

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.

La demanda sobre este punto dice tan solo que de 1876 á 1886 tuvieron en común el Señor Madero y el Señor González Treviño los terrenos de Longoria, de que acaba de tratarse, y que no habiéndose practicado ninguna liquidación, solicita que se verifique con entrega de la parte de frutos que deba corresponderle.

Confiesa el Señor Madero, que tuvieron y disfrutaron *pro indiviso* los terrenos de Longoria y Agua-Verde, por el tiempo, poco más ó menos que se dice; pero que no lo es que él tuviera la dirección del aprovechamiento, ni estuviera concertada su explotación entre ambos de manera tal que pudiera esperarse algún rendimiento, único caso en que Don Lorenzo tendría derecho para reclamar la liquidación con frutos.

En esos terrenos tenían igual participación, y de acuerdo los encomendaron á persona de su mutua confianza para que de ellos cuidara, mediante compensaciones de usos por los servicios que prestaba. Cuando el encargado entregaba algo por arrendamientos, la suma íntegra se pasaba al crédito de Don Lorenzo con conocimiento suyo. Si creyó que se le debía más ó esperó mejores productos, debió reconvenir al agente por lo que faltara.

Ahora juzga que Don Evaristo se los debe, según el sentido de su demanda; pero se le observa que la oportunidad para hacer sus reclamaciones la dejó pasar desde que se dividieron esa cosa común, lo que no hizo porque no tenía razón, ó porque no se le había ocurrido entonces que atribuyendo la administración de ese negocio á Don Evaristo podría motivar su demanda. Esto dicen los demandados.

De las pruebas y alegatos de ambas partes se deduce claramente que Don Evaristo Madero era dueño por mitad con Don Lorenzo González Treviño, de los terrenos de Longoria, en los que el último no había introducido bienes de ninguna clase; se infiere así mismo, por lo que uno y otro exponen en la demanda, respuesta y alegatos, que Don Evaristo tenía, contiguos á los de Longoria otros terrenos poblados con mueble y con Ranchos en ellos establecidos, todo lo cual dió en participación á Don Trinidad Farías, encargándole del cuidado de la parte correspondiente á Don Lorenzo, quien no aparece que celebrara ningún contrato ni con Don Evaristo ni con el Señor Farías. En negocio propio sobre propiedad suya trató el primero con el segundo, y como el Señor González Treviño tenía en común el terreno de Longoria, era natural y debido que al entregar el Señor Madero la parte que en esta propiedad representaba, aquel le advirtiera que cuidara de la perteneciente á Don Lorenzo, con conocimiento suyo, como lo hace presumir el hecho de que Don Lorenzo arrendó después su parte, cuando á bien tuvo, sin oposición ni objeción de Don Evaristo ni de Don Trinidad Farías, entre quienes no había celebrado contrato, porque de otro modo no se habría faltado á sus estipulaciones; á esta presunción presta toda la fuerza que la eleva á una verdad completa, la circunstancia de que Don Lorenzo dispuso de los usos de su terreno desde 1885, esto es, antes de partirlos, arrendándolos á Don Toribio Lozano. Este acto del Señor González Treviño demuestra que no había más que cuidar, arrendar y usar los terrenos en participación con

los dueños de parte del que los recibió ó de Don Trinidad Farías.

La noticia de los rendimientos de todos aquellos terrenos, presentada por el Señor González Treviño, contribuye á confirmar el juicio que se ha emitido sobre la no intervención de contrato alguno para que fundara una liquidación de cuentas, liquidación inútil, además, respecto de Don Evaristo Madero, supuesto que ni su mismo negocio ha dirigido, habiéndolo dado en participación al Señor Farías, que sería el que en su caso debería rendirla, y al hacerlo no podría presentar otra que la que corre en los autos y que dá para el Señor González Treviño lo mismo que se le abonó en su cuenta.

Ningunas otras consideraciones se necesitan para decidir este punto octavo, fallándolo en el sentido de que no hay lugar á la liquidación.

