

cir, consentimiento y conocimiento del vicio. Esta última condición es de hecho; no basta que el propietario haya podido conocer el vicio, es necesario que lo haya conocido; si no hay renuncia posible. Es necesario, además, que haya renunciado al recibir los trabajos. ¿Esta renuncia puede ser tácita? Esto es también una cuestión de hecho, puesto que depende de la intención de las partes interesadas. La Corte de Gante ha sentenciado que la recepción tácita resultaba primero de la entrada en posesión del edificio y luego del pago por saldo, sin ninguna reserva de sus derechos, por el propietario. El pago por sí solo no implica renuncia, á no ser que conste que cuando el pago el propietario conocía los vicios (1). En efecto, el pago se hace regularmente cuando los trabajos están acabados; cuando se procede á un examen por un hombre del arte que levanta acta el pago que se hace posteriormente y sin reserva puede valer como renuncia; pero cuando no hay examen previo el pago no prueba de modo seguro que el propietario renuncie á su derecho, y el propietario sólo se considera como renunciarlo cuando pone un hecho del que no puede sacarse otra interpretación.

55. ¿La aprobación dada á los trabajos vale como denegada á la acción de responsabilidad? Puede haber una aprobación expresa ó tácita. La aprobación expresa equivale á la recepción cuando se da después de acabados los trabajos. La aprobación puede también ser tácita; fué sentenciado que la venta del edificio por el propietario era una prueba de que recibía las construcciones tales como estaban. (2) Esto depende de las circunstancias de la causa. Se puede objetar contra la teoría de la confirmación que el consentimiento y hasta las órdenes del propietario, dadas antes del

1 Compárese Poitiers, 1.º de Marzo de 1844 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento de obra*, núm. 159, 6.º)

2 Lyon, 18 de Junio de 1835 (Daloz, en la palabra *Arrendamiento de obra*, núm. 146).

principio de la obra ó en el curso de su ejecución, son inoperantes; el arquitecto queda, no obstante, responsable. ¿No debe concluirse que el consentimiento posterior es igualmente ineficaz? Nó, la diferencia es grande entre una aprobación que precede los trabajos y la que los sigue. En el primer caso el interés público está en causa, importa á la seguridad de las personas que no se hagan ningunas construcciones viciosas. En el segundo caso sólo se trata del interés del propietario y está libre de renunciarlo. Citaremos como argumento de analogía el art. 2220: no se puede de antemano renunciar á la prescripción, mientras que se puede renunciar á la prescripción adquirida.

§ V.—DE LA ACCION DE RESPONSABILIDAD.

56. La acción de responsabilidad pertenece al propietario. Es demandante y su acción está fundada en una culpa del arquitecto. Síguese de esto que el propietario tiene que probar el vicio de construcción ó del suelo, fundamento de su demanda. ¿Se dirá con la Corte de Casación que el artículo 1792 establece una presunción de culpa, lo que implica que el propietario, aunque demandante, nada tiene que probar? Hemos ya contestado á la objeción (números 31 y 50). (1) Se expresan mal al decir que el art. 1792 establece una presunción de culpa á cargo del arquitecto; hay presunción en su favor en el sentido de que después de diez años no es ya responsable; la ley presume, pues, que la ruina del edificio que sucede después de este plazo no es imputable al arquitecto; pero de esto no se sigue que la ruina del edificio que sucede dentro de diez años le sea imputable. Puede provenir de un caso fortuito, puede suceder de un vicio de construcción de las casas vecinas, ó por vicios del

1 Basta leer las malas razones que da Marcadé en apoyo de esta opinión para convencerse de que es un error (t. VI, p. 539, núm. I del art. 1792). Creemos inútil refutarlas. Compárese Duvergier, t. II, p. 406, núm. 356, y Troplong, núm. 1005, en sentido contrario.

suelo de dichas casas; la ley no podía, pues, presumir la impericia ó la negligencia del arquitecto. La cuestión de prueba es, además, sin importancia práctica. Ordinariamente el tribunal ordena una experticia; es indiferente que sea provocada por el demandante ó por el demandado.

