociedad *Salinas de Almería*.

Estas tres manifestaciones son. 1.º Que Romero Hermanos no desconocen la legitimidad de los derechos que

asisten a la sociedad propietaria 2.<sup>o</sup> Que Romero Hermanos no contradice la posesión. 3.<sup>o</sup> Que Romero Hermanos entiende que se debió otorgar al arrendatario un plazo de 19 días para que pagase, se defendiese o abandonase su derecho. En cuanto a la primera sólo diré que mi principal también la hubiera suscrito. La legitimidad de los derechos que asisten a la sociedad arrendadora no será nunca desconocida por mi cliente. Ahora bien, ¿era parte de esos legítimos derechos, reconocidos a la sociedad propietaria por Romero Hermanos, la facultad de acordar por sí cuándo había llegado el caso de rescisión e incautarse pura y simplemente de la cosa arrendada? El Gerente de Romero Hermanos no lo dice así, ni de sus palabras cabe deducirlo, ni de su conducta sobreentenderlo; pero si quiere la contraria que se lo hagamos decir, así sea. Ya está dicho. Y bien; ¿es Romero Hermanos, personalidad completamente distinta del señor Marx, según el demandado supone, a la cual (a Romero Hermanos) la sociedad propietaria no reconoce para nada que tenga relación con el asunto de las Salinas (acta de 11 de Junio, documento núm. 14), la entidad encargada por la sociedad arrendadora de interpretar el contrato de arrendamiento entre mi principal y la Sociedad *Salinas de Almería*? Pues si Romero Hermanos es personalidad completamente independiente del señor Marx ¿en qué pueden perjudicar a este las manifestaciones de aquella? Y si la sociedad propietaria declaraba en 11 de Junio de 1915 que no reconocía a Romero Hermanos para nada que tuviera relación con las salinas ¿cómo ahora atribuye esa estupenda importancia a lo que manifestó su Gerente en el acta de 11 de Mayo?

Por lo que respecta a la segunda de estas manifestaciones, relativa a que Romero Hermanos no contradice la posesión tomada por la sociedad arrendadora, hay que explicarla trayendo aquí lo que el Gerente de Romero Hermanos expresó al comparecer en el acta de 4 de Mayo inmediatamente anterior, a saber: «Que como Gerente y representante legal de la Sociedad Romero Her-

manos de Almería se opone a la posesión que D.ª María de la Concepción Acosta, en nombre de la Sociedad *Salinas de Almería* pretende en cuanto afecta a depósitos, balsas, máquinas y toda clase de utensilios incluyendo los inmuebles propios de la extracción y explotación de la sal, así como a los depósitos de esta existentes en las salinas, manifestando además *que las salinas de referencia estaban en poder de D. Augusto Marx por virtud del contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes*». Es decir, que Romero Hermanos había ya expuesto su criterio en lo relativo a la incautación; y que en su consecuencia distinguía entre la oposición que había de hacer a la actitud de la sociedad propietaria en cuanto a la posesión de depósitos, balsas, máquinas y toda clase de utensilios, incluyendo los inmuebles propios de la extracción y explotación de la sal, así como los depósitos de esta, y aquella otra que sólo podía tener carácter de indicación en su calidad de intermediario entre arrendador y arrendatario, llamando la atención de doña María de Acosta, sobre el hecho de que las salinas estaban en poder del señor Marx por virtud del contrato de arrendamiento. Con la oposición del primer punto defendía Romero Hermanos su particular interés en las salinas cuya explotación se le había encargado: con la otra oposición se requería a la sociedad propietaria para que respetara el pacto con mi principal. Después de esto no podía Romero Hermanos contradecir la posesión tomada por el demandado, a no ser en el caso de que se considerara despojada por el hecho de la incautación; y como este no se daba, porque las salinas estaban en poder de don Augusto Marx por virtud del contrato de arrendamiento entre ambas partes, no había por qué insistir en lo que ya se había claramente expresado. Otra habría sido la conducta de Romero Hermanos si hubiera estado o se hubiera creído estar en la posesión de la cosa. En tal supuesto habría defendido su derecho seguramente con éxito feliz, pues la sociedad propietaria, que sostiene que Romero Hermanos estaba en la posesión de las salinas

no habría realizado el acto abusivo de atropellar a esta sociedad en su derecho, despojándola de la posesión que ostentaba. Pero voy a dar por supuesta la exactitud de la versión del demandado y a conformarme con todos los comentarios que a este propósito hace; y todavía cabe preguntar. ¿Es que debe perjudicar a mi cliente lo que el Gerente de Romero Hermanos exponga, según su criterio, sobre la incautación? Lo que dijera Romero Hermanos en este punto no significaba otra cosa que su particular opinión sobre lo ocurrido, pero nada más. Por lo que hace relación a la 3.<sup>a</sup> de las manifestaciones expuestas sólo diré que eran indicaciones razonables y prudentes que la sociedad propietaria no debió desoir; y que el consejo de dejar a mi principal algún tiempo para que pagase, *se defendiese* o abandonase su derecho, ya daba a entender que el Sr. Marx, según criterio de Romero Hermanos, podía considerarse atropellado por el hecho de la incautación.

En la demanda está detalladamente expuesta toda la negociación seguida para la modificación del contrato entre la Sociedad *Salinas de Almería* y el Sr. Marx y con aquella se presentó bajo el número 7 una propuesta hecha por la sociedad arrendadora al arrendatario. Es este un documento sin firma, pero tiene al principio y al fin un sello que por ser el de las *Salinas de Almería* le presta la necesaria autenticidad. Pues bien, en esa propuesta de la Sociedad propietaria a mi principal en Abril del presente año se dice en su primera condición: «El señor Marx, *arrendatario de las Salinas de Cabo de Gata y de Roquetas*, renuncia el arriendo de estas últimas y *conserva las de Cabo de Gata en la plenitud de todos sus derechos*». Hé aquí otra prueba de las evidentes contradicciones en que el demandado incurre. Afirma ahora que mi cliente no estaba en la posesión natural de las salinas y en Abril del año corriente, un mes antes de la famosa incautación, reconocía que D. Augusto Marx era el arrendatario (es decir el poseedor) de los establecimientos salineros y que conservaría la plenitud de sus derechos en el de Cabo de

Gata. Para conservar una cosa es necesario tenerla con anterioridad; y si el señor Marx había cedido a Romero Hermanos (afirmación de la contraria) sus derechos posesorios, es decir, la esencia de las facultades de todo arrendatario, no podía conservar la plenitud de sus derechos, que tan mermados se encontraban. A esto nada dice la sociedad arrendadora, porque su sistema es pasar por alto lo que la perjudica.

Por otra parte, la Sociedad *Salinas de Almería*, que con tanta cautela se ha conducido durante la vigencia del contrato de arrendamiento y que presume además de haber reflexionado serena y acertadamente sobre cuanto se relaciona con este juicio (a lo cual le ha ayudado la *falta de meditación* con que se ha redactado la demanda) ¿cómo se decidió a consentir esa imaginaria cesión del Sr. Marx a Romero Hermanos, siendo así que, según su criterio, contra mi cliente podía siempre utilizar, *ejercitando su derecho*, los beneficios que soñó la concedía el artículo 17 del contrato, y en cambio, teniendo la posesión natural la Sociedad Romero Hermanos la incautación por el propietario sería un evidente acto de despojo? Es de creer que todas estas contradicciones tengan explicación cumplida después de *muy detenida meditación*, pero es también probable que la explicación no convenza.

Los Sres. Romero Hermanos tuvieron siempre cuidado especial en cumplir lealmente su estipulación con el arrendatario. A este efecto, en sus relaciones con los mejores clientes del Sr. Marx no omitieron mencionar aquella subordinación que respecto de él tenían, sin perjuicio de ser independientes de él en todos los demás aspectos y singularmente en la intermediación de arrendador y arrendatario. Así lo demuestra el artículo 14 del contrato de arrendamiento de servicios entre mi principal y Romero Hermanos. «Los pagos que haya que hacer a los Sres. Romero Hermanos se efectuarán como sigue: (A.) Todos los gastos diarios referentes a la producción de la sal hasta el límite de 1,10 ptas. les serán reembol-

sados cada quincena, bajo presentación de documentos justificativos». Es decir, que los Sres. Romero Hermanos debían llevar nota diaria de esos gastos y rendir cuentas quincenales justificadas de todos ellos, con cuyas formalidades les eran reembolsados. Así lo demuestra la correspondencia de los Sres. Romero Hermanos con los clientes de mi principal, por ejemplo con D. Alvaro Florez Estrada, de Santander, uno de los compradores de sal en mayor escala, haciéndole entender en todo caso que el verdadero propietario de la sal y arrendatario de los establecimientos salineros era el Sr. Marx. Así lo demuestra el hecho de que todas las ventas de sal que se verificaban en las salinas eran por cuenta del Sr. Marx, sin que contra esto quiera decir nada el hecho de que a partir de la declaración de guerra se acordara, como una especie de *modus vivendi*, que Romero Hermanos pudieran hacer facturas, porque esto obedecía a las grandes dificultades que por razón de la guerra se ofrecían a mi principal y porque con ello no se desnaturalizaba la situación del Sr. Marx, como prueban innumerables cartas de los compradores, entre otras las de 19 y 22 de Agosto de 1914, dirigidas por Florez Estrada a Romero Hermanos. La primera de estas dos cartas dice: «De su citada (carta) retiré factura y conocimiento de 2.850 toneladas de sal gruesa por vapor *Vicente Carsi* y su importe de pesetas 14.250 dejo abonadas a la Sociedad Salinas Andaluzas. Está bien lo que dicen de que ustedes facturarán y girarán desde que empezó la guerra; pero supongo que al hacerlo así me pondrán a cubierto para con dicha Sociedad, que bien pudiera ser el que dicha Sociedad me autorizara a pagarles a ustedes, que evitara el día de mañana cualquier reclamación». En la carta 22 de Agosto de 1914 se dice: «Recibí sus gratas 17 del corriente con conocimientos del vapor *Ramonita* relativo a 950 toneladas sal gruesa cuyo importe de 4.750 pesetas abono en cuenta de la Sociedad Salinas Andaluzas». Como se vé por estos documentos mi principal seguía actuando como arrendatario de las salinas y este acuerdo de que

se expidieran facturas por Romero Hermanos no ofrecía otra novedad que la de ampliar circunstancialmente a este extremo los servicios que esta Sociedad prestaba a mi cliente.

Con lo que queda dicho no hay duda respecto de quien tenía la posesión natural de las salinas arrendadas. Si la contraria reconoce, al tratar de la interpretación del artículo 17 del contrato de arrendamiento, que mi principal era en los días, 4, 11 y 12 de Mayo en que se llevó a efecto el despojo, el verdadero arrendatario de la cosa, ¿quién sino él podía tener la posesión natural de ella? ¿Estaba cedido el contrato de arrendamiento a favor de Romero Hermanos? Pues se hubiera expresado así en el contrato de 15 de Noviembre de 1913 entre mi poderdante y esta Sociedad, y habría, en consecuencia, desaparecido la personalidad del primitivo arrendatario que después de esto ¿qué podía hacer? Por esta cesión Romero Hermanos se hubiera subrogado en las obligaciones y derechos del Sr. Marx y con aquella Sociedad se hubiera entendido la sociedad propietaria. ¿Estaban subarrendadas las salinas? Tampoco; porque se habría estipulado el pago del canon correspondiente del subarrendatario al subarrendador, lo que no se ha hecho, y sin eso no puede existir el subarriendo. Y tratándose, como se trata aquí, de un arrendamiento de servicios industriales, que tiene algo de común con el mandato, ¿cabe decir en serio que la posesión natural la tiene el arrendador, en este caso la Sociedad Romero Hermanos? Concédase por un momento la absurda teoría que sustenta la sociedad demandada y se verá a donde conduce. Romero Hermanos tenía a su vez arrendados los servicios de los obreros que trabajaban materialmente en la fabricación propiamente dicha de la sal, es decir, que extraían el agua con las bombas, picaban, recogían, engarberaban y cargaban la sal, los cuales ostentarían la tenencia material de aquella parte de las salinas que con su trabajo manual ocupaban. En las salinas había un encargado que también tendría *su parte* de posesión natu-



ral, y un guarda, que acaso, en definitiva, sea, según la contraria, el verdadero poseedor natural de las salinas. Aplicada esta teoría a un predio rústico de labranzas, el tenedor material sería el jornalero que maneja el arado, si no se cae en reconocer tal calidad en la yunta que lo arrastra. ¡Qué a esto tal vez se llegaría!

