

pagar, pues mientras que la construcción no está recibida el empresario no tiene acción contra el dueño. No obstante, la Corte de Casación ha sentenciado que el dueño debía los intereses del precio antes del examen de la obra; debiera, pues, los intereses cuando no debe el capital. Nos parece que la consecuencia no testifica en favor del principio de donde deriva. La doctrina es contraria á la jurisprudencia de la Corte de Casación. (1)

16. Cuando el dueño ha recibido la obra el artesano cesa de ser responsable de la pérdida, aunque hubiera mala hechura. El objeto del examen es precisamente asegurarse si hay defectos imputables á la culpa del artesano. Si después del examen el dueño recibe la obra, declara por esto mismo que no había mala hechura, en este sentido: que renuncia á promover contra el artesano, aunque éste tuviera realmente una culpa. Esto está admitido por todos en el caso en que los defectos pueden ser reconocidos cuando el examen; el hecho del dueño que paga la obra cuando sabe que hay mala hechura, implica una renuncia tácita al derecho de promover por razón de la culpa del artesano, renuncia que es perfectamente válida, puesto que no se trata más que del interés del dueño.

¿Qué debe decidirse si los defectos no pueden ser reconocidos cuando el examen? La cuestión está controvertida y hay duda y hasta vacío en la ley. En principio el artesano no puede estar descargado de toda responsabilidad por sólo que el dueño haya recibido la obra. Si el artesano está descargado de su responsabilidad por el examen, es porque el examen es imposible; cuando no lo es en el sentido de que los defectos no se dejan ver sino posteriormente á la recepción de la obra no hay, á decir verdad, examen ni recepción. No se puede decir que el dueño reconoce que hay mala hechura.

1 Denegada, 19 de Julio de 1870 (Dalloz, 1872, 1, 18), y la nota de la sentencia citada.

ra ó que renuncia á promover en virtud de la mala hechura cuando no es posible comprobarla; no se prueba lo que no se conoce, y no se renuncia á un derecho cuando se ignora que el derecho existe. Se pueden invocar, en apoyo de esta opinión, las palabras que Bérenger pronunció en el Consejo de Estado, aunque se las invoca también en apoyo de la opinión contraria. Un miembro del Consejo preguntó si el solo hecho de recibir la obra descarga al obrero de su responsabilidad. Bérenger contestó que el Código distingue: el arquitecto no está descargado por la recepción, puesto que la ley prolonga su responsabilidad durante diez años (artículo 1792); mientras que no establece ningún plazo durante el que el artesano es responsable después del examen; esto parece resolver que queda descargado por la recepción. Esta es la interpretación que Bérenger daba al proyecto del Código; hé aquí cómo aplica la diferencia que, según él, la ley establece entre el arquitecto y el obrero: «Puede fácilmente examinar si un mueble está acondicionado como debe serlo; por esto desde que se recibe es justo que el operario esté descargado de la responsabilidad. No pasa lo mismo con un edificio; puede tener todas las apariencias de solidez; sin embargo, tiene vicios ocultos que lo destruyan después de cierto tiempo. El arquitecto debe, pues, responder durante un tiempo suficiente para que pueda uno cerciorarse de que la construcción es buena. (1) Al decir que la recepción de la obra descarga al artesano, Bérenger suponía que el dueño podía examinar si tiene un defecto. Cuando, pues, el defecto no puede ser conocido, debe concluirse que, en el espíritu de la ley como por los principios, no hay examen, y que, por consiguiente, el obrero queda responsable por la mala hechura.

Pero la ley así entendida conduce á una consecuencia ante la que todos retroceden. El artesano es responsable

1 Sesión del Consejo de Estado de 14 Nivoso, año XIII (Loché t. VII, página 173, núm. 17).

por los defectos que se revelan posteriormente al examen. ¿Cuál es la duración de esta responsabilidad? No limitándola la ley, como lo hace para el arquitecto (art. 1792), hay que concluir que la responsabilidad duraría treinta años. Esta consecuencia está seguramente en oposición con la voluntad del legislador; éste limitó á diez años la responsabilidad del arquitecto; si hubiese entendido que el artesano fuera responsable por los defectos de la obra que se revelan más temprano que un vicio de construcción, hubiera igualmente limitado la duración de la responsabilidad; si no lo hizo es que presumió, así como lo dice Bérenger, que el examen es siempre fácil. De hecho puede no serlo y hasta ser imposible. ¿Qué sucede entonces con la presunción de la ley?

Unos deciden que debe aplicarse por analogía el artículo 1648, que limita á un plazo breve la acción que nace de un vicio redhibitorio en materia de venta; es decir, que el juez determinará la duración de la acción según la naturaleza de la obra y los vicios que tiene. (1) Esto nos parece inadmisibile; el poder que la ley concede al juez en materia de venta, para determinar el plazo en el que el comprador debe intentar la acción, es tan exorbitante que es imposible aplicarlo por analogía al arrendamiento; las disposiciones anormales no se extienden por vía de analogía. Otros dicen que el obrero queda descargado, en todos los casos, por la recepción de la obra; Duvergier, tan modesto como sabio, confiesa que titubeó por largo tiempo, y hay por qué. El rigor de los principios conduce á un absurdo, y es seguro que el legislador no quiso esta consecuencia absurda. Hay, pues, que atenerse á la interpretación que se ha dado en el Consejo de Estado, y admitir que el examen cubre siempre la responsabilidad del artesano. (2)

1 Aubry y Rau, t. IV, p. 528, pfo. 374.

2 Duvergier, t. II, p. 398, núm. 347. Troplong, núm. 991.

§ II.—CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRAS.

Núm. I. Derecho del amo.

17. «El dueño puede rescindir, por sólo su voluntad, el trato á prefijo, aunque la obra esté ya comenzada, indemnizando al empresario de todos sus gastos, de todos sus trabajos y de todo lo que hubiera podido ganar en esta empresa» (art. 1794). Esta derogación deroga, en apariencia, un principio fundamental de todo contrato sinalagmático: ninguna de las partes contratantes puede desligarse de sus compromisos por sólo su voluntad. Este principio se aplica también al arrendamiento; el art. 1794 lo deroga en favor del dueño, por una consideración de equidad. Puede suceder que la obra mandada hacer no convenga ya al dueño, ó que la situación de su fortuna no le permita ya pagar el precio que ofreció; la equidad y el mismo interés del artesano piden en este caso que el dueño no se vea obligado á mantener el trato. Sin embargo, las condiciones á las que la ley subordina el ejercicio de esta facultad excepcional la hacen entrar bajo el imperio del derecho común. El dueño tiene que pagar al artesano todo lo que debe pagar la parte que no cumple sus obligaciones; debe daños y perjuicios y los intereses que comprenden lo que la otra parte pierde y lo que deja de ganar; y tales son precisamente las obligaciones que el art. 1794 impone al dueño que rescinda el trato; todos los derechos del artesano quedan mantenidos: se le indemniza de sus gastos, se le paga su trabajo y todo lo que hubiese ganado en la empresa. Estos son los daños y perjuicios y los intereses completos. (1) Sin embargo, la disposición permanece excepcional en el sentido de que el dueño rescinda su trato por su voluntad; mientras que, según el derecho común, el tribunal pronuncia la rescisión del con-

1 Demante y Colmet de Santerre, t. VII, p. 365, núms. 247 y 247 bis I.