57. El art. 1792 dice que los arquitectos y empresarios son responsables durante diez años si el edificio peca por el vicio de la construcción ó del suelo. ¿En qué sentido son responsables por diez años? La cuestión está controvertida, y hay alguna duda. Un primer punto es seguro. Si el edificio llega á perecer después de diez años el arquitecto no es ya responsable aunque el propietario pretendiera que el edificio se derrumbó por vicio de construcción ó del suelo. La ley limita la duración de la responsabilidad que nace de la culpa del arquitecto. Hay casos en que la garantía se debe siempre; el vendedor es siempre garante de la evicción en cualquiera época que el comprador sea vencido; la razón es que la evicción prueba por sí sola, en cualquier tiempo en que tenga lugar, que el vendedor tiene culpa en el sentido de que no cumplió la obligación que contrajo de hacer propietario de la cosa vendida al comprador; la garantía no puede, pues, ser limitada á cierto tiempo. No pasa lo mismo con la garantía que debe el arquitecto. Responde de su culpa; según el derecho común, estaría libertado de esta responsabilidad por la recepción de los trabajos; la ley deroga la regla por motivo de que es difícil conocer los vicios de construcción cuando el examen; amenudo sólo se revelan después de un tiempo más ó menos largo. ¿Cuál es ese tiempo? La responsabilidad del arquitecto no podía durar siempre, pues si el edificio se derrumba después de un tiempo largo, será por vetustez y por falta de reposiciones, y el arquitecto no puede ser responsable de estas causas de destrucción. Si hay un vicio de construcción se revelará más temprano, en un plazo que es imposible fijar de una manera

segura, puesto que todo depende de la gravedad del vicio; la ley tuvo que conformarse con un límite arbitrario y que fijó en diez años. Tal es la presunción de la ley; la ruina que sucede después de los diez años se presume no proceder de un vicio de construcción. A decir verdad esto es más que una presunción; éstas admiten siempre una prueba contraria, aun las que se llaman *juris et de jure* (art. 1352); mientras que el propietario no se admitiría á probar, ni siquiera por la confesión ó el juramento del arquitecto, que éste tiene culpa y es, por tanto, responsable. Esto resulta evidentemente del art. 2270, según el cual el arquitecto está descargado de la garantía después de diez años; ya no hay acción contra él. Hubiera sido injusto prolongar la garantía indefinidamente; esto hubiera sido hacer responsable al arquitecto por una culpa que sería muy difícil comprobar después de un tiempo largo; amenudo la culpa no existe cuando no se revela en los primeros años que siguen á la conclusión de los trabajos. (1)

58. Para que haya lugar á la responsabilidad es necesario que la ruina del edificio suceda durante el plazo de diez años. Si el edificio peca en todo ó en parte en los diez años el propietario puede promover contra el arquitecto. ¿Cuál es la duración de esta acción? Acerca de este punto la doctrina está en desacuerdo con la jurisprudencia, y los autores mismos están divididos. En nuestro concepto la doctrina tiene razón en el sentido de que la acción dura treinta años. Este es el derecho común y éste debe recibir su aplicación en todos los casos en que la ley no lo deroga. La dificultad se reduce, pues, á esto: ¿limitan los arts. 1792 y 2270 la duración de la acción por daños y perjuicios á diez años cuando el edificio llega á perecer en todo ó en parte por culpa del arquitecto? Lo que hemos dicho en to-

1 Colmet de Santerre, t. VII, p. 358, núm. 245 bis IV.

do el curso de nuestras explicaciones acerca del objeto del art. 1792 prueba que no se trata más que de la garantía y no de la acción de daños y perjuicios. Y una cosa es la garantía y otra la acción que de ella resulta por daños y perjuicios. Si se trata de la garantía la ley tuvo que fijar un plazo bastante corto, pero suficiente para que los vicios de construcción se revelen, si los hay. El plazo de diez años que fijó con este objeto no tiene nada de común con la acción de responsabilidad; no había ningún motivo para abreviar la duración ordinaria de la prescripción. Al limitar la duración de la garantía á diez años la ley deroga el derecho estricto del propietario; éste debiera tener una acción contra el arquitecto en cualquiera época en que el edificio llegase á perecer, á condición de probar que pereció por culpa del arquitecto; la ley ha limitado este derecho á un tiempo muy corto, fundándose en probabilidades; no podía ir más allá y limitar también la acción por daños y perjuicios; esto hubiera sido comprometer los derechos del propietario. En efecto, si la pérdida sucediera al fin del último año el propietario se encontraría en la imposibilidad de promover. (1) Vamos á oír las objeciones que se hacen contra esta doctrina al exponer el estado de la jurisprudencia.

59. Hay tres sentencias de la Corte de París que han decidido que la acción de responsabilidad está limitada á diez años tanto como la duración de la garantía. La Corte invoca el texto y el espíritu de la ley. El texto habla de la responsabilidad (art. 1792) y de la garantía (art. 2270); y la responsabilidad implica una acción, así como la garantía; es, pues, la duración de la acción de responsabilidad ó de la garantía la que la ley quiso limitar. Es verdad que el texto puede interpretarse así, pero se trata de saber si esta interpretación está en armonía con el objeto mismo de los artícu-

1 Colmet de Santierre, t. VII, p. 359, núms. 245 bis V-XII, y los autores citados por Aubry y Rau, t. IV, p. 533, y nota 30, pfo. 374.

