

PRIMERO.—Es válida la aplicación hecha por Madero y Compañía en calidad de pago de honorarios á los Señores Viviano L. Villareal y Don Raymundo Schmidt de la cantidad de cuatro mil pesos.

SEGUNDO.—Que debe pagarse á Don Evaristo Madero su capital sobrante, y mientras ésto no se verifique, se le abone un interés de diez por ciento anual, supuesta su falta de voluntad para dejarlo en el fondo social.

TERCERO.—Que no es válida la gratificación acordada por mayoría á Don Raymundo Schmidt.

CUARTO.—Que es válida la resolución de vender en su oportunidad los terrenos pertenecientes á la Compañía y que el Señor González Treviño ha pretendido que se repartan entre los socios.

QUINTO.—El acuerdo contenido en la acta de 20 de Noviembre de 1886 en la parte relativa al cobro de intereses por exceso de gastos que se hace á Don Lorenzo solo se considerará válido desde Julio de 1889 en adelante.

SEXTO.—La liquidación del siete por ciento aplicable sobre las utilidades de Don Lorenzo de 1886 á 1887, á Don Evaristo y Don Francisco por honorarios durante su administración, debe hacerse desde el 6 de Agosto de 1886 y sobre lo que corresponda al mes y seis días de exceso se le abonarán los intereses respectivos.

SÉPTIMO.—La acta de 1° de Enero de 1888, queda pendiente para tratarla en su lugar oportuno, siendo válidas las demás impugnadas en este punto, con las modificaciones á que se refieren las resoluciones anteriores.

SEXTO PUNTO.

Pide el Señor González Treviño que los agostaderos del Bravo, Sierra Mojada y Cuatro Ciénegas, comprados por la Compañía, se dividan entre los socios, y que éstos reintegren al fondo común el valor de dichos agostaderos en proporción á sus representaciones, por ser la adquisición y conservación de esos bienes contraria al tenor del contrato de 1881, y perjudicial al progreso de la Compañía.

El Señor González Treviño funda su demanda en que se cometió un error al adquirir esos terrenos para especular con ellos, siendo limitada la Compañía á la explotación y mejora de las fincas y negocios que la constituyen, según el contrato: que conocido el error, debe enmendarse, no vendiéndolos, como pretenden sus consocios, porque de ellos no depende el precio á que deben enagenarse, ni el tiempo en que la enagenación pueda realizarse, sino repartiéndolos entre todos, que proporcionalmente reintegrarán su valor, utilizable desde luego en mejoras, que nunca sobran en ninguna industria, ó en fin, invirtiéndolos en algún otro objeto contenido ó autorizado en el contrato social; y deduce de todo ello que la diferencia suscitada entre él y sus consocios, debe resolverse en los términos que solicita.

En su contestación dicen los demandados que adquiridos los terrenos á que se refiere el Señor González Treviño porque así convino á los tres socios, y otros terrenos más por conveniencia y necesidades de la Compañía, esos bienes han venido

á formar un ramo nuevo de especulación, y la sociedad está en su perfecto derecho para proponerlos en venta cuando mejor le parezca, por el precio y condiciones que se fijen por la mayoría, si no se obtuviere unanimidad. La confesión llana de Don Lorenzo de que tales terrenos se compraron para especular con ellos, demuestra que el acuerdo tomado en la acta de 26 de Mayo á 24 de Julio de 1891 es un acto administrativo anterior al compromiso arbitral, por todo lo cual concluyen pidiendo se declare ser válido el acuerdo tomado por la mayoría.

Cuando se trató el punto tercero del compromiso arbitral sobre inversión de fondos sociales en objetos extranos al que sirve de base fundamental á la Compañía, se demostró que el contrato de 1881 en cierto modo autorizó á los socios para entrar por vía de especulación en negocios distintos de los de la industria fabril y vinícola, que son el centro de la negociación. Los terrenos en cuestión, adquiridos, tiempo há, con el consentimiento unánime de los socios y para especular, revelaron la inteligencia que ellos mismos dieron á una de las estipulaciones de su contrato; consiguientemente, no es un error el que se cometió en la compra, ni hay necesidad de enmienda. Los terrenos referidos son los que pertenecen á la sociedad, y esta es la que puede disponer de ellos, por medio de una resolución tomada por mayoría, si falta la unanimidad, porque nadie sostendrá que ese acto administrativo la requiere, siendo principio de derecho común que todo ser colectivo está sugeto á la ley de las mayorías. Por otra parte, no es una simple comunidad la que hay en esos bie-

nes, para que pudieran ser partidos, según solicita el Señor González Treviño, quien debe convenirse de esto, si considera que su pretensión equivale á obligar á sus consocios á comprar individualmente lo que unidos, *ut universi*, compraron, para vender *ut universi* también.