PUNTO NOVENO.

Concrétase Don Lorenzo González Treviño en este punto, á reclamar de Don Evaristo Madero, personalmente al parecer, la suma de seis mil pesos, como importe de los gastos que calcula necesitará erogar para recobrar en juicio plenario de posesión, la del Abrevadero del Ojo de Agua de San Nicolás, ó proveerse allí de un nuevo aguaje emprendiendo las obras materiales conducentes.

Esa demanda la funda en que por el año de 1886, siendo de la Casa «Madero y Compañía» el punto llamado Ojo de Agua de San Nicolás, donde existe el Ojo de Agua del mismo nombre, se emprendieron en dicho punto por el General Don

Feliciano Zermeño, ciertas obras encaminadas á bajar el agua á terrenos de la Ciénega, cuya conclusión amenazaba privar á la Casa del derecho de abrevaderos en el Ojo de Agua mismo de que estaba en posesión, invadiéndose además con las referidas obras terrenos de su pertenencia.

Para evitar todo esto, refiere el actor, promovió luego el correspondiente interdicto, obteniendo en seguida por su medio la suspensión de las obras, vigente la cual, se practicó la división de los terrenos del Rosario, habiéndole tocado á él un lote dentro del cual quedó comprendido el Ojo de Agua.

En tal estado las cosas, se ausentó del país, y poco tiempo después Don Evaristo transó el pleito, desistiéndose del interdicto sin consultarle su parecer como dueño, concluyendo entonces Zermeño sus obras con detrimento del valor del terreno que no era ya de la Casa. La transacción de Don Evaristo sobre cosa ajena, y la renuncia que al desistirse hizo de los derechos posesorios de Don Lorenzo, ameritan, según éste, el pago de los seis mil pesos que le demanda, con tanta mayor razón, cuanto que ejecutó aquellos actos para facilitar el apeo del Rosario en que tenía interés.

Contéstase de contrario á todo eso que el actor intentó el interdicto á que se refiere, como gerente de «Madero y Compañía» á fuer de dueño de la Hacienda del Rosario, no siéndolo esa Casa: que la providencia de la suspensión de las obras de Zermeño que obtuvo, no procedía, porque el interdicto intentado no era el de obra nueva, reclamándola con razón Zermeño; y que pendiente el juicio de resolverse sobre esto, se ausentó Don

Lorenzo del país: que poco después, el apoderado del General Zermeño con los títulos de su cliente patentizó el buen derecho de aquel en el asunto; por todo lo que Don Evaristo, en nombre también de Madero y Compañía, y con el único objeto de librarle de las responsabilidades consiguientes, que le exigiría Zermeño al vencerlo, cosa indefectible aclarada que fuese la falta de razón con que su gerente Don Lorenzo había promovido el interdicto, convino en desistirse y se desistió de él, aprovechando la oportunidad que se le ofreció de apartar así á la Casa de un negocio mal instaurado, y en el que ni le asistían los derechos que se invocaron, ni los que querían protegerse, no habiéndose contraído tampoco obligación alguna de sostener á Don Lorenzo, que era ya á la sazón el dueño único del punto del Ojo de Agua de San Nicolás; bien que no por esto se sacrificaron ningunos derechos suyos en transacción, pues no se verificó acto alguno de esta especie con tal objeto.

De los autos del interdicto que en copia certificada aducen ambas partes como prueba, resulta haber sido el de retener la posesión el que Don Lorenzo, como Gerente de Madero y Compañía instauró con fecha 12 de Mayo de 1886 contra el General Zermeño, presentando á la Casa en el escrito de queja como dueña de los terrenos del Rosario, que aseguró invadía aquel Señor con sus obras; providencia cuya revocación solicitó en el acto el Señor Zermeño como improcedente, por haberse decretado en un interdicto que no era el de obra nueva. Pendiente el juicio de la resolución de ese recurso, se presentó al Juzgado en 11 de Septiembre de aquel año Don Evaristo Made-

ro, como gerente también de Madero y Compañía, exponiendo haber transado la cuestión con el apoderado del General Zermeño, y no tener la Casa motivo alguno de queja respecto al Ojo de Agua de San Nicolás, desistiéndose en tal virtud del interdicto, y pidiendo se diese por concluido; á lo que se proveyó de conformidad.

