

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

contra el propietario, á reserva de que éste ponga en causa al arquitecto ó al empresario; (1) puede también promover contra el autor del hecho perjudicial. Ambas acciones difieren, como lo hemos dicho al tratar de la responsabilidad. Hay una diferencia en la que tenemos que insistir. Naciendo la acción por daños y perjuicios de un hecho perjudicial prescribe por treinta años. El vecino perjudicado por un vicio de construcción tiene, pues, treinta años para promover contra el propietario de la casa ó contra el arquitecto, aunque el vicio de construcción sólo se revelase después de los diez años durante los cuales el arquitecto es responsable para con el propietario. Síguese de esto que la responsabilidad del art. 1382 pesa en el arquitecto cuando ya no es responsable en virtud de los arts. 1792 y 2270. ¿Cuál es la razón de esta diferencia? Es que la responsabilidad del art. 1382 es de interés general, tiene por objeto asegurar á las personas y las cosas contra la imprudencia ó la negligencia del arquitecto; hay también un interés general en juego en el caso de los arts. 1792 y 2270, pero se liga á una convención; el propietario escoge al arquitecto que quiere emplear y puede hacer las especulaciones que juzgue convenientes para resguardar sus intereses; mientras que vecinos son extraños al convenio que interviene entre el arquitecto y aquel que lo emplea; la ley tuvo que cuidar sus intereses que se confunden con el interés público. (2)

64. Difiriendo la duración de la garantía según que la acción nace del art. 1382 ó de los arts. 1792 y 2270, importa saber cuándo el arquitecto es responsable como autor de un hecho perjudicial. Se citan como ejemplo los casos en que el arquitecto contraviene á las leyes y reglamentos sobre construcciones; construye fuera del alineamiento ó

1 Metz, 30 de Noviembre de 1865 (Daloz, 1866, 5, 294).

2 Aubry y Rau, t. IV, p. 534, y nota 32, pfo. 374. En sentido contrario, Duvergier, t. II, p. 417, núm. 363, y Troplong, núm. 1014.

más allá de la altura reglamentaria; el propietario está obligado á demoler su construcción; el arquitecto es responsable en virtud del art. 1382; no se trata de un vicio de construcción ni de una mala hechura; luego los artículos 1792 y 2270 están fuera de causa. (1) Los tribunales confunden amenudo la responsabilidad convencional ligando al art. 1792 el principio de la responsabilidad que pesa en el arquitecto cuando no observa las leyes acerca de la vecindad y vías de comunicaciones; (2) el error es seguro.

El arquitecto da á los cimientos un espesor menor del que debiera haberles dado según el convenio: ¿Es esto un cuasidelito ó una culpa convencional? Es seguro que en este caso hay mala fe, pero la mala fe resulta de la inejecución de la obligación contraída por el arquitecto; es un vicio de construcción; la mala fe agrava la culpa del constructor, pero esta culpa no cambia de naturaleza, permanece convencional; síguese de esto que la garantía no dura más que diez años. (3)

#### § VII.—DEL ART. 1793.

65. Un arquitecto ó un empresario se encargan de una construcción á prefijo. Durante el curso de los trabajos el precio de la mano de obra ó de los materiales aumenta. ¿Podrá, por este punto, pedir un aumento del precio estipulado en el trato? La negativa es segura y está consagrada por el art. 1793. Esto es la aplicación del principio de la irrevocabilidad de las convenciones: substituyen á la ley, para las que las hicieron. Ninguna de las partes puede modificar el contrato; el propietario no tendría el derecho de

1 Duvergier, t. II, p. 417, núm. 362. Aubry y Rau, t. IV, ps. 533 y siguientes, pfo. 374.

2 Burdeos, 21 de Abril de 1864 (Daloz, 1865, 2, 39).

3 Compárese Caen, 1.º de Abril de 1848 (Daloz, 1848, 2, 176, y la nota del sentencista).