En vista y consideración de lo que se ha expuesto el Tribunal Arbitral falla por unanimidad: que es válido el acuerdo tomado en la acta de 26 de Mayo á 24 de Julio de 1891 sobre venta, en su oportunidad, de los terrenos pertenecientes á la Compañía.

PUNTO SEPTIMO.

Reclama el Señor González Treviño á Don Evaristo Madero la entrega con frutos de un terreno sito en Patagalana, en compensación de otro, sito en Longoria, y que el Señor Madero cedió en transacción al Lic. Emeterio de la Garza, entendiéndose la reclamación bajo las bases fijadas por González Treviño en carta fechada en París en Junio de 1887 y que obra en poder del Señor Madero.

Esta reclamación la funda su autor diciendo que un terreno común, el de Longoria, que poseían el Señor Madero y él, lo dividieron por escritura pública fijando los límites; que hecho esto, vendió al Lic. Emeterio de la Garza diez sitios de los de su lote, reservándose dos y una fracción, que trató de comprarle el Señor Madero á razón de \$ 500 (quinientos pesos sitio) en carta que recibió en Europa, y contestó que permutaría su terreno por otro aproximativamente igual, en Patagalana, con la condición de que la diferencia se cobraría ó pagaría á razón de \$ 800.00 cs. (ochocientos pesos)

el sitio; pero que insistió aquel Señor en la compra, aumentando el precio en otra carta, y después de cinco días de fechada, celebraba con el Lic. Garza una transacción que alteraba la línea divisoria convenida, con objeto de no dejar en el terreno de Garza ciertas obras, y quitando todo valor al resto de su terreno, que no supo cómo ni en qué parte limitaría. Al saber todo esto creyó que el Señor Madero había obrado por su cuenta, y no se apresuró á pedir la tierra de Patagalana solicitada en cambio de la suya. Así las cosas, ha venido á averiguar que la transacción se celebró sin tomar en cuenta su proposición, y sin intención de indemnizarle los perjuicios causados, consistentes en que antes de la transacción el terreno estaba arrendado, y después de ella, y por tal causa, la ubicación quedó indefinida y perdidos los frutos, pidiendo en consecuencia, la compensación del terreno cedido á Garza y el pago de las rentas no percibidas.

El Señor Madero dice en respuesta de la anterior demanda, que extraña mucho que en esta no fuera tan preciso como lo fué en el punto relativo de la escritura de compromiso. Cuando en el Punto Cuarto se ocupó de rechazar el contra-asiento de su demandante, relativo al gasto de reconocimiento de la división de los terrenos y de la transacción con el Señor Emeterio de la Garza, en parte se refirió la historia de ese negocio, en que intervino por salvar á Don Lorenzo, de las dificultades que él se había creado por una división impracticable hecha sobre el plano, todo lo que hizo por sus propios derechos y como representante de Don Lorenzo.

Como nada había estipulado contrario á los intereses del Señor González Treviño en la transacción á que se refiere, la firmó en los momentos de recibir la carta que cita, porque con el doble carácter de que estaba revestido, había celebrado ya un compromiso de que dió conocimiento á dicho Señor, notificándole que no le convenía su propuesta de cambio, ni hay un hecho, un dato cualquiera, del que aparezca que le hubiere sido aceptada.

Explicada la causa á que se debió el descubrimiento que mostró ser impracticable sobre el terreno la división convenida sobre el plano, dice el Señor Madero que en todo ese negocio no hizo otra cosa que lo que habría hecho Don Lorenzo, si hubiera estado presente, ó su apoderado, si otro que él hubiera tenido el poder, porque estipulado que los corrales de Longoria quedáran dentro del lote que á él le pertenecía, tenía necesariamente que llenarse ese requisito de la división.

Fuera de la variación de líneas que un error hizo necesaria, ningún gravámen causó á Don Lorenzo el arreglo ajustado con el Lic. Garza, quien solo recibió diez sitios, y ni un solo palmo más de tierra. El perjuicio, en realidad, dice haberlo él resentido al prescindir de ventajas que se tomaron en cuenta para la partición; pero si fuera lo contrario, porque así lo probara Don Lorenzo, su apoderado entonces, esto es, Don Evaristo, le debería pagar el menor valor de los dos sitios, si prestaban alguna utilidad, ó todo él, si no podían ya aprovecharse en su objeto: de ninguna manera estaría obligado á darle el terreno que tanto se empeña en conseguir, por la razón de que ni por

voluntad expresa, ni presunta ha contraído esa obligación.

