

muy diferente, que si durante este tiempo el edificio perece por un vicio de construcción ó del suelo el arquitecto es responsable; esto es limitar la duración de la garantía, no es decir que el arquitecto es garante, sin que el demandante tenga que probar que el constructor tiene la culpa.

§ II.—DE LA RESPONSABILIDAD PREVISTA
POR EL ART. 1792.

Núm. 1. El principio.

32. El art. 1792 declara al arquitecto responsable durante diez años de la pérdida del edificio si sucede por un vicio de construcción ó del suelo. ¿Cuál es el objeto de esta disposición? Este es el punto capital; para interpretar la ley es necesario saber lo que quiso el legislador. La Corte de Casación dice que el art. 1792 establece una presunción legal de culpa á cargo del arquitecto (núm. 31). Acabamos de combatir esta opinión. El texto de la ley no habla de una presunción legal, no habla de la prueba de la culpa, supone que la hay; y el arquitecto la tiene seguramente si el edificio perece por un vicio de construcción ó del suelo. ¿Hay á este respecto algo de especial al arquitecto? Nó, cualquier artesano que se compromete á hacer una obra responde de la culpa, que consiste en la mala hechura. Pero esta responsabilidad se cubre con el examen y la recepción (núm. 16). No sucede así con el arquitecto. Regularmente la construcción se examina y se recibe por el propietario cuando está concluida; esto no impide que el arquitecto responda por la pérdida del edificio si perece por un vicio de construcción ó del suelo. Hé aquí lo que hay especial con el arquitecto, su responsabilidad dura por más tiempo que la del operario ordinario, la ley ha fijado la duración de garantía á diez años. ¿Cuál es la razón de esta diferencia? Ya hemos transcritto las palabras de Béranger cuando la dis-

cusión del proyecto del Código; esta es la explicación oficial de la ley: si el arquitecto es responsable durante diez años apesar del examen y de la recepción de la obra, es porque el edificio, en el momento de la entrega, tiene ordinariamente todas las apariencias de solidez; los vicios de construcción no se revelan sino después de corto tiempo; habría pues, que hacer durar la responsabilidad del arquitecto durante un tiempo bastante largo para que fuera eficaz; no lo hubiera sido si el examen de la obra la hubiera hecho cesar; por esto es por lo que la ley la prorroga á diez años. ¿En qué, pues, deroga el art. 1792 el derecho común? En que la responsabilidad del arquitecto por razón de su culpa subsiste apesar del examen de la obra. ¿Hay en esto una presunción de culpa? El art. 1792 fué objeto de una discusión bastante larga en el Consejo de Estado; no se dijo una palabra de la presunción legal de culpa. Si hay una presunción en la ley es la que resulta del descargo del arquitecto después de los diez años; la ley presume que la pérdida del edificio que sucede después de aquel tiempo no le es ya imputable; si el edificio dura diez años es probable que no tiene vicio de construcción ni del suelo. ¿Quiere esto decir que si la pérdida sucede dentro del plazo de la garantía, la ley presume la culpa del arquitecto? El art. 1792 no dice esto. Regularmente el Tribunal nombra expertos que comprueban la causa de la destrucción del edificio; es la experticia, no la presunción, la que establece la culpa del arquitecto. (1)

33. El art. 1792 dice que el arquitecto responde de la pérdida si el edificio se derrumbe por el vicio de construcción ó aun por vicio del suelo. ¿Por qué la ley hace responsable al arquitecto por la pérdida que sucede por vicio del suelo, aunque éste esté ministrado ordinariamente por el propietario? El art. 1792 parece derogar el principio del

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 357, núm. 245 bis I.

art. 1790, según el cual el dueño responde del vicio de la mareria que ministra al artesano. En realidad la ley no hace más que aplicar los principios generales. En efecto, el artesano responde del vicio de la materia si por razón de su profesión debió conocer el vicio que aparece durante su trabajo (núm. 14); y el arquitecto debe estudiar y conocer el suelo antes de comprometerse á construir; el propietario no puede conocer el vicio del suelo que entrega al arquitecto, esto es asunto de este último; desde luego debe responder por los vicios del suelo: si los ignoraba, hay impericia por su parte; si los conocía, debió advertir al propietario y negarse á construir un edificio que necesariamente debe perecer.

¿Qué debe decidirse si el arquitecto advierte al propietario de los vicios del suelo y que no obstante el propietario persiste en construir? ¿Será responsable el arquitecto en este caso? El proyecto del Código propuesto por la comisión decía: "Si el edificio construido á prefiijo pèrece por vicio del suelo, el arquitecto es responsable, á no ser que pruebe haber dado á conocer al dueño dichos vicios para disuadirlo de construir en él." Esta disposición fué quitada cuando la discusión. Cambacérès propuso restablecerla; Tronchet, Bigot-Préameneu, Réal y Threilhard, combatieron la proposición, que no fué admitida. Importa hacer constar las razones que hicieron valer para mantener la responsabilidad del arquitecto. El propietario no conoce las reglas de la construcción; el arquitecto instruido no debe apartarse de ellas por complacencia condenable; no debe seguir el capricho de un propietario bastante insensato para comprometer su seguridad personal, á la vez que la seguridad pública. (1) Así, manteniendo la responsabilidad del arquitecto, se quería resguardar el interés público que se opone á que se hagan

