

ticular función jurídica. En ambos casos, la responsabilidad no deriva de la norma declarada, sino de la prohibición general de causar daño injustamente, uniéndose siempre que concurre representación con la que obliga al representado por el hecho ilícito del representante; por tanto, debe probarse la culpa que induce la responsabilidad.

392. El término «edificio» comprende «toda obra elevada sobre el suelo, y cuya construcción esté terminada ó abandonada (1)». La razón de esta última parte de la definición se expuso ya; motivo de la primera son además los precedentes históricos de la ley, y especialmente la locución adoptada por ésta. Se ha hablado de *edificio*, de *superficies*, y los mismos casos á los que la responsabilidad está restringida (falta de *reparación*, vicio de *construcción*) demuestran la exactitud del significado acogido (2), sin que haga falta añadir que en el nombre de edificio esta comprendido cuanto de él forme parte (3).

De la expresión literal se ha tenido, como es necesario, mayor cuenta, porque si se argumentase sólo por los precedentes históricos, y de modo especial de las fuentes romanas, se llegaría á una interpretación extensiva del todo contraria á la ley, y que induciría la carga, no leve, de la ga-

Cons. también Cód. civ. austr., § 1.158; Cód. civ. de la Rep. Arg., art. 1.629; V. JACOTTET, *Manuel de dr. féd. cit.*, p. 218.

(1) Conf. sin embargo LAURENT, ob. cit., 643.

(2) En el nombre *edificio* se comprenden, pues, las máquinas que por su uso industrial están anejas establemente, según el destino que tienen; v. los autores cit. y Ap. Nancy, 21 Marzo 1896 (*J. du P.*, 1896, 2, 235)); Cód. civ. alem., § 836 cit.

(3) Así, la caída de un balcón ó de una persiana dan lugar á responsabilidad que se examina: de modo particular, la ruina de un ascensor, si el propietario no hubiera provisto á este mecanismo de los perfeccionamientos y de las precauciones comunes aconsejadas por el arte. Cas. fr., 29 Marzo 1897 (*J. du P.*, 1898, 1, 65), y Cons. ESMEIN, *id.*, en n.; Ap. París, 25 Marzo 1901 (DALL., *Pér.*, 1901, 2, 396).

rantía; así en las fuentes (1) se afirma la «responsabilidad» por los daños causados por la caída (sin embargo, no casual) de un árbol sobre el predio del vecino, y alguna legislación moderna establece igual concepto, refiriéndose á los daños causados por el edificio al arruinarse, ó bien á los causados «por cosas inanimadas» (2). Ahora bien: que el propietario sea responsable cuando en el daño procedente de la caída del árbol tenga él causa, no cabe ninguna duda; pero la obligación no deriva ciertamente de la disposición particular ya examinada, sino del principio general de que debe resarcirse el daño derivado de culpa propia (3). Se puede objetar que la «responsabilidad» del propietario tendría origen aun en el caso especial del servicio obtenido de las cosas; cuyo concepto, lo mismo que declara la obligación por los daños causados por la ruina del edificio, puede también aplicarse al daño derivado por la caída del árbol, que es también cosa de que el propietario obtiene provecho; pero la disposición de la ley, tal como está formulada, impide, con la expresa limitación al caso especial del edificio, toda posibilidad de verdadera extensión; bastaría á ello reflexionar que la garantía ordenada se refiere á dos causas determinadas de daño y entre éstas no está el *vicio del suelo*, el cual, por lo común, es, como los vendavales, causa de la caída de los árboles no hecha intencionalmente (falta de precaución al derribarlos). Se ha dicho (4) que la analogía

(1) «*Plane, si vetustate arborum hoc fiebat (esto es, in meum agrum deciderint eoque facto vitibus meis vel segetibus nocent, vel aedificia demoliunt, possumus dicere, vitio arborum damnum mihi dari)*». L. 24, § 9, D., *de d. inf. cit.*

(2) Cód. civ. de la Rep. Arg., art. 1.133. Ap. París, 20 Agosto 1877 (*J. du P.*, 1878, 224). Pero conf. DEMOLOMBE, ob. cit., VIII, 664; SOURDAT, ob. cit., II, 1.458; LAROMBIÈRE, ob. cit., sobre el art. 1.386, n. 10; LABRÉ, en *J. du P.*, 1871, 11; Cód. civ. japonés, § 717.

(3) V. el cap. sigte.

(4) En *J. du P.*, 1881, 2, 52, en n. á la sent. de la Corte sup. de Luxemburgo, 29 Abril 1880.

entre los dos casos existe, porque «el hombre al construir un edificio lo crea, y al plantar los árboles igualmente los crea, haciendo suya la obra de la naturaleza»; si esto fuera admisible, se necesitaría preguntar qué ocurriría en el caso de un árbol no plantado por el hombre. Además no es admisible esta «creación» por parte de la persona que planta un árbol; el concurso de la obra humana puede ayudar á la naturaleza, pero no sustituirla.

Cuyo razonamiento sobre los límites del precepto legislativo, demuestra también que mal podría aplicarse al caso de desmoronamiento de suelo que, al arruinarse, causara daño á una persona ó á terrenos ó á las construcciones cercanas (1). No se trata, en efecto, de obra hecha, de cosa que se arruine por defecto que no sea natural; bien entendido que si este desmoronamiento no ocurre de golpe, sino que ha sido precedido de un período de tiempo más ó menos largo, que hiciese patente el peligro, el propietario puede incurrir en la «responsabilidad» impuesta por daño producido por la cosa que se tiene en custodia.