Además, para ejercer la posesión en las cosas o derechos no se exige que se lleve a efecto por la misma persona que los tiene o los disfruta, sino que basta con que se ejerza por otra en su nombre, según el artículo 431 del Código Civil, lo cual pone otra vez de manifiesto la falta de razón de la Sociedad demandada.

Si se relaciona este precepto legal con el artículo 438 del propio Código, se evidencia más y más la verdad con que se ha afirmado que la posesión de las salinas, objeto del despojo, estaba en mi principal al tiempo de verificarse la abusiva incautación. Dice esta última disposición. «La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho». Hé aquí otra vez resuelta esta cuestión que tan aparatosamente plantea la contraria.

En el Derecho posesorio de todos los tiempos y de todos los países es absurdo afirmar que siendo la tenencia elemento esencial de las dos clases de posesión civil y material constantemente reconocidas, solo podría la posesión adquirirse mediante la aprehensión material de la cosa o el *ponimiento de pies* de que hablan las Leyes de Partida. Confirmación de esto son el artículo 431, ya citado, que reconoce la posesión adquirida y ejercida en nombre ajeno, y el artículo 438 que establece, entre otras formas de posesión, la que consiste en la subordinación de las cosas o derechos a la acción de nuestra voluntad. Estos preceptos legales quieren decir, expuesto su sentido en pocas palabras, que la «operación puramente mental realizada por el sujeto, exteriorizada por un acto y dirigida expresamente hacia la adaptación de

una cosa corporal e incorporal a nuestro fin jurídico, constituye uno de los modos de posesión».

Viniendo al punto de debate había que reconocer que el Sr. Marx adquirió por el contrato de 14 de Noviembre de 1913 la posesión de las salinas de Roquetas y Cabo de Gata, porque tal era el primer efecto jurídico que había de producir el contrato de arrendamiento. La parte demandada no niega este extremo. Por tanto, la cuestión que plantea en este punto la Sociedad *Salinas de Almería* está reducida a determinar si mi cliente *perdió* la posesión de la cosa arrendada y cómo se verificó este fenómeno. El contrato de 15 de Noviembre de 1913 entre el Sr. Marx y Romero Hermanos, reglamentó las relaciones de esta sociedad con el arrendatario, según se ha visto, y las que engendró el arrendamiento de los servicios de Romero Hermanos en beneficio del Sr. Marx mezclado con la representación, esencia del mandato, que tan frecuente suele ser en aquel vínculo. Por virtud de aquel contrato, encargó el Sr. Marx a Romero Hermanos la fabricación propiamente dicha de la sal. Es cierto que en la cláusula 2.ª de dicho contrato se habla del goce de los inmuebles, pero esto no tiene otro alcance que el de reconocer que para la fabricación de la sal, operación conferida a Romero Hermanos, era preciso que utilizara los inmuebles y de consiguiente que cuidara y respondiera de su conservación. Las propias palabras de la cláusula referida lo dan claramente a entender «la concesión de la fabricación de la sal *lleva en sí* 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». La cláusula 8.ª confiere a D. Augusto Marx la facultad de indicar a Romero Hermanos en 31 de Diciembre de cada año las cantidades suplementarias a las mínimas previstas en el artículo 5.º. La estipulación 14 impone a Romero Hermanos la obligación de rendir ante mi cliente cuenta quincenal de los gastos diarios que se ocasionen en la producción de la sal y al Sr. Marx la de

satisfacerlos: y, por último, el artículo 16 reconoce a mi principal el derecho de inspeccionar y controlar los trabajos de explotación con el fin de darse cuenta de la buena marcha de los mismos, así como de comprobar las cantidades y calidades de la sal producida.

La simple indicación de las facultades que mi principal se reservaba en el contrato de 15 de Noviembre de 1913 bastaría para convencer a otro menos terco que el demandado. En efecto, el Sr. Marx tomó posesión de las salinas en 14 de Noviembre de 1913 (reconocido por el demandado en el hecho 3.º de la contestación): y por tanto, para que la posesión de ellas estuviera en Romero Hermanos al tiempo de la incautación, era preciso, indispensable, que mi principal, después de adquirida la posesión, la hubiera perdido. La posesión según nuestro Derecho vigente se pierde. 1.º Por abandono de la cosa. 2.º Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito. 3.º Por destrucción o pérdida total de la cosa o por quedar esta fuera del comercio. 4.º Por la posesión de otro, aún contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiera durado más de un año. (Artículo 460 del Código Civil). De conformidad con lo que se ordena en este precepto, no habiendo mi cliente abandonado las salinas, ni cedídoles a otro, ni sido ellas destruidas, ni ganado otro posesión de las mismas durante más de un año, habrá de considerársele en su posesión al tiempo de realizar el despojo. La sociedad demandada sostendrá la cesión o el hecho de haber ganado la posesión Romero Hermanos Véase con cuánta razón se afirma que mi principal no poseía las salinas cuando de ellas se incautó la sociedad arrendadora. A continuación se demuestra de nuevo el error de la contraria.

Celebrado el contrato de arrendamiento, quedó encargado de representar al Sr. Marx su yerno D. Alfredo Braun y ejerció sus funciones cerca de la sociedad propietaria y de Romero Hermanos, hasta que llegado el mes de Agosto de 1914 y en él la declaración de guerra (*suceso trivial* que la contraria no estima que deba tener

influencia alguna en el cumplimiento de las obligaciones que el contrato imponía al súbdito francés D. Augusto Marx) tuvo que cumplir sus deberes militares y restituirse a Francia (hecho no negado por la contraria). Este señor Braun fué el que hizo a la Sociedad *Salinas de Almería* las entregas de numerario en nombre del Sr. Marx y el que se entendía con Romero Hermanos, remunerando a esta sociedad sus servicios e inspeccionando y controlando los trabajos de explotación. Este Sr. Braun era la misma persona de mi cliente, su representante en las salinas y su mandatario, el que ejercía la posesión material de los establecimientos salineros de Roquetas y Cabo de Gata en nombre de D. Augusto Marx. (Artículo 431 del Código Civil); y continuó en su puesto hasta el mes de Agosto de 1914, con lo cual se dan a entender estas dos cosas que no ha visto la contraria en su natural concierto. 1.<sup>a</sup> Que el Sr. Marx no había cedido la cosa arrendada a Romero Hermanos. 2.<sup>a</sup> Que esta sociedad no podía haber por su posesión (que niego) extinguido la de mi principal en el último supuesto del artículo 460 citado, porque desde Agosto de 1914 (cuando el señor Braun marchó a Francia), hasta Mayo de 1915 (cuando la sociedad *Salinas de Almería* despojó a mi cliente), no media el período de más de un año que aquel precepto legal señala para la pérdida de la posesión. En lo relativo a la cesión no puedo insistir; ya se dijo y se demostró que este contrato del Sr. Marx con Romero Hermanos no era otro vínculo que el del arrendamiento de servicios industriales que en algo participa de la naturaleza del mandato. Ahí, en esa detallada contestación, está la mejor prueba que puedo ofrecer de que ese fué el vínculo y de que así lo reconoce la sociedad arrendadora al entenderse con Romero Hermanos para que haga llegar al señor Marx por el conducto más rápido cierto requerimiento (acta de 3 de Mayo); gestionando que Romero Hermanos la entregue desde 28 de Julio de 1914 a 25 de Marzo de 1915 la cantidad de 60.158 pesetas por cuenta del Sr. Marx (hechos reconocidos en la contra-

ria); oyendo a Romero Hermanos que como representante de Marx en ausencia del Sr. Braun se oponía a la toma de posesión que llevaba a efecto en las salinas la sociedad arrendadora (acta de 4 de Mayo de 1915 y diversos pasajes de la contestación); y por último ahí están las páginas todas de la contestación a la demanda y en cada una de ellas la confesión sencilla, pero incauta, aunque irremediable, de que mi cliente don Augusto Marx era el arrendatario de las Salinas de Roquetas y Cabo de Gata, obligado al pago del canon fijo y del eventual establecidos en el contrato, con la cual preciosísima confesión basta para dirigirse al más modesto estudiante de Derecho Civil y preguntarle si concibe la existencia de un arrendatario que no tenga la posesión natural o tenencia material de la cosa arrendada. La tenencia material de la cosa por el arrendatario es hasta tal punto esencial en el contrato de arrendamiento que sin ella este no puede legalmente existir.

Ya está dicho que la sociedad arrendadora conocía el contrato de mi cliente y Romero Hermanos. ¿Qué tal parece la conducta de aquella amontonando obligaciones abrumadoras sobre D. Augusto Marx y exigiendo el cumplimiento de ellas en la forma más onerosa, hecho esto todo por quien se reservaba la facultad de no reconocer en el arrendatario ni siquiera el derecho de ejercitar las minúsculas acciones posesorias? Y sin embargo todavía quiere la contraria aparecer como la víctima del señor Marx. En conclusión, termino este punto haciendo constar que D. Augusto Marx no dejó de poseer las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas desde la fecha del contrato de arrendamiento hasta el despojo por la sociedad arrendadora; y agrego que esta verdad queda demostrada por cuatro distintos procedimientos, para que pueda la sociedad demandada escojer de todos ellos aquel que mejor le parezca, en la seguridad de que aún cuando ella quiera aparecer rebelde a aceptar esta tesis, en el fondo coincide en absoluto con lo que queda expuesto.

Hé aquí lo que queda de las tres piedras angulares

de la contestación a la demanda; la notoria falta de razón con que se ha conducido la sociedad arrendadora antes y después de romper el contrato de arrendamiento, realizando el despojo que dió origen al presente juicio.

Pero ya al final de la contestación aparece lo que podría llamarse la cuarta piedra angular del propio desmedrado edificio; y de ella he de tratar también ahora para comprender en esta parte todo lo que tenga aspecto de *alegación general*.

El punto a que me refiero lo enuncia el demandado en la siguiente forma. ¿Se dá en el arrendatario la acción interdictal contra el arrendador? Es claro que la parte contraria resuelve en sentido negativo, pero con tal desacierto que produce un desconuelo grandísimo. Se dirá algo en este punto porque no se juzgue descortés la conducta de esta parte.

No hay que discutir la *inmensa* autoridad científica de los Sres. Medina y Marañón. Se trata de unos meros compiladores de Leyes, que ni siquiera han tenido que hacer la busca minuciosa que tanto acreditó en otros tiempos los trabajos de esta índole. Es decir; que estos señores, no han formado parte del Tribunal de los Muertos, ni sus opiniones tienen fuerza legal, ni la Sociedad *Salinas de Almería* es Valentiniano III; dicho sea todo sin menospreciar la opinión de aquellos señores, que no dicen tampoco lo que la contraria les quiere hacer decir.

Toda la cuestión está en una nota puesta por Medina y Marañón al número 3.<sup>o</sup> del artículo 1554 del Código Civil que hace referencia a la obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el goce de la cosa dada en arrendamiento.

Dice la nota. «Para exigir el arrendatario perjuicios por cualquier perturbación en la posesión, debe citar de evicción al arrendador conforme al artículo 1553 del Código Civil. (Sentencia de 13 de Marzo de 1899). Respecto del arrendador que impida al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada véanse los artículos 504 y 510 de nuestras Leyes penales». (Allanamiento de morada y

coacciones). El primer caso no tiene aplicación a la cuestión que aquí se debate, porque no se trata de la perturbación por un extraño, sino del despojo llevado a efecto por el propio arrendador y, por tanto, es imposible citar de evicción a este. En cuanto al segundo que, por estar en letra bastardilla, deberá expresar el extremo contundente de la opinión indicada, bastará tal vez con copiar los artículos 504 y 510 del Código penal.