1 Sesión del Consejo de Estado de 14 Nivoso, año XII, núms. 18 y 19 (Locré, t. VII, p. 173).

construcciones cuya caída necesaria puede arrastrar funestos accidentes. Las partes no pueden hacer convenciones que comprometan la seguridad de las personas; el arquitecto no puede, pues, excusarse de haber construido en un suelo vicioso, aunque el propietario le hubiera dado la orden de hacerlo. En vano lo descargase de responsabilidad el propietario; no le pertenece descargarse de la responsabilidad que la ley le impone, pues no se trata de interés privado, la vida de aquellos que habitarán el edificio estará de por medio; luego el orden público está en causa, lo que es decisivo. La doctrina y la jurisprudencia están en este sentido. La Corte de Aix admite, sin embargo, que el arquitecto puede hacerse descargar de su responsabilidad por el propietario. (1) Esto nos parece contrario al espíritu de la ley tal como la acabamos de exponer según la discusión del Consejo de Estado: validar el descargo es inclinar al arquitecto á construir, con riesgo de la vida de aquellos que habitarán la casa; el descargo es, pues, contrario al interés público, lo que lo hace nulo; es también contrario á las buenas costumbres, en este sentido: que el arquitecto viola su deber si construye sabiendo que el vicio del suelo haría perecer el edificio; pone su interés pecuniario por encima de su deber, y sacrificar su deber por interés es una cosa inmoral.

34. ¿Es responsable el arquitecto de la pérdida en el caso en que él proporciona el suelo? La dificultad está en saber si el contrato está regido, en este caso, por los principios de la venta ó por los del arrendamiento. Hemos enseñado que, según el espíritu de la ley, el contrato es una venta cuando el artesano ministra la materia (núm. 5.) ¿Debe concluirse de esto que el art. 1792 no es aplicable en esta

1 Aix, 18 de Enero de 1841 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento de obras* núm. 146, 2.º). Bastia, 7 de Marzo de 1854 (Dalloz, 1854, 2, 117). Duvergier, t. II, p. 462, núm. 351. Aubry y Rau, t. IV, p. 532, nota 27, pfo. 374.

hipótesis? Esta es la opinión de Troplong, pero queda aislada. Aunque el contrato sea una venta, contiene un elemento de arrendamiento, y este elemento basta para que se deba aplicar el art. 1792. En efecto, cuando el contrato se forma, el edificio no está construido, el arquitecto se compromete sólo á construirlo; promete, pues, tener el cuidado y diligencia de un hombre del arte; es decir, que responde de su impericia y su negligencia. (1)

35. El Código no habla especialmente de los materiales. Cuando los ministra el arquitecto, se entiende que responde de ellos; responde también cuando el propietario los ministra; lo que hemos dicho del suelo (núm. 34) se aplica á los materiales; el deber del arquitecto es desechar los malos materiales, porque al emplearlos compromete la solidez del edificio y, por consiguiente, la seguridad pública. La Corte de Pau lo sentenció así, pero hizo mal en invocar el art. 1332. (2) Hay, sin duda, un delito civil en comprometer la vida de los hombres; sin embargo, si es un deudor el que responde por la inejecución de sus obligaciones, hay que dejar á un lado el art. 1332, la culpa es convencional y está regida por los principios de las obligaciones. La Corte de París aplicó los verdaderos principios en un caso en que encontraba que el vencimiento de los pisos superiores tenía por causa la debilidad de la madera empleada. En vano se excusaba el arquitecto alegando que el propietario, por motivo de economía, había exigido el empleo de madera de sabino y fijado la dimensión y espesor que había de dársele; la Corte contesta que, como empresario, estaba obligado, por interés público, á garantizar la solidez de las construcciones que se comprometía á construir conforme á las reglas del arte.

1 Durantón, t. XVII, p. 247, núm. 255 y todos los autores, excepto el disenso de Troplong, núm. 1015 (Aubry y Rau, t. IV, p. 529, nota 17, pfo. 374.

2 Pau, 13 de Marzo de 1845 (Daloz, 1845, 2. 124).

Núm. 2. ¿A quién se aplica la disposición del art. 1792?

36. El art. 1792 dice que los *arquitectos y empresarios* responden durante diez años de la pérdida del edificio; sólo, pues, recibe aplicación á aquellos que construyen á título de arquitectos ó de empresarios. La razón es que sólo ellos tienen los conocimientos necesarios para construir conforme á las reglas del arte; ellos solos pueden, pues, comprometerse á construir según estas reglas, respondiendo por su impericia y su descuido. Si el propietario no emplea más que artesanos á destajo, no hay empresario ni arquitecto, es el propietario mismo quien tiene la pretensión de substituir al hombre de arte; de hecho él es quien dirige los trabajos; desde luego no puede tratarse de la responsabilidad del artículo 1792. El artesano no es responsable de los vicios del suelo porque se le considera como no conociéndolos; no es responsable de los vicios de construcción porque no es él quien construye, es el propietario; el artesano sólo ejecuta el trabajo material que se le manda hacer, y responde de éste, según el derecho comun; es decir, que el examen del trabajo lo descarga de toda responsabilidad. Si, pues, el edificio se derrumba, aunque fuera dentro de diez años, el propietario no tiene ya acción contra los artesanos que empleó.

La Corte de Casación lo sentenció así, pero no podemos admitir los motivos que da. Pone en principio que, según las reglas generales del derecho, el arquitecto, el empresario y todos los que concurren á la construcción de un edificio, son responsables de los vicios de construcción, á la condición que se les justificará su culpa; y la prueba, fuera del caso previsto por el art. 1792, incumbe al propietario. Es verdad que todo obrero responde de su culpa, pero el artesano que no es empresario ni arquitecto no responde del vicio de construcción en este sentido: que no es él quien cons-