

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.

trato cuando una de las partes no satisface sus compromisos (art. 1184).

18. El art. 1794 parece limitar el derecho del dueño al trato á prefijo. Sin embargo, todos los autores admiten que el dueño tiene el mismo derecho cuando se trata de un trato á la pieza ó la medida. Es seguro que el motivo de equidad es el mismo; puede decirse que haya motivos *á fortiori*, puesto que estos tratos pueden ejecutarse por piezas ó por medidas. (1) Pero hay una dificultad de derecho: ¿puede extenderse por analogía una disposición que de cualquiera manera que se explique conserva un carácter excepcional? Esto nos parece dudoso.

19. ¿El art. 1794 es aplicable cuando el artesano ministra la materia? La mayor parte de los autores se pronuncian por la afirmativa, porque la ley está concebida en términos generales. ¿Pero la distinción no resulta de la naturaleza misma del contrato? Si se admite, como lo hemos enseñado, que el contrato es una venta cuando el obrero ministra la materia; no debe concluirse que no hay lugar á aplicar una disposición excepcional que sólo está hecha para el arrendamiento de obras? Es seguro que el comprador no puede desistirse de su trato aunque ofreciera daños y perjuicios al vendedor. Esto parece decisivo. Sin embargo, hay una diferencia entre el *trato* y la venta propiamente dicha. En la venta el comprador se vuelve propietario de la cosa desde el momento que el contrato se perfecciona; luego no se concibe que pueda rescindir el contrato apesar del vendedor; esto sería transmitir la propiedad al vendedor sin su consentimiento, lo que es imposible. No sucede lo mismo en el trato, puesto que la obra no está aún comenzada ó no está acabada; en este caso la rescisión es imposible, y los términos del art. 1794 permiten aplicarlo á esta hipótesis. (2)

1 Durantón, t. XVII, p. 252, núm. 257. Davergier, t. II, p. 422, número 371. Colmet de Santerre, t. VII, p. 366, núm. 247 bis II.

2 Véase, en diversos sentidos, los autores citados por Aubry y Rau, t. IV,

Núm. 2. La muerte del artesano.

20. El contrato de arrendamiento de obras queda disuelto por la muerte del artesano, arquitecto ó empresario (artículo 1795). No sucede lo mismo con el arrendamiento de cosas; según el art. 1742, no está resuelto por la muerte del dador ni por la del arrendatario. El relator del Tribunado explica la razón de esta diferencia. En el derecho antiguo se distingue entre el arrendamiento de obra, en que el talento del artista había sido especialmente considerado, y el arrendamiento de obra en el que el obrero podía fácilmente ser reemplazado. Es mejor no hacer ninguna distinción, dice el informe, porque la confianza en el talento, en los cuidados y en la probidad del dador entra siempre más ó menos en consideración en el de obras, y es siempre, en definitiva, la obligación de un hecho personal que el dador contrae en ello. (1)

21. ¿El art. 1795 recibe aplicación al caso en que el obrero ministra la materia? Si se toman en cuenta los motivos que acabamos de transcribir, hay que decidir la cuestión afirmativamente. Hay, sin embargo, un motivo de duda. El contrato, se dice, es una venta, y ésta no se resuelve por la muerte del vendedor. ¿No es esto llevar muy lejos la asimilación de ambos contratos? Aunque el obrero ministre la materia queda un elemento de arrendamiento, la obra; en efecto, no está concluida, quizá ni comenzada; luego el talento del artesano es la consideración decisiva del trato; siendo el contrato personal por esencia hay que aplicar el artículo 1795. Esta es la opinión de la mayor parte de los autores. (2)

p. 528, nota 11, pfo. 374. Compárese Denegada, Sala Civil, 27 de Abril de 1870 (Dalloz. 1871, 1, 286).

1 Mouricault, Informe núm. 19 (Loché, t. VII, p. 207).

2 Durantón, t. XVII, p. 253, núm. 258, Davergier y Aubry y Rau. En sentido contrario, Troplong y Marcadé.

22. ¿El art. 1795 es aplicable cuando hay dos arquitectos que se han obligado solidariamente? Fué sentenciado que el contrato subsistía para con el arquitecto superviviente. (1) ¿No es esto muy absoluto? Si el arquitecto que murió sólo era caucionante solidario, su muerte no puede romper el contrato; pero si fué en consideración de su talento como el dueño trató, se encuentra uno en el espíritu del art. 1795; la cuestión debe ser decidida no por los principios de la solidaridad sino por el principio especial que rige el contrato de arrendamiento de obras.

23. Se ha sostenido que el art. 1795 debía recibir su aplicación al contrato de conducción de pavimentos. La Corte de Bruselas se conforma con citar el texto de la ley para rechazar esta extraña interpretación; agrega que el art. 1795 no es aplicable á las convenciones por las que una parte se obliga, no á confeccionar una obra sino á procurar una cosa que puede ser hecha por ella ó por obreros, puesto que en este caso no se tomó en consideración la profesión ni la habilidad del deudor. (2)

24 El contrato de arrendamiento está disuelto por la muerte del artesano. ¿Cuáles son en este caso las obligaciones del propietario? “Está obligado á pagar en proporción del precio marcado en la convención, á la sucesión del obrero, el valor del trabajo hecho y el de los materiales preparados, cuando sólo este trabajo y estos materiales pueden serle útiles” (art. 1795). ¿Qué debe entenderse en esta disposición por trabajos *útiles*? No debe tomarse la expresión en el sentido ordinario de los gastos útiles; es decir, que los trabajos que procure al dueño con provecho pecuniario; puede tratarse de gastos de lujo que serán útiles al dueño en el sentido de que le procuran el goce que esperaba del contrato.

1 Bruselas, 7 de Diciembre de 1842 (Pasierisia, 1844, 2, 34).
2 Bruselas, 17 de Diciembre de 1857 (Pasierisia, 1859, 2, 237).

¿Cómo se determinará la indemnización que el dueño debe á la sucesión del artesano? El art. 1796 dice que es proporcional al precio citado en la convención. Esto supone una ventilación; es decir, una comparación del precio fijado por la obra con la parte de trabajo concluido. Cuando sólo hay un principio de ejecución consistente en compra de materiales y en trabajos preparatorios sin que ninguna parte esté concluida, no se puede ya proceder á la ventilación; la indemnización se valuaría según la utilidad que el dueño puede sacar de los materiales y de los trabajos. (1)

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 367, núm. 249 bis II.