«Art. 504. El particular que entrase en morada ajena contra la voluntad de su morador será castigado con arresto mayor y multa de 125 a 1.250 pesetas. Si el hecho se ejecutase con violencia o intimidación las penas serán prisión correccional en sus grados medio y máximo y multa de 125 a 1.250 pesetas».

«Art. 510. El que sin estar legítimamente autorizado impidiere a otro con violencia hacer lo que la Ley no prohíbe o le compeliere a efectuar lo que no quiera sea justo o injusto, será castigado con las penas de arresto mayor y multa de 125 a 1.250 pesetas».

No se necesita hacer una detenida exégesis de los preceptos legales reproducidos para apreciar que el primero de ellos o sea el 504 castiga al que entrare en la morada ajena contra la voluntad de su morador: es decir, que este artículo de nuestro Código penal lo que castiga es el hecho de entrar en la morada ajena, o sea en el domicilio ajeno, contra la voluntad del morador; y por consiguiente que si la Gerente de la Sociedad *Salinas de Almería* no entró en la casa morada de don Augusto Marx contra la voluntad de este, no violó su domicilio y por tanto, no pudo cometer el delito a que se refiere el mencionado precepto legal. Ahora bien. ¿Quién ha dicho que don Augusto Marx tenía su domicilio particular, su morada, en algún edificio de las salinas de Cabo de Gata o de Roquetas?

No es menos clara la impertinencia del artículo 510 que define el delito de coacciones y en el cual es requisito indispensable que se impida hacer o se compela a efectuar algo, interviniendo, precisamente, la violencia:

esto es, que no bastaría la fuerza en las cosas, ni aún la mera intimidación en las personas, sino que se requiere que medie la violencia sobre la persona a la que se impide hacer algo que la Ley no prohíbe o se compele a efectuar lo que no está en su voluntad llevar a cabo. Esto aplicado al caso actual quiere decir, que no habiendo la Sociedad *Salinas de Almería* impedido con violencia sobre su persona a D. Augusto Marx hacer algo que la Ley no prohíbe o compelídole también con violencia sobre su persona a efectuar algo contrario a su voluntad, este delito de coacciones no ha podido realizarse. ¡Bien se habría regocijado la contraria si se hubiera encontrado con mi cliente en este camino!

Estas brevísimas indicaciones demuestran que el arrendador puede perturbar y despojar al arrendatario, o lo que es igual, impedirle el disfrute de la cosa arrendada, sin llegar al caso extremo de los artículos 504 y 510 del Código penal.

A renglón seguido trae el demandado la disposición del artículo 1560 del Código Civil en abono de la opinión que atribuye a Medina y Marañón. Según la sociedad propietaria el artículo citado solo autoriza al arrendatario 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 de dicha perturbación. «Y como el arrendador, agrega, *no es un tercero* y solo contra estos tiene acción interdictal el arrendatario, es evidente que no puede ejercitar su acción contra aquel».

Para que se vea de nuevo la buena fé con que ha venido la contraria a este debate, a continuación puede verse el texto del artículo 1560 a que se refiere. Dice así: 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.*» Este precepto legal, como se ve, no dice lo que el demandado quiere que diga. Es la confirmación de la doctrina que expone en el artículo 1553 sobre la obligación impuesta al arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, mas en él se dispone que solo puede el arrendatario utilizar contra el tercero perturbador la acción de interdicto, ni releva al arrendador de la obligación de no perturbar al arrendatario. Pero es el caso que el segundo párrafo de dicho artículo declara que la perturbación no existe cuando el tercero ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde, y es también el caso que según la contraria, *el arrendador no es un tercero*; y si no es un tercero el arrendador es indudable que no se refiere a él lo que dispone el segundo párrafo del artículo 1560 del Código Civil, que declara no haber perturbación de hecho cuando el tercero (el tercero de que habla el párrafo primero del propio precepto legal) ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

Ahora bien; la contraria (aquí se hace patente su *buenafé*) toma como base de su argumentación en este punto la afirmación de que el arrendador no es un tercero para el arrendatario en el contrato de arrendamiento; y como, según su peculiar interpretación del artículo 1560 solo contra tercero tiene acción interdictal el arrendatario, deduce que contra la Sociedad *Salinas de Almería* no tiene D. Augusto Marx la acción de interdicto. Tal teoría no puede en buena lógica sostenerse. Si el artículo 1560 del Código civil se refiere a la perturbación de hecho por un tercero, de la cual no responde el arrendador, y establece que la perturbación no existe cuando el tercero ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde, es indudable que no se refiere en ninguno de estos casos al propietario de la cosa, ya que este en cuanto al arrendatario no es un tercero. En el único punto en que hace relación al arrendador mencionado precepto legal, es cuando ordena que no responde de la

perturbación de hecho ocasionada al arrendatario por un tercero ¿pero en qué lógica puede deducirse de aquí que no hay acción interdictal en el arrendatario contra el arrendador, su despojante?

Véase la sentencia del Tribunal Supremo dictada en 15 de Octubre de 1890 en juicio declarativo promovido por el dueño de una tierra de labor contra el titulado arrendatario que habiéndose creído despojado por aquel entabló demanda en juicio de interdicto y obtuvo sentencia restitutoria. Claro es que probado el derecho del propietario venció este en el pleito ordinario contra el usurpador, dejándose sin efecto la sentencia interdictal y condenando al prodemandado a devolver la posesión y a la indemnización de costas, daños y perjuicios; pero la razón de dictar esta sentencia fué exclusivamente la de considerar en definitiva que el que tenía la posesión natural de la cosa era un poseedor de mala fé, según se dice en el último considerando de expresada resolución.

«Que la sentencia que declara que la tierra en cuestión es propiedad del demandante, lo cual era notorio al demandado que la venía labrando a título de *mulero de la casa*, y que entabló el interdicto sin tener la posesión y careciendo de buena fé, y, no obstante, absuelve en parte al demandado es contraria a Derecho, porque da valor definitivo a una parte de la sentencia de interdicto y *concede los beneficios de la posesión en perjuicio del dueño a lo que se declara ser una intrusión, sin título, ni buena fé*».

Esta última parte del considerando transcripto es bien expresiva. El error cometido por la Audiencia de Madrid estuvo en declarar subsistente, considerándola definitiva, una parte de la sentencia restitutoria que puso fin al interdicto, habiendo al propio tiempo delarado que el que venció en el interdicto era un intruso sin título, ni buena fé, por lo cual no debieron reconocérsele los beneficios de la posesión en perjuicio del dueño. Esto quiere decir, con absoluta claridad, que si no se hubiera tratado de un intruso, sin título, ni buena fé, la sentencia de interdicto habría quedado en parte subsistente y por tanto que ha-

brían estado bien reconocidos los derechos del poseedor con título y buena fé, aun en perjuicio del propietario; o lo que es igual, que el poseedor con título y buena fé puede ejercitar, como ha hecho en el presente caso el arrendatario señor Marx, la acción de interdicto contra el propietario de la cosa. En esta misma teoría abundan las sentencias de 22 de Enero de 1883, 3 de Enero y 3 de Mayo de 1893 y, en general, todas las innumerables que declaran que en el juicio de interdicto no se resuelve cuestión alguna de carácter definitivo. Esto por lo que se refiere al procedimiento que puede emplear el arrendatario contra el arrendador que le impida el disfrute de la cosa arrendada. En cuanto al otro extremo de la opinión de los citados compiladores, todo se reduce a la declaración contenida en la sentencia de 13 de Marzo de 1899 relativa a que para exigir al arrendatario perjuicios por cualquier perturbación en el hecho posesorio debe citar de evicción al arrendador. No tengo por qué discutir, ni impugnar la doctrina sentada en la resolución precedente. Aquí no se trata de una reclamación de indemnización de perjuicios dirigida contra el propietario de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas, por virtud de haber sido el arrendatario de ellas despojado o vencido en juicio por un tercero y, por tanto, no hay para qué hablar de nada de lo que dispone el artículo 1553 del Código civil, ya que habiendo sido el propio arrendador quien ha realizado el acto de despojo, no era legalmente posible citarle de evicción al propio tiempo que se dirigía en su contra la demanda de interdicto. La indemnización de perjuicios es en este caso una cuestión de las que forzosamente y por disposición expresa de nuestro sistema de enjuiciar ha de tratarse en la ejecución de la sentencia que recaiga.

Véase como también en este punto se equivoca el demandado, tratando de hacer ver que mi principal no tiene contra ella la acción que ha utilizado y robusteciendo esta teoría con la autoridad de los Sres. Medina y Marañón. La propia naturaleza del juicio de interdicto,

su carácter provisional, la reserva de derechos que ha de hacerse en la sentencia que le ponga término, la imposibilidad de resolver en él otras cuestiones que las taxativamente marcadas en los artículos 1652 y 1658 de la Ley de enjuiciamiento civil, son otras tantas razones de buen sentido jurídico para estimar que no hay por qué hacer en favor del propietario una excepción que desnaturalizaría el contrato de arrendamiento. Claro que por la Sociedad *Salinas de Almería* habría sido lo más cómodo que mi cliente hubiera seguido el procedimiento que ella bondadosamente indica, de reclamar la indemnización de perjuicios a que se refiere el artículo 1556 del citado Código, porque este camino tenía para ella la ventaja de que debiendo sustanciarse la reclamación en un juicio declarativo por todos sus pesadísimos trámites, la habría permitido continuar en posesión de las salinas hasta que el Tribunal Supremo hubiera dictado sentencia resolviendo el recurso de casación, sin perjuicio del ancho campo que ofrece el período de ejecución de la resolución recaída.

Pero en este caso no se trata precisamente de haber la sociedad arrendadora infringido el artículo 1553 número 3.º del Código Civil, es decir, no se trata de que la Sociedad *Salinas de Almería* ha faltado a su obligación de mantener a mi cliente en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, sino de que aquella ha despojado a este de la posesión que tenía, por el contrato y por los hechos, sobre los establecimientos salineros de Roquetas y Cabo de Gata.

Con lo que queda dicho basta para que el Juzgado se convenza, aun cuando ya estaría de antemano convencido, de que el arrendatario tiene acción de interdicto contra todos los perturbadores o despojantes de hecho, sin excepción alguna a tenor de lo dispuesto en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil; y que los Sres. Medina y Marañón, cuyas opiniones, salvando toda clase de consideraciones, no es fuente de Derecho, tienen, en este punto, criterio distinto del que les atribuye la sociedad demandada.

## HECHOS DE LA DEMANDA

---

1.º Reproducido. No hay razón para que la parte demandada deje de reconocer que el alma, el inspirador, la persona que guía a la Sociedad *Salinas de Almería* es don Antonio Acosta. En la contestación a la demanda se llega hasta a negar que el Sr. Acosta tenga en expresada sociedad la preponderancia que se le atribuye; pero los propios documentos presentados por la parte contraria, y especialmente la correspondencia epistolar, lo prueban plenamente. Las cartas de mi cliente a la sociedad propietaria van dirigidas sin excepción a nombre de don Antonio Acosta, el cual firmaba las contestaciones con su nombre y apellido. Toda la negociación de colocación del negocio de las salinas, todo trato entre Marx y la sociedad mientras el contrato estuvo en vigor y todo convenio posterior al despojo realizado, realizado contra mi principal, se han entendido directa y exclusivamente con D. Antonio Acosta; y además no se entiende por qué el Sr. Acosta rechaza que se le presente como el verdadero inspirador de la sociedad demandada, siendo así que ésta sostiene que todo lo hecho está ajustado a la estipulación entre las partes y de acuerdo con la conducta más irreprensible.

2.º También reproducido, porque es cierto en todas sus partes; pero si la contraria quiere que se limite su contenido al otorgamiento de la escritura de 14 de Noviembre de 1913 entre la Sociedad *Salinas de Almería* y mi principal, representado por D. Eduardo Romero

Valverde, no hay dificultad en aceptarlo, como asimismo lo relativo a que el contrato de referencia era no solo de arrendamiento de los establecimientos salineros, sino también de compraventa de sal. En algo debe complacerse al adversario.