los 1792 y 2270. Acabamos de repetir lo que fué dicho en el Consejo de Estado acerca del objeto del art. 1792; mantiene la responsabilidad después del examen de los trabajos; ¿durante qué tiempo? Tal es el único objeto de la ley; es, pues, desviarla de su sentido natural el aplicarla á la duración de la acción por daños y perjuicios. Se objeta lo que el Orador del Gobierno dijo al exponer los motivos del título *De la Prescripción*. Bigot-Préameneu se limita á decir que la prescripción está establecida en favor de los arquitectos y que el Código mantiene el derecho común en cuanto á la duración. (1) ¿De que la prescripción fué establecida en interés de los arquitectos debe concluirse que la acción por daños y perjuicios está limitada á diez años? La Exposición de los Motivos no dice esto; la prescripción es realmente favorable al arquitecto, como lo hemos dicho; pero de que la ley limita la duración de la garantía no puede inducirse que limite también la duración de la acción de responsabilidad; esto sería un segundo favor para el cual se necesitaría un texto. La Corte de París agrega que dejando á la acción por daños y perjuicios la duración de treinta años se vuelve contra el arquitecto una disposición que fué introducida en su favor. Esto no es exacto; según el derecho común el arquitecto hubiera sido garante aunque el edificio hubiera llegado á perecer después de treinta años; y además, la acción, una vez nacida, hubiera tenido la duración ordinaria de treinta años. La ley deroga en favor del arquitecto el primer principio; no deroga en lo que se refiere al segundo. Mantenemos, pues, el favor que la ley concede al arquitecto, le negamos lo que la ley no le concede. La Corte de París confiesa ella misma que la interpretación que admite extiende la disposición de la ley. El legislador, dice, pensó que cuando han pasado diez años sin que se manifieste un vicio de construcción la pérdida total ó parcial del edificio

1 Exposición de los motivos, núm. 35 (Loché, t. VIII, p. 353).

que sobreviniera después de este plazo no podría presumirse proceder del vicio de construcción. Hay que reconocer, agrega la Corte, que entra igualmente en el espíritu de la ley decidir que si un propietario deja pasar los diez años sin reclamar aunque un accidente haya sobrevenido, que un vicio de construcción se haya revelado, debe considerársele como renunciante á todo recurso. (1) Así la Corte extiende una disposición que califica de presunción, lo que el intérprete no tiene derecho de hacer; luego presume una presunción de renuncia, lo que es aun mayor anomalía. Esto nos parece decisivo contra la jurisprudencia de la Corte de París.

59 bis. La Corte de París dice que el propietario que permanece diez años sin promover se considera como haber renunciado á su derecho. En la opinión que ha consagrado, la suposición no es exacta; en efecto, el propietario deberá promover en los diez años aunque los vicios se revelasen sólo durante el décimo año. Esta consecuencia que se deriva de la jurisprudencia que acabamos de combatir, inclinó á Duvergier para proponer otra interpretación; el propietario tendría diez años para promover, á partir del momento en que el edificio llegara á perecer en todo ó en parte. (2) Esta opinión no tuvo aceptación, le falta base legal; el legislador hubiera podido consagrarla, el intérprete no tiene este derecho. Creemos inútil insistir.

60. Estando la garantía sometida á una prescripción corta, importa determinar de un modo fijo el momento en que comienza á correr. Los arts. 1792 y 2270 se limitan á fijar el plazo de diez años; pero los motivos por los que el legislador ha prolongado la responsabilidad del arquitecto deci-

1 París, 17 de Febrero de 1853 (Dalloz, 1853, 2, 133). Compárese París, 15 de Noviembre de 1836 (Dalloz, en la palabra *Arrendamiento de obra*, núm. 155), y 20 de Junio de 1857 (Dalloz, 1858, 2, 88).

2 Duvergier, t. II, p. 415, núm. 360. En sentido contrario Colmet de Santerre, t. VII, p. 362, núm. 245 bis XIII.

den implícitamente la dificultad. Según el derecho común, la responsabilidad del arquitecto cesaría por la recepción de las obras; es porque esta recepción no cubre los vicios ocultos que pueden encontrarse en la construcción por lo que el legislador mantiene la responsabilidad del arquitecto durante diez años; sobrevive, según se dice, al examen de los trabajos, porque el examen de los vicios ocultos es imposible. ¿Cuándo puede saberse si hay un vicio? Cuando la recepción; si el vicio es aparente, la recepción lo cubre; si el vicio es oculto, subsiste la responsabilidad. Es, pues, á partir de la recepción desde que el plazo de diez años debe correr; es decir, á partir del acta de recepción ó de la toma de posesión del local, si esto equivale á una recepción. (1)