Para concluir se dice que no es exacto el aserto de que por la transacción haya dejado de producirle frutos la pequeña fracción de terreno sobrante de Longoria, ni ménos la existencia de otros perjuicios, pues entre ambas sólo han mediado sobre ese asunto las proposiciones de compra y de permuta de que se ha hecho mención; que ha olvidado Don Lorenzo, por su empeño de adquirir Patagalana, hasta las conveniencias sociales, como lo prueban sus cartas, y el hecho de haber ordenado á su representante que impidiera construir una cerca que de orden de Don Evaristo se levantaba en la línea divisoria de los que ambos tienen en Patagalana, sin otra razón para ésto que la de haber creído en el cambio.

Intimamente ligada esa cuestión con la que en el punto cuarto se resolvió sobre un contra-asiento de Don Lorenzo al descargarse \$164.65 cs. (ciento sesenta y cuatro pesos sesenta y cinco centavos), procedentes de un reconocimiento mandado practicar por el Señor Evaristo Madero en el terreno de Longoria, por mitad de gastos en tal operación y en los de la transacción celebrada con el Lic. Emeterio de la Garza, sosteniendo el Señor González Treviño que no tenía interés en aquellas operaciones, ejecutadas en provecho exclusivo de Don Evaristo, se trató este asunto de un modo casi directo, porque entonces se apreciaron las escrituras de partición de los terrenos de esta disputa, partición que según allí se expresa fué hecha de una manera gráfica, la de venta de la mayor parte de lo que correspondió á Don Lorenzo, otor-

gada á favor del Lic. de la Garza; y por último, la de transacción entre este Señor y Don Evaristo Madero, por sus propios derechos y los de su representado el Señor González Treviño. Cuanto allá se dijo debe tenerse por reproducido en este lugar, donde especialmente se examinará el derecho que asista al Señor González Treviño para pedir la entrega con frutos del terreno situado en Patagalana, por otro de que dispuso el Señor Madero en transacción con el Lic. Garza.

En ninguna de las constancias presentadas como pruebas, se vé una sola que demuestre haber cedido Don Evaristo Madero los dos sitios sobrantes de los diez que Don Lorenzo vendió á Garza, porque á éste en la transacción solo se le señalaron los diez que había comprado, con la diferencia única de no haber sido bajo las mismas líneas demarcadas en su contrato con Don Lorenzo, pero que no alteraron el contenido enagenado, dándole más superficie que la que le correspondía.

Los planos del Saucillo, Jardín, Iglesias, Agua-verde y Longoria, y el de éste último terreno, comparados entre sí, disipan toda duda respecto de esta cuestión, que es de puros hechos, como se comprende fácilmente. El plano general encierra cinco porciones, de las cuales la más grande es la de Longoria, que fué la que se dividió á cálculo sobre el mismo plano, tirando líneas de ciertas dimensiones para que comprendieran doce sitios y pico para una y otra parte, relacionando las líneas con lomas y arroyos y *cejas*, que se consideró estar trigonométricamente bien situadas en dicho plano.

La verificación en el terreno, de las líneas tra-

zadas de la manera referida, requería un reconocimiento, porque la operacion no podía hacerse de otro modo. Tal reconocimiento, según el plano levantado por el Señor Madero, y de conformidad con la partición lineal convenida en la escritura, entre este Señor y Don Lorenzo, dió por resultado mostrar que la porción del último encerraba nueve sitios y un cuarto de otro, poco ménos, y quince y una fracción la parte del Señor Madero. Por tanto, lo que se vendió al Lic. Garza bajo los linderos fijados, era ménos de los diez sitios enagenados; y como se creía que eran doce, separando los dos que se reservaba Don Lorenzo dentro de los linderos de su partición, venía á resultar que el comprador recibía siete sitios en lugar de diez. Esto se vé, se toca, para decirlo con sus mismas palabras, con sólo examinar los planos y hacer simples sumas. Esto revela que la operación del reconocimiento fué rigurosamente necesaria, y que lejos de favorecer al Señor Madero, le quitó los tres sitios que indebidamente se habían contenido de más en su porción del lado Norte. Esto prueba la exigencia del Lic. Garza para un arreglo, la necesidad de una transacción, y sobre todo ello, el beneficio que cada uno recibió.

El error en que se incurrió en el levantamiento del mapa, no situando las lomas, cordilleras y arroyos en los lugares correspondientes, indujo á cometer otros, que son los que se corrigieron por medio de la nueva medida ó reconocimiento de las líneas divisorias, porque determinadas éstas para su trazo por lugares fijos y permanentes, había que atender á éstos, por haber sido la base de la división según la voluntad clara y terminante

de las partes. La consecuencia de la equivocación ha sido un gasto pequeño lastado por ambos interesados, y ha sido también que el sobrante de Don Lorenzo no sea exactamente el que designó en su escritura de venta á favor de Don Emeterio, sino parte de ese y del contíguo, que se consideraba pertenecer á Don Evaristo.