3.º y 4.º Reconocidos como ciertos por la parte demandada.

5.º Lo esencial de este hecho, o sea que D. Eduardo Romero en nombre de D. Augusto Marx entró en posesión de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas en 14 de Noviembre de 1913 está confesado por la parte contraria. La errónea interpretación que la sociedad arrendadora da, en desacuerdo con sus propios actos, al contrato entre mi cliente y Romero Hermanos, está en la parte general evidenciada. El alcance que quiere dar el propio demandado a las palabras de este hecho de la demanda hállase fuera de todas las reglas lógicas y gramaticales. Todo lo demás que se afirma en este hecho es rigurosamente exacto; y aun cuando sobre ello no se pueda hacer declaración especial en este juicio, producirá el efecto de demostrar que esas cuentas con que la contraria pretende impresionar el ánimo del Juzgado no están de acuerdo con la exactitud.

6.º Este hecho de la demanda no ha sido negado por la Sociedad *Salinas de Almería*. Así pues, debe tenerse por reconocido. El único punto en que quiere rectificarlo el demandado es aquel en que afirma que don Antonio Acosta tiene personalidad distinta de la sociedad arrendadora, hecho que tampoco se puede decidir en este juicio, y al cual mi cliente no tiene dificultad en acomodarse, como el demandado tendrá que reconocer, si es veraz, que D. Antonio Acosta es el verdadero inspirador y director de la Sociedad *Salinas de Almería*. Si negase este extremo, acúdase a la correspondencia entre el señor Marx y la sociedad propietaria, presentada en parte con la contestación a la demanda y se encontrará la plena confirmación de que el Sr. Acosta era la única persona que dirigía e inspiraba a dicha sociedad.

7.º Al tratar del hecho 7.º de la demanda la Sociedad *Salinas de Almería* se muestra sorprendida y casi indignada de que se haya manifestado que si hubiera ella aplicado al pago del canon de arriendo las cantidades que se le entregaron por cuenta de D. Augusto Marx y que ella aplicó al pago del stock de sal, el canon fijo del contrato estaría satisfecho, en términos que mi principal no adeudaría ni siquiera dos trimestres del mismo, y se debería en cambio el precio de la sal existente en las salinas al tiempo de otorgarse el contrato.

Es cierto que, según el artículo 20 del contrato de arrendamiento, el Sr. Marx adquirió las existencias de sal en ambas salinas y se obligó a pagar 2,75 pesetas por tonelada y abonar su precio en el acto de verificarse su embarque; pero no es verdad que en cumplimiento de ese pacto fuera entregando mi principal a la sociedad demandada el precio de las toneladas *que iba embarcando*, porque con la demanda se acompaña bajo el número 6 el documento del cual resulta la entrega de cantidades realizada por Romero Hermanos, las cuales siendo siempre, con una sola excepción, cifras redondas, por miles de pesetas cabales, muestran bien claramente que no se entregaban en pago de la sal que se iba embarcando, sino en concepto de anticipo, de lo cual daba la compañía propietaria unos recibos (que obrarán en poder de Romero Hermanos) que no están concebidos en los términos que asegura la contraria y que se habrían presentado, aceptando por anticipado el reto gentil de la sociedad arrendadora, juntamente con las cartas de mi principal a Romero Hermanos suponiendo que las cantidades que entregaban a la Sociedad *Salinas de Almería* serían aplicadas al pago del canon de arrendamiento, si se hubiera podido calcular que había ésta de acudir en su defensa, nada menos que a sostener que se la entregaron esas cantidades a medida que se iba embarcando la sal, y que cada una de las cifras es el precio de la sal embarcada en una quincena o en un mes. Si el Juzgado admitiera prueba sobre estos extremos, todavía habría tiempo de

subsanan este error, que principalmente ha consistido en descansar en la buena fé de la contraria. Pero de esto no se puede tratar en un juicio de interdicto, según dice el demandado; así es que este extremo de la imputación de pagos y el otro de la guerra son aspectos de la cuestión que o no tienen importancia o no tienen oportunidad. No ocurre lo propio, según su criterio, con la cuestión relativa a la obligación de pago del canon arrendaticio, incumplida por mi principal durante cuatro trimestres, según erróneamente supone la contraria, pues ya de esto sí puede y debe tratarse para justificar la conducta de la sociedad demandada. De modo que es muy razonable la alegación de la contraria de la falta de pago del canon de arrendamiento, porque con ella se intenta demostrar que su conducta en el acto de la incautación está amparada en el artículo 1560 párrafo 2.º del Código Civil: pero no puede admitirse que el Sr. Marx alegue el estado excepcional de guerra en descargo de su falta de puntualidad al cumplir sus obligaciones, ni que exponga la teoría de la imputación en pagos, para demostrar que la primera premisa del silogismo del demandado (débito de los cuatro trimestres del arrendamiento) es falsa de toda falsedad, porque, según la contraria, lo relativo a la guerra es pueril y la teoría de la imputación de cantidades satisfechas no tiene en este juicio su lugar apropiado.

La sociedad arrendadora aplicó estas cantidades al pago de la sal y la razón de ello estuvo en su mera conveniencia: pero no podrá demostrar nunca que se la entregaron precisamente en pago de la sal embarcada durante un mes o durante una quincena. Así, mi principal desde París escribía a Romero Hermanos exponiendo su creencia de que las cantidades anticipadas a la sociedad propietaria se imputarían al pago del canon de arrendamiento; y esto era lo que en conciencia y conforme a nuestro Código civil debiera hacerse, tratándose, como se trataba, de anticipos, según la misma redondez de las cantidades demuestra. ¿Por qué no se hizo así? Por la misma causa que se hizo todo de una manera irregular



y poco seria, a saber; porque no convino a la Sociedad *Salinas de Almería*, que ha ejercido una verdadera dictadura en lo referente al contrato de arrendamiento. Por este medio (tomando la versión del demandado) Romero Hermanos, por cuenta de Marx, entregaba a *Salinas de Almería* cantidades por sal; pero después esta sal *no se ha embarcado* (hecho no negado por la contraria) y con ella se habrá encontrado la sociedad propietaria al incautarse de las salinas. Más claro, el demandado recibió por cuenta de mi cliente varias cantidades por concepto de anticipo sobre sal; y como esta sal no se ha embarcado, resulta que el anticipo percibido por la sociedad arrendadora ha representado el triple negocio de recibir las 60.158 pesetas, tener por roto el contrato, atribuyendo su incumplimiento a la parte que entregó esa cantidad, y apropiarse las sumas anticipadas por cuenta de sal y la sal por cuyo futuro embarque se llevó a efecto el anticipo. La maniobra es altamente lucrativa.

No hay para qué insistir sobre este escabroso tema de la imputación en pagos, debidamente explicado en la demanda, pues lo que sobre el mismo se dice en la contestación, además de ser una solemne confesión de los hechos, no tiende sino a confundir más y más sobre el contenido del contrato de arrendamiento. Con arreglo a su artículo 20 el Sr. Marx compró las existencias de sal en ambos establecimientos salineros y se obligó a abonar su importe, precisamente en el acto del embarque. Ahora bien ¿se embarcó la sal existente en las salinas y adquirida mediante el contrato por el Sr. Marx? No. Y si no se embarcó la sal ¿tenía mi cliente la obligación de abonar su importe? Luego ya no hay ni puede haber discrepancia en este punto, porque la obligación impuesta al arrendatario por la cláusula 20 era la de abonar el importe de la sal existente en las salinas, pero precisamente en el acto del embarque y, por tanto, hasta que no se llegara a ese momento de embarcar la sal existente no nacía la obligación de abonar el importe de ella.

En cuanto a la guerra, *nimí* acontecimiento del cual

no hay para qué tratar en este punto, ya que en la sentencia que recaiga en el presente interdicto no se puede poner fin al *casus belli*, es cuestión que el demandado rehuye por considerarla impertinente. Es muy del caso, según su apreciación, declarar en este juicio que el señor Marx faltó a las obligaciones que le impuso el contrato de arrendamiento, pero no es oportuno alegar en nombre del arrendatario ningún hecho ni fundamento legal que destruya o contradiga la tesis de la sociedad arrendadora. Frente a la afirmación de la contraria sosteniendo que mi principal dejó de pagar cuatro trimestres del canon de arrendamiento, se ha demostrado que el señor Marx no adeudaba ni siquiera los dos trimestres a que se refiere el caso de rescisión. Para completar el cuadro de la sin razón de la sociedad demandada habría de considerarse que D. Augusto Marx, súbdito francés, hallábase sujeto a todas las consecuencias del estado que determinó la declaración de guerra en Francia en los primeros días del mes de Agosto de 1914, cuando, según las cuentas de la contraria, el arrendatario sólo debía un trimestre del canon arrendaticio. Al estallar la guerra todos los Bancos franceses suspendieron el pago de los fondos en cuenta corriente; el Gobierno decretó la clausura de la bolsa de valores y la cotización de los títulos fué suprimida. El día 4 de Agosto de 1914 se votó la Ley de Moratoria, que desde entonces hasta ahora ha estado en vigor sin interrupción alguna. Más adelante aquellos propios Bancos fueron entregando el diez por ciento de los depósitos; y además comenzaron a cotizarse en Bolsa algunos valores, pero solo aquellos que el Gobierno francés estimó necesarios para la colocación de su bonos y de su Deuda. Entre tanto los valores industriales y los extranjeros no tenían mercado, ni precio, por consiguiente. Es cierto que algunos de estos valores se han vendido privadamente, pero en condiciones escandalosamente usurarias. Consecuencia de esto ha sido que aquellos que tenían una gran fortuna en valores de primer orden, normalmente realizables en el acto, o sobre

los cuales conseguían inmediatamente adelantos importantes en pignoración, se encontraron súbitamente en la imposibilidad de obtener numerario para hacer frente a sus obligaciones.

La publicación de la Ley de Moratorias no es, en suma, otra cosa que el reconocimiento del caso de fuerza mayor.

Teniendo todo esto presente, júzguese si aun en la absurda hipótesis del demandado, cabría afirmar que en mi cliente no pudieron, ni debieron influir las excepcionales circunstancias de la guerra, ni que sea impertinente esta alegación cuando se trata de determinar si el señor Marx cumplió o no sus obligaciones con la Sociedad *Salinas de Almería*.

Los demás extremos del hecho de que se trata han sido reconocidos como ciertos en la contestación.

8.º También reproducido. Diga lo que quiera la sociedad arrendadora lo que se afirma en este hecho de la demanda es cierto. Los documentos número 7 y 8 lo prueban plenamente.

9.º Este hecho de la demanda no está negado por la Sociedad *Salinas de Almería*. Todo lo que en la contestación se intenta en cuanto a este hecho es una rectificación del punto relativo al requerimiento: trabajo que pudo excusarse, ya que tal extremo está acreditado mediante actas notariales que obran en este juicio. Ese requerimiento de 3 de Mayo último, que la parte contraria atribuye a mera cortesía, es más bien una burla hecha al arrendatario. Llevado a efecto en Almería en las últimas horas de la tarde del día indicado, se manifiesta en él a Romero Hermanos que por el medio más rápido se haga saber al Sr. Marx que está en la obligación de satisfacer el importe de los cuatro trimestres, que, según la sociedad requirente, estaba adeudando; y luego, catorce horas después, cuando ya consideró la sociedad arrendadora que había transcurrido tiempo bastante para que hubiera llegado el aviso a París desde Almería y a Almería el dinero desde París, teniendo en cuenta que el

anuncio no había producido efecto y que la cortesía estaba a salvo, se incautó por sí misma de los establecimientos salineros arrendados.