Que Madero y Compañía no eran dueños sino usufructuarios de los terrenos del Rosario en el Ojo de Agua de San Nicolás, lo demuestran la escritura social de 14 de Marzo de 1881 y la de división de aquellos terrenos entre sus copropietarios, Don Evaristo y Don Lorenzo, otorgada en 30 de Agosto de 1886, haciendo ésta, además, patente, para quien conozca los terrenos, que en los aplicados á Don Lorenzo quedó comprendido el punto del Ojo de Agua en cuestión: que ninguno de los interesados se obligó al saneamiento de lo adjudicado al otro; y que tampoco se estipuló, ni cabe presumir se impusiera á Madero y Compañía, semejante cargo, ó siquiera el de sostener el interdicto intentado por su gerente Don Lorenzo, de que se trata aquí.

Persuadida la Casa poco después de practicada aquella división de bienes y de haberse ausentado Don Lorenzo, de los peligros que para ella ofrecía la prosecución del interdicto, y aun de la justicia que asistía al General Zermeño, atentos sus títulos, que fueron mostrados más tarde en lo particular, y de los que aparece bien comprobado que el Ojo de Agua de San Nicolás, aunque sito en los terrenos del Rosario, pertenece á la Ciénega, con derecho de hacer en él obras para aprovecharlo, sin el gravámen de abrevadero que ántes re-

portaba en favor de aquella Hacienda, por haberse redimido de él, comprando el derecho relativo en 4 de Mayo de 1864 el causante del General Zermelo al de los Señores Don Evaristo y Don Lorenzo, que se lo vendió (fr. 74 y 75, cuaderno número 2, pruebas Madero); la Casa misma, por conducto de su gerente Don Evaristo, concertó con el abogado del General Zermelo, é hizo en seguida, el desistimiento reclamado por Don Lorenzo, acto que le participó Don Evaristo en carta de 28 de Noviembre siguiente, siendo de advertir que teniendo por entonces aquel Señor apoderado constituido en Parras, por cuyo conducto pudo muy bien volver oportunamente en defensa de los derechos suyos que considera ahora ya perdidos, á causa del referido acto, lejos de hacer promoción alguna encaminada á tal fin, se limitó á contestar simplemente á Don Evaristo, con fecha 5 de Enero de 1887, que si Zermelo trataba de proseguir sus obras en el Ojo de Agua de San Nicolás sin dejar abrevadero, le suplicaba lo evitase, promoviendo interdicto de obra nueva, pues si se había desistido del primero por considerar dudoso el derecho, en lo último no creía hubiese duda alguna;" conceptos que envuelven, si nó la aprobación expresa del desistimiento, por lo menos la conformidad con él de parte de Don Lorenzo.

En cuanto á la torpe transacción que la demanda atribuye á Don Evaristo, la verdad es, que si ella consistió, como allí se dice, en conseguir por medio del desistimiento del interdicto, facilitar el apeo de las tierras del Rosario, fué esto, antes que un sacrificio de derechos, que puede ya presumirse, no ha tenido Don Lorenzo, una ventaja más

que para él se obtuvo también, puesto que no podrá negarse que tan interesado estaba él en ese apeo como el mismo Don Evaristo, comprendiéndose por otra parte sin dificultad, que aun prescindiendo de ese interés, habría sido siempre prudente que los Señores Madero y Compañía se apartasen de su pleito con el General Zermelo, sin que con eso pudieran causar agravio á Don Lorenzo, como no se lo han causado verificándolo, pues que en materias civiles cualquiera tiene facultad de desistir de sus demandas, y con mayor razón de aquellas que llegue á persuadirse haber intentado erróneamente y sin justicia, según aparece sucedió en el caso á aquellos Señores.