Si la escritura de transacción no da derecho al Lic. Garza más que á los diez sitios vendidos, y no consta probado que el Señor Madero haya dispuesto y retenga en su poder el sobrante de Don Lorenzo que le pertenece y nadie le disputa; si el presunto cambio de ese sobrante no tiene fundamento por haberse negado Don Evaristo á hacerlo repetidas veces por terreno suyo de Patagallana, es inconcuso que ninguna obligación ha contraído, como lo convencen las escrituras relativas á este asunto, y más á aún la correspondencia cambiada entre estas partes, antes y después de recibidos por el Lic. Garza los diez sitios que se le vendieron. De esa correspondencia aparece que el Señor González Treviño encargaba que se pusieran en arrendamiento sus dos sitios sobrantes. Esto lo hacía en 10 de Mayo de 1887 desde París, y acompañaba carta de Don Toribio Lozano, en que anunciaba éste su deseo de no seguir con el arrendamiento, porque no se le habían demarcado los linderos y se le perturbaba en el uso de los terrenos arrendados. A Lozano se le dijo que ocurriera con Don Emeterio de la Garza, á quien había vendido diez sitios, y si consentía en la rescisión por cuanto á su parte, respecto de la suya escribiera á Don Evaristo, que era su apoderado, para que decidiera por lo que á él tocaba si convenía en res-

cindir. Como estas dificultades ocurrían antes de la transacción con el Lic. Garza, ellas demuestran que tal convenio ó transacción no fué lo que perjudicó para no seguir percibiendo renta Don Lorenzo; esas dificultades, que asomaron por el mes de Enero de 1887, eran ocasionadas, según esa carta de Lozano, por no haber abierto los senderos conforme al plano que el Señor González Treviño le había entregado, protestando que sin eso no seguiría con el arrendamiento; y demuestran también lo que se ha dicho ántes: que el reconocimiento era urgente y necesario, ó lo que es lo mismo, que del plano se trasportasen las líneas al terreno.

Lo que un arrendatario exigía con tanta razón sobre que se le senderease el terreno, un comprador como el Lic. Garza debía pretenderlo con más razón aún, y de aquí provino la necesidad de practicar el reconocimiento y transacción que demandaban los errores cometidos en la partición, y que fué indispensable subsanar por los derechos de Don Evaristo, de Don Lorenzo y del Lic. Garza; del primero, por ser colindante é interesado en la partición hecha entre él y Don Lorenzo; de éste, por igual motivo; y del último por la adquisición de parte de aquel terreno.

En 25 de Julio de 1887 se firmaba la transacción con el Lic. Garza para resolver las dificultades apuntadas, y porque cinco días ántes, (carta de 20 de Julio del mismo año) Don Evaristo decía: "*No quisiera* dejar al Rancho de San José sin el pedazo de tierra que solicitas en cambio por el pedazo de Aguaverde," se creyó por Don Lorenzo que su propuesta había sido aceptada; sin advertir que si-

gue diciéndose inmediatamente, en la propia carta: "*y todo lo que haría sería pagártelos por mayor precio.*"

La propuesta de cambio de un terreno por otro, y la de compra no fueron admitidas, ni tienen relación con la transacción del Lic. Garza: el Señor González Treviño conserva su sobrante y tiene derecho, conforme á lo esencial del contrato de partición, á recibirlo á continuación del del Señor Garza hácia la parte Norte-Oriente, formando con el de éste una sola porción, como se entiende por el convenio citado.

Debe hacerse aquí, después de cuanto acaba de exponerse, una advertencia importante, y es que en la escritura de compromiso se sugetó á la decisión arbitral la entrega con frutos de un terreno sito en Patagalana, y en la demanda sólo se pidió compensación del terreno cedido al Lic. Garza con pago de los frutos que debió percibir Don Lorenzo. Por esta razón el Tribunal ha considerado la cuestión propuesta en el compromiso; y fundado en todo lo que se ha pedido, alegado y probado, falla por unanimidad: que se desecha en todas sus partes el punto séptimo, en que se pidió la entrega con frutos de un terreno sito en Patagalana, en compensación de otro sito en Longoria, cedido al Lic. Don Emeterio de la Garza.

PUNTO OCTAVO.

El Señor González Treviño pide en este lugar liquidación con pago de los frutos de un terreno sito en Longoria, que tuvo en común con el Señor Madero.