10. En este punto hace la contraria grandes esfuerzos para querer demostrar un desacuerdo con lo que en este hecho de la demanda se establece; pero todo en vano. Su versión de los hechos es la misma que en la demanda se contiene. Podrá la sociedad arrendadora repetir en este lugar que las causas que la llevaron a realizar la incautación fueron las que ya tantas veces ha repetido o atribuir a Romero Hermanos el arrepentimiento por haberse opuesto a la posesión, o una especie de conivencia con el demandado; podrá ofrecer en este punto una nueva lección, provechosa, como todas las que vengan de Profesor tan autorizado; pero lo esencial que en este hecho se afirma, que es lo que la contraria quiere llamar *incautación* y que en el juicio de interdicto recibe el nombre especial de *despojo*, eso, no solo no está contradicho, sino que está expresamente confesado. Y esto es lo importante; lo demás no puede ser tenido en cuenta.

11. El propio demandado reconoce este hecho como cierto. Solo discrepa en el extremo referente a la sorpresa que en el Sr. Marx ocasionó el telegrama dándole cuenta de haberse posesionado la sociedad arrendadora de las salinas de Cabo de Gata y de Roquetas, pues, según parece, la sociedad demandada juzga normal y frecuente que durante una negociación entre partes acerca de la modificación de un convenio, una de ellas (en este caso la sociedad propietaria) proceda súbitamente *ab irato*, despojando a la otra (a D. Augusto Marx) de su legítimo derecho y tratando después de hacer creer al perjudicado que el atropello es la manera de poner a salvo aquellos mismos intereses que se desconocían y hollaban. Esto sorprende a cualquiera. Todo lo demás que a este propósito dice el demandado fué previsto y bien explicado en la demanda.

12. La parte de narración que contiene este hecho de la demanda queda íntegramente mantenida; en

cuanto a los comentarios referentes a la conducta del señor Acosta en esta parte de la negociación, no hay para qué suscitar una polémica cuyo resultado no puede tener resonancia en este juicio.

13. Otro tanto se ha de decir en cuanto al hecho 13 de la demanda, ante el cual muestra tanta indignación la sociedad arrendadora.

14. Hé aquí un punto de total y absoluta discrepancia; el acuerdo de San Sebastián entre Marx y Acosta y el cargamento del velero *Notre Dame de Bonne Nouvelle* en consonancia con el mismo. Esta disparidad no es en los hechos, sino tan solo en el alcance que se les debe reconocer. Y para que se vea cómo la sociedad demandada ha procedido en todo momento con notoria falta de razón, basta con recordar qué fué lo convenido entre aquellos dos señores y cómo lo quiere hacer entender la parte contraria. De aquel acuerdo no se levantó acta, pero hay, en armonía con él, un documento que obra en autos y que ha reconocido de una manera tácita el demandado. Este documento es una carta de Marx á Acosta (número 13) que dice así: «Queda bien entendido que la carga del velero *Notre Dame de Bonne Nouvelle* se efectúa por nuestra cuenta, conforme con nuestro acuerdo de San Sebastián. Se hará efectivo el valor del importe de esta mercancía que se considerará a cuenta de los cánones». De aquí deduce la sociedad arrendadora estas dos conclusiones. 1.ª Que habiendo pagado Marx el importe de la carga del velero, sin perjuicio de considerar ese pago con aplicación a cánones debidos cuando se efectuase el nuevo contrato, reconoció que quien vendía la sal era la sociedad propietaria y quien la compraba era el mismo Sr. Marx. 2.ª Que el hecho de haber este comprado sal a la sociedad demandada era el reconocimiento de la legalidad de la posesión llevada a efecto por aquella. Ambas deducciones son desatinadas. La primera porque la parte más esencial de la misma, que es la referente a la posibilidad de que el importe del cargamento del velero no se aplicara al pago del canon debido,

no puede deducirse de la carta del Sr. Marx, en la cual, al referirse a la aplicación que en definitiva debería de darse a la cantidad que había de abonar por la mercancía, se dice de un modo preciso y claro *que se considerará a cuenta de los cánones*, sin condicionar esta forma de imputación, ni a un nuevo contrato ni a ningún otro hecho, pues el caso había ya sido objeto de un acuerdo en firme tomado entre el Sr. Acosta, inspirador único y director supremo de la Sociedad *Salinas de Almería*, y el señor Marx, arrendatario de ellas mientras en el Registro de la Propiedad subsista la correspondiente inscripción.

Está también fuera de lógica la conclusión segunda porque la propia carta transcrita, al hacer presente que el importe de la mercancía se considerará a cuenta de los cánones, según el acuerdo de San Sebastián, expresa bien claramente que no solo el Sr. Marx, sino también el Sr. Acosta, entendieron que las salinas volverían a poder del primero, pues no siendo así, ni había para qué llegar a un acuerdo circunstancial sobre el cargamento del velero *Nuestra Señora de la Buena Nueva*, ni se podía hablar de aquello que condujera a una interpretación en el sentido de que el Sr. Marx prestaba su conformidad a un estado de cosas que, a más de otros perjuicios no menores, le imposibilitaba a él, comerciante serio y honrado, para cumplir los numerosos contratos de enagenación de sal que al amparo del de arrendamiento había convenido. Además, ¿es que el acta de 11 de Junio (documento número 14) otorgada a instancias de don Fausto Romero, conforme a instrucciones de Marx, no aclara también cual era el acuerdo de San Sebastián y pone de manifiesto la mala fé y peor lógica con que la contraria quiere deducir las anteriores conclusiones?

Pues en este acta de requerimiento, a propósito del cargamento del velero mencionado, se hace presente a la Gerente de la Sociedad *Salinas de Almería* que *este hecho* (el del cargamento del velero) *no significa reconocimiento ni aceptación de la situación creada contra derecho*, con la cual manifestación es asombroso que se atreva el

demandado, nada menos que a decir que había mi principal reconocido que quien podía vender la sal era la sociedad propietaria y que la situación creada por la incautación llevada a efecto estaba ajustada a la legalidad o a lo convenido.

El acuerdo de San Sebastián fué el que se dijo en este hecho de la demanda y así está documentalmente probado.

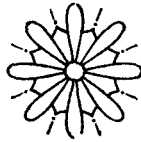
15. Reproducido. Cuando se llegue a la ejecución de la sentencia restitutoria se acreditará cuáles perjuicios sufrió por el despojo el Sr. Marx y cuál sea la cuantía de los mismos.

16. En todo el transcurso de la contestación anda el demandado preocupadísimo con la demostración de que Romero Hermanos es personalidad independiente del Sr. Marx, tratando de deducir de este hecho un sin fin de ventajas para su situación. En la demanda está dicho que la personalidad de Romero Hermanos era independiente de la de mi principal y que las relaciones entre ambos estaban reguladas por el contrato de 15 de Noviembre de 1913. Todo esto se da aquí por reproducido pero para que no siga alucinándose la contraria con esta declaración, será preciso fijar su alcance.

Romero Hermanos, en el contrato de 15 de Noviembre de 1913, arrendó sus servicios industriales al señor Marx y éste se obligó a pagar un estipendio. Entre ambos había, pues, dentro de su peculiar esfera, independencia absoluta para obrar y personalidad bien definida para distinguirse una de otro; pero no se olvide que siempre se ha asegurado que aquella estipulación *viene regulando las relaciones entre ambos contratantes*, es decir, que la independencia de Romero Hermanos respecto de Marx está sujeta a lo que determine el contrato que entre ambos existe; y que si este contrato es el de arrendamiento de servicios, que lleva consigo algo de la representación, esta independencia, sin dejar de subsistir en la reciprocidad de derechos y obligaciones, quedará subordinada a la Ley del contrato, es decir, *estará*

*regulada* como todas las demás relaciones entre ambas partes, por el pacto de 15 de Noviembre de 1913.

Desde otro punto de vista la Sociedad Romero Hermanos tenía otra distinta personalidad. Así en su carácter de intermediaria entre arrendador y arrendatario tenía que proceder y procedía con absoluta y total independencia de uno y de otro.





# FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA DEMANDA



1.º Se da por reproducido. El demandado insiste de nuevo a este propósito en que la tenencia de las salinas estaba en Romero Hermanos y no en mi principal. Este extremo está ya discutido y sobre él nada hay que agregar.

2.º A pesar de cuanto diga el demandado en este punto, es indudable que los artículos 441 y 444 del Código civil, citados en este pasaje de la demanda, continúan en vigor. Todo lo que la sociedad arrendadora dice con este motivo, nueva repetición de lo que ya varias veces ha dicho, no puede ser contestado otra vez ahora, porque no es conveniente contribuir a hacer este juicio interminable.

3.º Artículos 446 de expresado Código Civil y 1651 y 1653 de la Ley riuaria, de aplicación al caso presente, según en la demanda se demostró. El demandado vuelve a tratar aquí de la interpretación de la cláusula 17 del contrato de arrendamiento y de si la posesión natural de las salinas estaba o no en Romero Hermanos. Como estos dos extremos han sido ya detenidamente debatidos, no hay para qué fatigar la atención del Juzgado con repeticiones innecesarias.

4.º Aquí hace la sociedad demandada un alto prolongado para examinar, según su peculiar interés, la información testifical que precedió a la admisión de la demanda. Analiza, pregunta por pregunta y testigo por testigo, y se

pierde en un verdadero laberinto, trayendo a este lugar todo lo que había ya dicho antes, haciendo una busca minuciosa de cuanto se dijo en la demanda, de lo que resulta de los documentos que con ella se acompañaron y de lo que aparece de la información previa practicada con arreglo a lo que la Ley de enjuiciar dispone. Y todo para ofrecer el lastimoso espectáculo de querer, asido de un cabello, sostenerse sobre un abismo. Y vuelta a si la tenencia material estaba en Romero Hermanos y si hay contradicción entre las preguntas de la información y la demanda (por si el despojo se llevó a efecto el día 4 o el día 11 de Mayo) o si la protesta de Romero Hermanos en 4 de Mayo fué desvirtuada en 12 del mismo mes; a si el artículo 17 del contrato autorizaba a la sociedad arrendadora a proceder como lo ha hecho; a si Lozana era dependiente de Romero Hermanos o del Sr. Marx; y, en fin, a repetir sin tino todo cuanto ya el Juzgado, en fuerza de oirlo, habrá seguramente tomado de memoria.

5.º Se reproduce este fundamento legal de la demanda, contra el cual la sociedad arrendadora se limita a ofrecer una nueva lección a propósito de la cita del artículo 100 del Reglamento de 6 de Agosto de 1915. El artículo 41 de la Ley Hipotecaria es terminante y la presunción que en el mismo se establece está corroborada por los hechos, no destruida como el demandado quiere hacer ver, tratando de hacer a los demás partícipes en sus alucinaciones.

6.º El demandado, firme en su propósito de repetir y más repetir todas sus alegaciones, vuelve en este punto a tratar con gran extensión de cómo debiera interpretarse el artículo 17 del contrato de arrendamiento. A esta nueva polémica no accede mi principal. El criterio del actor en este extremo está fijado ya y no hay para qué insistir sobre él. Aquí solo conviene dejar sentado lo que el artículo 441 del Código civil dispone; y con arreglo a este precepto legal, o la ya famosa cláusula 17 del contrato se interpreta en la forma que esta parte ha sostenido, o debe reputarse nula por ser contraria a nues-

tras Leyes. Claro que la declaración de nulidad de esta parte de la estipulación solo puede acordarse en un juicio plenario, según la contraria sostiene, pero ¿la validez y eficacia de ella podrá en cambio declararse, aunque en forma indirecta, en el actual procedimiento según intenta el demandado? Tampoco; salvo que la sociedad arrendadora crea que debe tener ante los Tribunales de Justicia toda clase de privilegios.

7.º Este fundamento de derecho se refiere a la cuestión de la imputación de las cantidades a la Sociedad *Salinas de Almería* por mediación de Romero Hermanos y cuenta del Sr Marx. Se dan aquí por reproducidos los artículos 1172 al 1174 del Código Civil. Es en vano que la sociedad arrendadora traiga de nuevo esta cuestión para suscitar otra controversia. Nada consigue. Esta parte dijo ya en el hecho 7.º cuánto sobre este punto había de decir. Solo se agregará ahora que esa manifestación de Romero Hermanos, según la cual aseguraba que mi cliente adeudaba al demandado los cuatro trimestres de la renta, a la que atribuye la contraria importancia tan excepcional, no puede ni debe perjudicar al arrendatario.