Por todo lo expuesto, y atendiendo también á que Don Evaristo Madero en lo particular no hizo el desistimiento de que se queja Don Lorenzo González Treviño, ni se mezcló para nada en el asunto de Madero y Compañía contra el General Zermelo, los árbitros arbitradores por unanimidad le absuelven del pago de los seis mil pesos que por vía de indemnización le exige su contrario, declarando sin lugar esta demanda.

PUNTO DECIMO.

En este punto de la demanda pretende el Señor González Treviño que se le reintegren dos terceras partes de mil pesos que por equívoco se le cargaron como procedentes de una deuda de Don Victorino Castro.

Dice el Señor González Treviño que el error cometido en su perjuicio debe subsanarse porque si es cierto que Madero y Compañía prestó mil

pesos con su garantía á Don Victorino Castro, éste los pagó y siguió de su propia cuenta en negocios comerciales, recibiendo mercancías al crédito y en comisión. Liquidada la cuenta de dicho Señor al cabo de varios años, resultó en su contra un saldo, apesar de habersele descargado los mil pesos de la responsiva, que había pagado al plazo fijado, como pagó después mayores sumas, no encontrando justo que se le carguen las deudas de dicho Señor cuando las contrajo después sin su responsabilidad.

Contestan los Señores Madero que el préstamo á que se refiere Don Lorenzo se hizo en 1866 de su cuenta particular, y por orden suya se transfirió de la cuenta de Madero y Compañía á la personal del reclamante, figurando entre las cuentas dudosas anotadas para memoria al uno por ciento, y que siendo inexacta la procedencia que se da á esta reclamación, es infundado el derecho en que la apoya.

Los Arbitros observan sobre este punto que á la formación de la actual Compañía precedió una liquidación de todos los negocios de la anterior ó anteriores, incluyéndose en ella la cantidad ahora reclamada, sin restricción ni salvedad de ninguna especie. Aquella liquidación surtió sus efectos respecto de Don Lorenzo y Don Evaristo, ninguno de los cuales, según está ya resuelto, puede volver contra aquellas operaciones, que son la base y fundamento de la nueva sociedad y surtió igualmente sus efectos respecto del socio Don Francisco, que adquirió derechos que no se le pueden disputar. Por la fecha de esa cuenta de Don Victorino Castro, se viene en conocimiento de que

la reclamación no procede contra la Compañía, porque ese crédito, lo mismo que otros apreciados al uno por ciento, es propiedad suya, ni contra Don Evaristo, porque la cláusula 34^a de la escritura social puso fin á todos los negocios que entre sí tenían los ex-socios de Madero y Compañía, anteriores á la fecha del último contrato de 14 de Marzo de 1881.

Con fundamento en lo que se ha expuesto, y en la resolución dictada sobre el punto segundo del compromiso, el Tribunal Arbitral falla por unanimidad: que no procede ésta reclamación, relativa á los mil pesos de Don Victorino Castro, en la parte que para sí reclama Don Lorenzo González Treviño.

PUNTO UNDECIMO.

Reclama el Señor González Treviño el cumplimiento de las obligaciones que contrajo Don Evaristo Madero por escritura de 18 de Diciembre de 1889, subrogándose en las que por contrato de 20 de Febrero de 1888 reportaba en favor de la Compañía Don Manuel Gutiérrez.

Esta demanda la funda su autor en que la Compañía facilitó al Señor Gutiérrez en la fecha expresada de 1888, la cantidad de \$ 3,982 (tres mil novecientos ochenta y dos pesos) con obligación de pagarla con trigos, ó razón de \$5.75 cs. (cinco pesos setenta y cinco centavos) la carga, dando en prenda sus cosechas. Al año siguiente de haberse celebrado este contrato, el Señor Lic. Villarreal, con el carácter de apoderado de Don Evaristo Madero, ajustó con Gutiérrez otro contrato, subrogán-