La Corte de París sentenció así: queda una dificultad: ¿Cuál es la fecha de la recepción? Cuando los trabajos son recibidos por un hombre del arte, levanta una acta; la fecha de esta acta fija en este caso la fecha de la recepción. La recepción puede también hacerse por el propietario; en este caso es ordinariamente tácita. Esto es una cuestión de hecho; el juez debe decidir, según las circunstancias de la causa, si hay recepción y en qué día tuvo lugar. En el caso sentenciado por la Corte de París la recepción resultaba de la ocupación del local por el propietario, pero las circunstancias de la causa no permitían precisar la fecha; la Corte se decidió por el hecho del pago del crédito del arquitecto; este hecho, coincidiendo con el de la ocupación, probaba que había recepción é indicaba su fecha. Se objetaba que las obras gruesas del tejado habían sido terminadas en una época anterior, y que debía aplicarse la prescripción á cada trabajo especial, haciéndola correr desde la conclusión de los trabajos de cada naturaleza. La Corte contesta que formando la construcción de una casa un conjunto compuesto de varias obras es imposible someter á una prescripción es-

1 Duvergier, t. II, p. 409, núms. 358 y 359.

pecial cada parte del trabajo. Agregaremos que así sería, aunque el pago se hiciera parcialmente, en épocas en relación con el adelanto de los trabajos, pues estos pagos no tienen nada de común con la recepción, la que sólo tiene lugar cuando todos los trabajos quedan terminados.

61. ¿Se suspende la prescripción de diez años por la menor edad? Se llama al plazo de diez años una prescripción porque el art. 2270, que fija el mismo plazo para la misma responsabilidad, está colocado bajo el rubro de la sección que trata de la duración de la prescripción. La doctrina y la jurisprudencia están acordes en admitir que la menor edad no suspende el curso de esta prescripción especial. Hay un motivo de duda que fuera perentorio si se tratara de una verdadera prescripción. Según el art. 2252, la prescripción no corre contra los menores, con excepción de los casos determinados por la ley; es, pues, necesario que la excepción esté formulada por la ley; por tanto, el silencio de ésta basta para decidir la dificultad. En vano dice la Corte de París que en casos análogos, tal como el del artículo 1676, la prescripción corre contra el menor, (1) no se argumenta por vía de analogía cuando se trata de una excepción, sobre todo cuando se trata de quitar la garantía á un incapaz. Pero el espíritu de la ley prueba que el plazo de diez años de los arts. 1792 y 2270 no es una prescripción. ¿Por qué limita la ley la garantía á diez años? Porque el vicio se revela en un plazo bastante corto. ¿Es necesario un plazo más largo para que se descubra el vicio cuando el propietario es menor? La cuestión no tiene sentido. No resulta de esto que los intereses del menor estén sacrificados. El plazo de diez años es extraño á la acción que nace de la garantía; esta acción dura treinta años, y la prescripción no corre contra el menor. (2)

1 París, 20 de Junio de 1857 (Daloz, 1858, 2, 88).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 533, pfo. 374.

§ VI — DE LA RESPONSABILIDAD DEL ART. 1382.

62. ¿Cuándo los arquitectos y los empresarios son responsables en virtud del art. 1382? Según este artículo cualquier hecho del hombre que causa un perjuicio á otro obliga á aquel por culpa de quien ha sucedido á repararlo. Esto es lo que la ley llama un delito ó un cuasidelito. Hemos dicho en otro lugar en qué difiere la responsabilidad que nace de un hecho perjudicial de la responsabilidad que deriva de una culpa convencional. Aquí sólo tenemos que determinar los casos en los cuales los arquitectos son responsables en virtud de un hecho perjudicial. La misma palabra lo dice y el art. 1370 lo explica: la responsabilidad existe á consecuencia de un *hecho* por el cual el arquitecto causa un perjuicio, sin que intervenga ninguna convención entre éste y la parte perjudicada. Si el perjuicio resulta de la inexecución de un contrato la culpa es convencional; en este caso se aplican los principios que acabamos de exponer. Si el daño resulta de un hecho que constituye un delito ó un cuasidelito, sin que se trate de la inexecución de un convenio, se aplican los arts. 1382 y 1383. Hay que agregar que el art. 1384 es igualmente aplicable al arquitecto y al empresario; el art. 1797 lo dice: "El empresario es responsable por las personas que emplea." Por su parte el propietario es responsable, á título de comitente, por los hechos del arquitecto, conforme á la disposición del art. 1384 que declara á los comitentes responsables del daño causado por sus empleados en las funciones en las que los emplean.

63. Según el art. 1386 el propietario de un edificio es responsable del perjuicio causado por su ruina cuando ésta sucede por un vicio de su construcción. Esta responsabilidad es más general: existe no sólo en caso de ruina sino que tiene lugar desde que un vicio de construcción causa un deterioro á la casa vecina. El vecino tiene, pues, una acción