8.º También se reproduce este fundamento legal de la demanda, no porque se entienda que el Juzgado puede en este juicio anular el contrato de arrendamiento, sino porque conviene que se forme juicio *de la clase* de contrato que se había inducido a firmar a mi cliente.

9.º El demandado cree que no debe detenerse a impugnar las consideraciones que se hacen en el IX fundamento legal de la demanda. Hace bien. Claro es que este silencio es un reconocimiento de que aquellas son irrefutables.

10 En este punto la sociedad arrendadora vuelve a ocupar la Cátedra y explica una lección de procedimientos judiciales. ¿Que en la demanda se citan la regla 15 del artículo 63 y el número 3.º del artículo 62 de la Ley de enjuiciamiento civil y que la competencia de este Juzgado (que es lo que se trata de justificar) se determina por la primera de dichas disposiciones, pero no por

la última, que es inaplicable a esta clase de juicios? Todo esto carece de importancia, y por tanto no se discutirá aquí; pero la alegación del demandado revela el constante anhelo de difundir sus grandes conocimientos, enseñanzas que se procurará tener en cuenta en otra ocasión, pues para este juicio la lección ha llegado tarde.

II El artículo 1658 de la Ley de enjuiciamiento civil, según el cual la sociedad propietaria debe indemnizar al Sr. Marx de los daños y perjuicios que le ha ocasionado por el hecho del despojo y abonar las costas que se originen en el presente juicio.

El demandado, a la vista de este fundamento legal, se escandaliza y asombra, porque echando sus acostumbradas cuentas, trata de hacer ver que es la sociedad arrendadora la verdaderamente perjudicada por el incumplimiento del contrato.

La cuenta exacta, con todos sus factores es otra que más adelante se hace; pero ¿no estábamos ya de acuerdo en que no se trata de un juicio declarativo sobre la esencia del contrato de arrendamiento y que, por tanto, no se puede pensar que el perjudicado sea otra persona que el Sr. Marx, a quien la sociedad demandada ha despojado de la posesión que tenía en las Salinas de Cabo de Gata y Roquetas? Pues todo lo demás que se diga no puede tener resonancia en este procedimiento.



## Hechos que fija en su contestación la Sociedad demandada

---

Una advertencia preliminar. Estos hechos, de que muy someramente se va a tratar, son totalmente inútiles. Todos ellos, a excepción del 13 y 15, no son sino la reproducción de lo que la sociedad arrendadora ha expuesto al contradecir los hechos de la demanda. El sistema va contra las prácticas procesales y desnaturaliza el juicio sumarísimo en que la Ley ha querido que se resuelvan las cuestiones interdictales.

En cuanto al hecho 13 es la resurrección de aquella sentencia de la Territorial de Granada sobre el interdicto de Lebón y C.<sup>a</sup> con Martínez. Es decir, una sentencia alegada como un hecho; caso nuevo en la forma de enjuiciar. El hecho 15 merece particular atención, que se le prestará a su tiempo. Estas brevísimas indicaciones van encaminadas a hacer constar que los llamados hechos de la contestación se replicarán en su mayoría, relacionándolos con aquellos de la demanda de los cuales nacen; y con ello se conseguirá que la Sociedad *Salinas de Almería* no perturbe el ánimo judicial con aquella confusión que originó al Sr. Marx la forma de llevar el señor Acosta las negociaciones para la novación del contrato. Y dicho esto vengamos a los hechos.

1.º Es el mismo hecho segundo de la demanda, respecto del cual ya había el demandado expuesto lo que reconocía por cierto y lo que rechazaba por inexacto. Es un hecho inútil.

2.º Este hecho de la contestación corresponde al cuarto de la demanda, como que no es sino la reproducción del contrato de arrendamiento de las salinas. Esta repetición innecesaria solo contribuye a la dilación del procedimiento. Mi parte se atiene a lo que manifestó en la demanda.

3.º Es el reconocimiento del hecho quinto de la demanda (la entrada de Marx en la posesión de las salinas); y, por tanto, el que hará que la Sociedad *Salinas de Almería* pierda el presente juicio de interdicto. También era inútil.

4.º Se relaciona con el hecho 16 de la demanda, sin otra diferencia que la de tener este de la contestación exposición más detallada y prolija. Era inútil que repitiera el demandado en este hecho lo que en la llamada parte general había tratado con particular extensión.

5.º Este hecho de la contestación se limita a copiar un pasaje de la demanda referente también a las relaciones de mi principal con Romero Hermanos. Con esto queda demostrada su inutilidad. Su calificación del contrato entre el señor Marx y Romero Hermanos es una opinión del demandado que ha sido ya, a su tiempo, rebatida.

6.º El hecho 5.º y 16.º de la demanda y lo expuesto en la parte general de esta alegación muestran, cual es la opinión del actor en cuanto se refiere a quien estaba en la posesión natural o tenencia material de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas al tiempo de verificarse el despojo. Cuanto se diga en contrario estará reñido con la exactitud.

7.º Otro hecho inútil, como que se refiere a un extremo sobre el cual no ha habido discrepancia y que está en la demanda repetidamente confesado.

8.º Igualmente innecesario, porque ya en la demanda se ha dicho en el hecho séptimo lo que sobre este extremo se había de decir.

9.º Este hecho es la solemne confesión del despojo realizado contra mi principal por la sociedad demandada.

Como en los hechos 10.º y 11.º de la demanda estaba relatado el despojo y en el examen de ellos por la sociedad arrendadora reconocida la exactitud de la forma en que se realizó, no había para qué el demandado se molestara en fijar en su contestación este hecho, que es de notoriedad absoluta.

10. Confirmación y repetición del hecho del despojo. Continúa *la fantasía sobre motivos* del artículo 17 del contrato de arrendamiento y sobre si la tenencia natural de las salinas estaba en Romero Hermanos o en el señor Marx Su inutilidad es patente.

11. Sobre el acta notarial de 11 de Mayo y su interpretación. Hecho que no viene a cuento, pues se trata en él de las manifestaciones que hizo Romero Hermanos a la Sociedad *Salinas de Almería*, es decir, de una entidad ajena al contrato de arrendamiento y a la sociedad arrendadora; y de esas manifestaciones no puede responder mi principal, ni, en su consecuencia, deben perjudicarle.

12. En este hecho se confiesa el despojo en cuanto a las salinas de Roquetas. También en la demanda se ha expresado cómo se llevó a efecto aquel y no era preciso que el demandado viniera con un relato que para nada ha de servir.

13. Aquí el demandado habla de aquel interdicto entre Martínez y Lebón y C.ª de que ya se trató en la parte general. Afirma que hay analogía entre aquel caso y este, da cuenta del hecho que allí se debatía (lo cual pone de manifiesto que la pretendida analogía es imaginaria), copia un considerando de la sentencia que dictó la Sala de lo civil de Granada, y *amenaza* con traer *oportunamente* copia fehaciente de aquella resolución. Sobre todo esto se dijo ya lo que se podía decir; en este lugar solo agregaré que podría ocurrir que la contraria trajera el testimonio literal que de dicha sentencia ofrece, lo cual a mi cliente le tendría con poco cuidado, pero lo que desde luego afirmo es que no le traería *oportunamente*, porque sería de una *in oportunidad* notoria admitir

esta clase de pruebas, que ninguna luz pueden arrojar sobre la posesión ni sobre el despojo, únicos hechos que pueden aquí ser discutidos y resueltos. Con negar, pues, como niego, todo lo que a este propósito dice el demandado no hay para qué insistir en lo que aquel afirma en este hecho de la contestación. Adviértase, además, que no son ni han sido jamás las resoluciones de las Audiencias territoriales, las que constituyeron aquella luminosa jurisprudencia que llegó a ser fuente del Derecho y que aun hoy tiene indiscutible autoridad.

14. Ahora vuelve el demandado sobre el tema del cargamento del velero *Nuestra Señora de la Buena Nueva*. En el hecho 14 de la demanda está fijado lo que el señor Marx tenía que decir sobre este punto; allí se puede ver cual fué el acuerdo de San Sebastián. Cuanto se diga en contrario es opuesto a la verdad. Lo demás que dice la sociedad arrendadora, cartas que copia y comentarios que agrega, son temas nimios de los cuales no necesita mi principal sacar todo el partido a que ellos se prestan. La correspondencia es por lo pronto una confesión de que D. Antonio Acosta es y era el inspirador único de la sociedad demandada, como da a entender la frase de «según convino con el Sr. Acosta en San Sebastián», pero ni esta, ni otras provechosas declaraciones, quiere el Sr. Marx utilizar en su beneficio, porque ninguna de ellas es por ahora pertinente.

15. Y vamos a este hecho final de la contestación, hecho sorprendente y maravilloso, que parece exhumado de la famosa cueva de Montesinos. El Juzgado ha seguido atentamente toda la exposición del demandado. No se puede asegurar que esta haya sido precipitadamente hecha ni ligeramente concebida. En todos los pasajes de la contestación aparecen los dos conceptos cardinales de la oposición al presente interdicto 1.º El Sr. Marx, arrendatario de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas, ha faltado durante cuatro trimestres a la obligación que el contrato le impuso; y como el artículo 17 del mismo autorizaba a la sociedad propietaria en el caso del im-



pago del canon durante dos trimestres a posesionarse pura y simplemente de las salinas arrendadas, la sociedad arrendadora, al incautarse de los establecimientos salineros indicados, obró en virtud de un derecho que le corresponde y no despojó al arrendatario. 2.º La posesión natural o tenencia material de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas no la tenía el Sr. Marx, *arrendatario de ellas*, porque se las había entregado a Romero Hermanos, por virtud del contrato de 15 de Noviembre de 1913.

Pues bien, ha llegado el momento de cambiar *la decoración*. Ya no es el señor Marx el arrendatario de las salinas ni, por tanto, Romero Hermanos el poseedor natural de ellas, ya que el derecho de esta sociedad tenía su origen en aquel arrendatario; ahora se presenta un factor nuevo, surge el *verdadero arrendatario* de la cosa, al cual conoceremos por la razón social Salines Andalouses A. Marx & Cie. Salines a Cabo de Gata & Roquetas, Gerona 20 Almerie (Espagne).

Según este hecho de la contestación mi cliente, que ha promovido el presente interdicto como arrendatario de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas, hacía más de un año que no era tal arrendatario, pues había aportado el arriendo a la sociedad «Salines Andalouses», de la cual era el Sr. Marx uno de los Administradores. Para demostración de esto acompaña algunas cartas con el timbre arriba reproducido, las cuales están autorizadas en la siguiente forma «L'un des Administrateurs, A. Marx», salvo la de 14 de Mayo firmada de esta manera «L'un des Administrateurs» firma ilegible.

Comenzaré por restablecer el imperio de la verdad, diciendo que todas las cartas que presenta el demandado están autorizadas por el Sr. Marx y que la misma de 14 de Mayo, la de la firma ilegible, está autorizada de la manera que sigue: «P. O. de A Marx». Dicho esto he de hacer constar que esta alegación de la sociedad demandada está en manifiesta contradicción con todo lo que se dice antes y después de ella en el transcurso, no

corto, de la contestación. Así pues, no tiene antecedente ni consiguiente alguno, es decir, está como *enquistada* en la oposición del demandado.

Y ahora he de hacer sobre ella tres observaciones, dos en cuanto al fondo y una en cuanto al procedimiento.

1.ª La razón social «Salines Andalouses» no ha llegado a constituirse legalmente; y, por tanto, no ha existido antes ni existe en la actualidad. Se dirá que esas cartas que el demandado presenta, y aun otras de que esta parte ha hecho uso están escritas en papel con el timbre ya expresado. Es cierto; pero la sociedad «Salines Andalouses» no ha llegado a nacer.

Mi cliente pensó en constituir con sus hijos una sociedad en participación *que se dedicara a la especulación de sal*; y para preparar su crédito y asegurar su buen nombre en el mercado, comenzó por inclinar el ánimo de sus clientes en el sentido de que se acostumbraran a tratar con la razón social indicada. Pero como no llegó a tener existencia, el Sr. Marx tenía buen cuidado en autorizar por sí toda la correspondencia, a fin de que no trataran sus clientes con una sociedad que solo en la mente del Sr. Marx existía. Esa carta de 14 de Mayo de 1915 con firma ilegible, no está autorizada por uno de los Administradores de «Salines Andalouses», sino por un apoderado del actor, como expresa claramente la frase de «P. O. de A. Marx», pues si lo hubiera sido por uno de los Administradores, no habría puesto aquella ante firma; y si el apoderado que la autoriza hubiera obrado por mandato de la razón social, habría expresado que lo hacía «P. O. de A. Marx & Cie.» y no «P. O. de de A. Marx» sencillamente, que fué lo que puso, aun cuando el demandado haya querido ocultar este extremo, que, sin duda alguna, no se habrá escapado a su maravillosa atención.

2.ª Si esta sociedad «Salines Andalouses» hubiera llegado a tener realidad, hubiera existido, todavía el señor Marx habría continuado, conforme al contrato de 14 de Noviembre de 1913, siendo el verdadero y único

arrendatario de los establecimientos salineros de que aquí se trata. Dice, en efecto, el artículo 24 del contrato de arrendamiento. «El Sr. Augusto Marx tendrá la facultad de transferir pura y simplemente el presente contrato a una *sociedad anónima* que se reserva el derecho de constituir. Esta sociedad anónima sustituirá *en absoluto* al señor Marx en todos los derechos y obligaciones que resulten del presente contrato. Después de la sustitución el señor Marx no quedará en nada comprometido con la sociedad propietaria, *una vez ejecutados los trabajos a que se refiere el artículo noveno*». Conforme al artículo noveno antes de 31 de Marzo de 1916 quedaría ejecutada la totalidad de las obras que los anexos del contrato expresaban.

¿Qué quiere decir esto? Es bien claro. En primer término que el Sr. Marx podía transferir el contrato a una sociedad *anónima*, calidad que nunca hubiera llegado a tener la razón social «Salines Andalouses», que en todo caso habría sido una sociedad en participación. En segundo lugar que la cesión llevaría consigo sustituir *en absoluto*, es decir, en todo, al Sr. Marx; y bien claro está que no lo entendió así la sociedad demandada, por cuanto en todos sus actos, reclamaciones, negociaciones y requerimientos, se dirigió a mi cliente, no obstante ser Julio de 1914 la fecha de algunas de las cartas que presenta la entidad arrendadora para querer demostrar la existencia de «Salines Andalouses» como arrendataria de los establecimientos salineros por aportación a aquella de los derechos de Marx. Y, por último, que aun transferido el contrato por este a aquella, y sustituido mi cliente por la razón social «Salines «Andalouses», no podía entenderse que Marx se había desligado con relación a *Salinas de Almería*, hasta tanto que se ejecutara la totalidad de las obras que comprendían los anexos, unas de las cuales, las de Roquetas, ni siquiera habían sido en la fecha del despojo comenzadas, porque sobre esto versaba la negociación y porque el artículo noveno del contrato de arrendamiento fijaba para la ejecución

un plazo que no finaba hasta 31 de Marzo de 1916. Esto en cuanto al fondo.

3.<sup>a</sup> Por lo que se refiere a la parte procesal de la alegación, a su oportunidad y forma de hacerla he de permitirme una indicación, salvando toda clase de respetos a la reconocida pericia del adversario.

El aislamiento, independencia y novedad de este hecho de la contestación, hace que no esté claro lo que el demandado ha querido alegar en este punto. Sin embargo, entendido literalmente hay manifiesta contradicción entre lo que afirma en el hecho 15.<sup>o</sup> la sociedad arrendadora y el resto de sus alegaciones, de todo lo cual se deduce que esta de ahora, ha nacido con posterioridad a la concepción y alumbramiento de todo el plan de la contestación a la demanda.

Las palabras y conceptos que el hecho expresa abarcan estos dos extremos: 1.<sup>o</sup> Marx ha promovido este interdicto con el carácter de arrendatario de las salinas, sin serlo en realidad. 2.<sup>o</sup> Marx había aportado el arriendo de las salinas a la sociedad «Salines Andalouses», de la cual era uno de los Administradores. En uno y otro caso, desde el punto de vista del demandado, mi cliente *no podía acreditar el carácter* de arrendatario con que había promovido el presente interdicto.

No hay que hablar de que el arrendamiento está inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del señor Marx y que si este hubiera *transferido* el contrato se habría llevado a efecto la inscripción a nombre de la sociedad cesionaria. Aquí la cuestión que se plantea es sencillamente la excepción dilatoria segunda del artículo 533 de la Ley de enjuiciamiento civil; pero de tal manera, tan embozadamente alegada, que el Juzgado no puede resolver sobre ella, porque no se propone en forma; y si la sentencia que ha de poner término a este juicio se hiciera cargo de la excepción referida, sería, sin duda alguna, incongruente.

¿Y por qué debe considerarse que en el hecho 15.<sup>o</sup>,

alega el demandado la excepción dilatoria de falta de personalidad en el actor?

Sus mismas palabras lo prueban de una manera indudable. Afirma que el Sr. Marx *no tiene el carácter* con que ha promovido este juicio, porque antes del 15 de Julio de 1914 había aportado el arriendo de las salinas a la sociedad «Salines Andalouses», de la cual era mi cliente uno de los Administradores. Es decir, que aun suponiendo la hipótesis de la parte contraria, hay que entender que el Sr. Marx podía haber promovido el presente interdicto, como uno de los Administradores de la sociedad «Salines Andalouses», solo con haber acreditado su carácter de tal Administrador y la representación de la sociedad de que formaba parte; y que la *dificultad legal insuperable* con que ha tropezado para promoverlo debidamente ha sido *no tener el carácter con que reclama*, que es, precisamente la esencia del número 2.º del artículo 533 de la Ley de enjuiciamiento civil, que dice como sigue: «Solo serán admisibles como excepciones dilatorias: 2.º La falta de personalidad en el actor por carecer de las calidades necesarias para comparecer en juicio *o por no acreditar el carácter o representación con que reclama*». Tal vez se dirá que esta alegación va mas bien al fondo del asunto porque afecta al derecho discutido; pero esto se dirá sin razón alguna, porque las mismas cartas que la contraria presenta y las manifestaciones que hace están conformes en reconocer que el señor Marx es uno de los Administradores de la *Sociedad imaginaria* y, por tanto, lo que se ha querido alegar, pero no se ha alegado, ha sido que mi cliente no ha acreditado su carácter de Administrador de «Salines Andalouses» ni la representación de esta. ¿Se quiere que la frase «*con que reclama*» pueda indicar que no se está en el caso a que se refiere el texto legal citado? ¿Queda con esto más complacida la contraria? Pues en ese caso no habrá alegación alguna en el contenido del hecho 15.º, porque en el fondo ¿cómo puede sostener el demandado que se debe tener por arrendatario de las salinas a per-

sona distinta de aquella que tiene a su favor la inscripción del arrendamiento? ¿Qué acto posesorio atribuye la contraria a la sociedad «Salines Andalouses»? ¿Adonde quiere arrastrarnos la sociedad propietaria en su desatentada oposición al presente interdicto? Después de lo que dice en el hecho 15.º ¿quién tenía, según su criterio, la posesión de las salinas arrendadas? Nadie; en la cosa arrendada no había posesión. Mi cliente no podía ser poseedor, por haberle hecho entrega de ella a Romero Hermanos; Romero Hermanos no pudo poseer mientras estuvo Braun representando al Sr. Marx, ni después por no haber ganado la posesión con arreglo a Derecho por falta del tiempo señalado a este fin; «Salines Andalouses» no ha llegado a realizar acto alguno de posesión; y en definitiva, aquí hay unas salinas arrendadas, cuya especialidad consiste en que nadie tiene posesión de ellas en el momento en que el propietario decide apropiárselas, apesar del arrendamiento, con el natural fin de que no haya quien pueda utilizar la acción de interdicto contra el despojante.

En conclusión, por lo que se refiere a este hecho 15.º, en cuanto a la última observación, resumiré diciendo: 1.º Que si lo que se ha querido en él ha sido alegar la excepción dilatoria segunda del artículo 533 de nuestra Ley de enjuiciar, como no está propuesta en forma, no se puede resolver sobre ella, ni ya, en el momento procesal presente, cabe hacer la alegación por haber pasado el trámite de la contestación, a la demanda 2.º Que si la alegación quiere referirse al fondo de la cuestión que se debate, es también tiempo perdido porque, desgraciadamente para el señor Marx, no se puede hacer prueba sobre este extremo, que no se relaciona ni con el hecho de la posesión, ni con el del despojo. Y conste que esta parte ayudará a que se practique, pues su resultado pondrá de manifiesto *una vez más* que la sociedad propietaria sigue equivocándose.

# FUNDAMENTOS DE DERECHO

## QUE ESTABLECE

### LA SOCIEDAD DEMANDADA

---

1.º Es cierto el contenido del artículo 1091 del Código civil que copia el demandado bajo este número; pero lo dispuesto en este precepto legal en nada aprovecha a la sociedad propietaria.

2.º La Sentencia del 26 de Octubre de 1897, que se cita en la contestación no puede entenderse de modo tan absoluto como pretende la contraria. La voluntad de las partes es la ley suprema en materia de contratación, es cierto; pero esto habrá de entenderse armonizándolo con el precepto del artículo 1255 del Código civil, según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las Leyes, a la moral, ni al orden público.

3.º Otro tanto puede decirse del tercero de los fundamentos legales de la contestación. Lo que en él se dice estaría muy en su lugar si aquí se tratara como cuestión esencial a debatir, del cumplimiento del contrato de 14 de Noviembre de 1913. Pero no hay tal cosa; y es, por tanto, inoportuna la cita de la Sentencia de 20 de Marzo de 1895.

4.º De este fundamento de Derecho y de los tres anteriores alegados, se quiere deducir que la Sociedad *Salinas de Almería* al despojar a mi cliente hizo uso legi-

timo de la facultad que la reconocía el artículo 17 del contrato de arrendamiento.

Claro está que no se ha de repetir ahora cuanto se ha dicho a propósito de este extremo. El criterio del actor está determinado con la precisión necesaria.

5.º En este punto el demandado vuelve a comentar a su modo, el artículo 1560 del Código civil y a tratar de lo que resolvió la Audiencia Territorial de Granada en el interdicto de Martínez con Lebón y C.<sup>a</sup> Ambos puntos han sido objeto de debate y sobre los dos se ha dicho cuanto es procedente.

6.º Puede aplicarse la sociedad propietaria el contenido de este fundamento de Derecho de la contestación, pues ya queda demostrado que en varias ocasiones ha procedido con notoria inconsecuencia. Al Sr. Marx no se le puede incluir entre los que van contra sus propios actos. La pretendida significación del cargamento del velero *Nuestra Señora de la Buena Nueva* ha sido ya suficientemente explicada; y decir, como la contraria sostiene, que aquello fué el reconocimiento de la legitimidad de los derechos del demandado al incautarse de las salinas, es un grandísimo error.

7.º De perfecto acuerdo con lo que dispone el artículo 1657 de la Ley de enjuiciamiento civil; pero aquí el texto legal aplicable es el del artículo 1658 de la propia Ley, que en su párrafo segundo dispone que le sean impuestas las costas al demandado cuando en la sentencia se declare, como se declarará en el caso presente, haber lugar al interdicto.



## CONCLUSIÓN Y RESUMEN

---

Hasta aquí se han expuesto las alegaciones del actor acerca de los dos hechos fundamentales a que se refiere el artículo 1652 de la Ley de enjuiciamiento civil. Las que por su parte expuso la Sociedad *Salinas de Almería* para oponerse a este interdicto, están enervadas y mal-trechas. El demandado, en suma, está vencido.

No necesita, pues, el Sr. Marx aducir nuevas razones para convencer al Juzgado de que debe prosperar el presente interdicto. Pero como la sociedad propietaria, ha mostrado, en el curso de su contestación, un decidido empeño de impresionar con argumentos aparatosos, queriendo presentar a mi cliente como un vulgar infractor de la Ley del contrato, o como un hombre codicioso, más atento a su personal lucro que al cumplimiento severo y estricto de sus obligaciones, bueno será que, frente a esa cuenta que el demandado hace, según la cual, el señor Marx se ha aprovechado durante cuatro trimestres de las salinas arrendadas, sin pagar ni un solo céntimo de las 100.000 pesetas que debía abonar con arreglo al contrato, ponga mi cliente esta otra, que es la verdadera, y que ofrecerá el cuadro final de los imaginarios perjuicios sufridos por la sociedad demandada.

El Sr. Marx ha estado en posesión de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas desde el 14 de Noviembre de 1913 hasta primeros de Mayo (11 y 12) de 1915, o sea, año y medio. Computando el canon de arrendamiento con arreglo al contrato, a razón de 25.000 pesetas al trimestre, el arrendatario debía haber pagado a la sociedad

arrendadora, la cantidad de 150.000 pesetas. Este es el cargo del Sr. Marx. Las diversas sumas entregadas por este a la Sociedad *Salinas de Almería* desde una a otra fecha importan en total 149.000 pesetas. La diferencia entre ambas cifras es, como se ve, 1.000 pesetas solamente. El perjuicio, por este concepto, es bien insignificante.

Ahora se verá si ha sido espléndidamente compensado.

Al posesionarse el Sr. Marx de las salinas había en ellas 41.000 toneladas de sal, que el arrendatario se obligó a pagar al tiempo de verificarse su embarque. Esta sal no se embarcó; pero en cambio, en el momento del despojo había 55.000 toneladas de sal, o sea, 14.000 toneladas de exceso, de las cuales se ha apropiado la sociedad arrendadora y ha vendido después, tal vez a los mismos clientes del arrendatario, al precio de 5 pesetas cada una tonelada. De aquí resulta un beneficio positivo de 70.000 pesetas

Además de esto quedó en las salinas una cosecha latente que habrá llegado a 60.000 toneladas, que al precio de 2,75, que fué el convenido en el contrato, importan la cantidad de 165.000 pesetas.

No es tampoco despreciable el grandísimo beneficio que para las salinas de Cabo de Gata representó la ejecución de aquellas famosas obras a que se referían los anexos del contrato, las cuales fueron presupuestas en 75.000 pesetas, y cuya ejecución costó al Sr. Marx justamente 150.000 pesetas. Consecuencia de esto último es que el valor de estas salinas se ha acrecentado considerablemente y que su producción se ha duplicado, por lo menos. Esta es la data del Sr. Marx

Explicados estos números resulta que la cantidad que había de entregar mi cliente a *Salinas de Almería* era la de 150.000 pesetas, por canon de arrendamiento; y que habiendo pagado solo 149.000 pesetas, restaba pesetas 1 000 a la sociedad propietaria. Pero es de advertir que esta, al incautarse de las salinas arrendadas, se apropió

toneladas de sal 14.000, exceso sobre la existencia de 41.000 toneladas que había al tiempo de comenzar la vigencia del contrato, las cuales a 5 pesetas, cada una tonelada, hacen 70.000 pesetas; se encontró e hizo suya una cosecha latente de 60.000 toneladas de sal, cuando menos, que al precio de 2,75 pesetas, que se le fijó al arrendatario, suman pesetas 165.000; y utilizó y sigue utilizando en Cabo de Gata los beneficios de las obras que se presupusieron en 75.000 ptasese y que costaron a Marx ptas. 150.000. Es decir, que quien extrictamente solo estaba obligado a pagar en todo el tiempo a lo sumo las 150 000 pesetas del canon y las 75.000 pesetas presupuestas para las obras, que en junto ascienden a 225.000 pesetas, sacó de su bolsillo 299.000 pesetas (efectivo entregado y obras ejecutadas) y dejó en las salinas existencias que representaban 235.000 pesetas (exceso de 14.000 toneladas y cosecha latente) y todo esto, que importa 534.000 pesetas y las ventajas inmensas de la ejecución de las obras, ha ido, por virtud del despojo, a manos de la sociedad arrendadora, que quiere presentarse, nuevo Pisistrato, como merecedora de la pública compasión.

Y dicho esto, solo queda, siguiendo la conducta del demandado, volver la vista atrás y contemplar lo hecho, poniendo fin a esta alegación con un breve resumen. De esta ojeada resultará. 1.º Que los hechos de la posesión por D. Augusto Marx y el despojo por la sociedad arrendadora, de los establecimientos salineros de Cabo de Gata y Roquetas, están reconocidos y expresamente confesados por la compañía demandada. 2.º Que la cláusula 17 del contrato de arrendamiento no puede interpretarse como pretende la sociedad arrendadora, suponiendo que en aquella se pactó que *Satinas de Almería* estaba autorizada *para resolver por sí* cuándo había llegado el caso de rescisión, sin necesidad de acudir a los Tribunales de Justicia para conseguir la declaración de que el contrato se debía tener por rescindido; y que interpretada en esa forma aquella parte de la estipulación merecería figurar

entre los pactos, cláusulas y condiciones prohibidos por el artículo 1255 del Código civil, como contrarios a las Leyes, que han establecido el Poder judicial, con Tribunales apropiados, cuyas funciones no puede abrogarse *porque sí* ningún particular. 3.º Que el contrato de 15 de Noviembre de 1913 entre el Sr. Marx y Romero Hermanos, no es, ni puede ser otro vínculo que el que enjendra el arrendamiento de servicios, que en algo participa de la representación, esencia del mandato, lo cual no obsta a la independencia de esta sociedad con relación a mi cliente, sino que al contrario la regula y reconoce. 4.º Que de acuerdo con la naturaleza de esta estipulación, la posesión natural o tenencia material de las salinas arrendadas no llegó a estar ni un solo momento en Romero Hermanos, a quien se confió tan solo la fabricación de la sal, propiamente dicha, mediante un estipendio para remunerarla de sus trabajos; y que, si bien se hizo constar en el contrato que aquella operación *llevaba en sí* el goce de los inmuebles de todas clases, esto no puede dar a entender sino la necesidad absoluta de utilizarlos para hacer posible el cumplimiento de las obligaciones que, con arreglo al contrato, a Romero Hermanos incumbían. 5.º Que está reconocido por la sociedad demandada que el señor Braun, yerno de mi cliente, tuvo en representación del señor Marx la posesión de las salinas hasta tanto que en Agosto de 1914 se restituyó a Francia para cumplir sus deberes militares; y que desde Agosto en adelante continuó poseyéndolas mi principal, como arrendatario que era de las mismas, sin que hubiera, por otra parte, la posibilidad de que Romero Hermanos ganara posesión en ellas, porque en la hipótesis, que niego, de que esta sociedad poseyera por cuenta propia desde el momento en que Braun se volvió a su país, no había cumplido hasta Mayo siguiente el tiempo que determina el número 4.º del artículo 460 del Código civil. 6.º Que la propia sociedad arrendadora ha reconocido que Romero Hermanos no tenía la posesión de las salinas de Cabo de Gata y Roquetas cuando en el acta de requerimiento otorgada

por iniciativa de don Fausto Romero, Gerente de esta sociedad, y a propósito del cargamento del velero *Nuestra Señora de la Buena Nueva* contestó la Gerencia de las *Salinas de Almería* «que la sociedad propietaria no reconocía para nada que tenga relación con el asunto de las salinas a los señores Romero Hermanos». 7.º Que el artículo 1651 de la Ley de enjuiciamiento civil establece, *sin excepción alguna*, que procede el interdicto de recobrar cuando el que se halle en la posesión o en la tenencia de una cosa sea despojado de ella; y que el párrafo segundo del artículo 1560 del Código civil por referirse a terceros, no puede aprovechar al arrendador, que no tiene ese carácter en el arrendamiento, bien entendido que, en el caso presente, la Sociedad *Salinas de Almería*, declarando por sí la rescisión del contrato, *no obró en virtud de un derecho que la correspondiera*. 8.º Que en consonancia con la teoría expuesta en el número anterior, el Tribunal Supremo tiene declarado que los beneficios de la posesión *en perjuicio del dueño* solo pueden negarse al que sea declarado intruso sin título ni buena fé. (Sentencia de 14 de Octubre de 1890, Gaceta de 6 de Noviembre). 9.º Que la entrega de cantidades hecha por Romero Hermanos a *Salinas de Almería* por cuenta del Sr. Marx no debió imputarse por la sociedad arrendadora al pago de los stocks de sal existentes al tiempo del otorgamiento del contrato, sino a satisfacer la obligación más onerosa del deudor, que era la del pago del canon, cuyo incumplimiento producía la rescisión de aquel; y que si así se hubiera hecho, importando dichas cantidades la suma de *60.158 ptas.* no habría mi principal adeudado a la sociedad arrendadora ni siquiera los dos trimestres, cuya falta de pago producía el derecho de obtener la rescisión, conforme en la cláusula 17.ª se había estipulado. 10.º Que si en el presente juicio puede alegar la contraria el contenido del artículo 17 del contrato, tal y como ella lo entiende, también debe admitirse en beneficio del señor Marx la alegación de las circunstancias excepcionales de la guerra que justificarían,

como un caso de fuerza mayor, la morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones, sin perjuicio de reiterar aquí de nuevo que mi cliente no adeudaba los dos trimestres del canon a que se refiere la tan repetida cláusula 17.<sup>a</sup> 11.<sup>o</sup> Que el cargamento del velero *Nuestra Señora de la Buena Nueva* y hacer el Sr. Marx efectivo su importe, conforme al acuerdo de San Sebastián, no solo no indica reconocimiento de la legalidad de la posesión tomada por la sociedad arrendadora, sino que prueba plenamente que mi principal contradecía de una manera expresa lo que aquella había realizado, manifestando en su carta al Sr. Acosta que el precio del cargamento se consideraría a cuenta de los cánones y enviando instrucciones precisas a Romero Hermanos, conforme a las cuales D. Fausto Romero en el acta de 11 de Junio (documento número 14) declaró que tal hecho (el del cargamento del velero) no significaba reconocimiento, ni aceptación de la situación creada contra Derecho con la apropiación de las salinas. 12.<sup>o</sup> Que la Sentencia de la Territorial de Granada sobre el interdicto de Martínez con Lebón y C.<sup>a</sup>, si existe, resuelve un caso que no tiene analogía con el que aquí se debate. 13.<sup>o</sup> Que la sociedad «Salines Andalouses» no ha llegado a existir, como consta a la sociedad propietaria y tiene esta reconocido, entendiéndose siempre con el señor Marx; pero aun existiendo aquella no hubiera podido sustituir a mi cliente en el arrendamiento de las salinas porque para ello debería tratarse de una sociedad anónima y tendría el señor Marx que haber ejecutado antes la totalidad de las obras de los anexos, según estipula el artículo 24 del contrato de arrendamiento. 14.<sup>o</sup> Que los perjuicios que se han ocasionado quien verdaderamente los sufre es mi cliente, según se acredita por la cuenta arriba apuntada; y que, en cambio, Sociedad *Salinas de Almería* se ha lucrado hasta ahora en la cantidad de 309.000 pesetas, por lo menos.

Y véase si, después de esto, se puede hablar de la espada de la Ley rota y la imagen de la Justicia desva-

necida, como dice la contraria en la hipótesis de que pierda el presente interdicto. Mi principal, para demostrar la razón con que ha promovido este procedimiento, no necesita acudir a lo aparatoso. Le basta con estar seguro de su derecho.

En consecuencia de todo lo manifestado, D. Augusto Marx

SUPLICA al Juzgado se sirva resolver conforme solicitó en la demanda, pues así procede en justicia.

Almería 22 de Enero de 1916.

*Ldo. Julio Estevan.*