392 bis. De las resoluciones propuestas es razón fundamental el cambio de concepto de esta forma de «responsabilidad» en el derecho moderno; en el antiguo había idéntica razón interior, pero la jurídica era distinta; la obligación de reparar el daño se refería, no á la condición especial del titular respecto á la cosa que lo causó, sino á una especie de *culpa* en la cosa misma, esto es, al *vicio* que existía en ella, á su estado anormal frente á lo que normalmente se suele advertir en cosas de igual especie. Que tal condición habrá de reflejarse en el titular, se comprende; pero no por el servicio que obtuviera de la cosa, sino por la imposibilidad de obrar sobre ésta sin perturbar el *derecho* que

(1) Cons. LAURENT, ob. cit., XX, 639; PLANIOL, ob. cit., II, 963; Corte sup. de Luxemburgo, sent. cit. en la n. ant.; Ap. Grenoble, 10 Febrero 1892 (*J. du P.*, 1893, 2, 205); Ap. Lieja, 25 Mayo 1900 (*id.*, 1901, 4, 39).

le correspondía. En la ley moderna, el concepto ha cambiado: el titular tiene, sí, en su derecho la razón de la obligación que se le impone, pero por el contenido económico-social que existe en ella, que es el *servicio* que la cosa presta; y la obligación que le incumbe no es la «responsabilidad» por los daños causados por la cosa, sino más bien el deber jurídico de «*garantir*».

§ 3.

Responsabilidad del propietario independientemente de los casos enunciados. — Concurso de diversas responsabilidades; derecho de repetición y limitación de la responsabilidad.

Sumario: 393. El propietario puede ser declarado responsable por la ruina del edificio en casos distintos de los enunciados. Diferencia. — 394. Concurso de varias responsabilidades. A) Respecto al mismo damnificado. — 395. B) Respecto al propietario responsable. — 396. C) Derecho de repetición; referencia. — 397. Limitación de la responsabilidad; referencia.

La ley ha restringido la garantía descrita á sólo los casos de falta de reparaciones y de vicio de construcción; pero no es creíble que si la ruina del edificio derive de otra causa, no se deba por esto responder del daño. La razón de este hecho se ha dicho ya y se desenvolverá aún mejor más adelante; y es que el régimen legal sobre el daño causado por personas y cosas induce una forma general de obligación de reparar que en algunos casos está producida por la *garantía* y en otros contiene como su presupuesto inmediato una *presunción* de culpa incluida en la naturaleza misma del hecho tal como acaeció. Supóngase que la construcción sea bastante sólida para el uso á que está destinada, y que con motivo de excavaciones próximas efectuadas por el propietario se arruine de pronto, pues si amenazase ruina entraría en la regla especial ya señalada, determinándose entonces la figura de responsabilidad por defecto de reparación. El «propietario» está obligado por los daños; pero fuera del caso especialmente previsto por la ley, puede li-

brarse de la responsabilidad probando que ninguna culpa tuvo en el daño; y entonces se está en los términos de la verdadera *responsabilidad*, no de la *garantía*, que es la forma especial que se examina.

En la aplicación de este criterio no faltan otros ejemplos; si la ruina del edificio ocurriese por explosión de sustancias explosivas que se hubieran allí depositado, será cierta la responsabilidad del injuriante cerca de quien padeció el daño, si no prueba contra la presunción de culpa (1). Así también si la ruina acaece por incendio (2). Y precisamente en el hecho de producirse tal presunción y en la posibilidad de la prueba contraria que la corta, consiste la diferencia entre la *garantía* impuesta expresamente por la ley y la verdadera *responsabilidad* por la *ruina* acaecida fuera de los casos á que la *garantía* se contrae; diferencia que además se reduce á que pueda existir responsabilidad verdadera donde falten los extremos de la *garantía*, y á la posibilidad de probar la culpa con la presunción de hecho; en tal caso la obligación de responder se refiere, no sólo al «propietario», sino á quien quiera que haya usado mal la cosa, causando de este modo injuria.

394. Como ya se advirtió en las hipótesis anteriormente descritas de «responsabilidad» por otros, aun en el caso particular estudiado se puede advertir un concurso de distintas responsabilidades, que puede examinarse, ó respecto al mismo damnificado, ó en relación con el derecho de repetición que pueda corresponder al obligado.

A.

Cuando existan varios propietarios del edificio arruinado, se observa la primer figura de concurso; hay varios «*obligados á garantir*», y se aplica la norma general, que

(1) Cons. HERRERO, *El Cód. civ. español*, cit., 591.

(2) V. COLMET DE SANTERRE, ob. cit., V, n. 367 bis, II.

une *in solidum* diferentes responsables por un mismo hecho ilícito; inútil es insistir más ahora (1). El damnificado podría dirigir su acción contra quien hubiese asumido la obligación de mantener en buen estado el edificio (2), contra el contratista ó el arquitecto, que, por suceder la ruina durante el término indicado por la ley, son responsables cerca del propietario (3); pero obsérvese bien que aquí no hay un concurso verdadero de responsabilidad, y menos aún una acción contra el contratista ó el arquitecto por culpa aquiliana (4). Es únicamente cuestión de culpa contractual; y el damnificado podrá ejercitar su acción contra estas personas, de la misma manera que todo acreedor puede ejercitar las acciones que corresponden á su deudor, si no son personales de éste (5).

B.

395. El hecho de la ruina del edificio puede determinar otra coexistencia de responsabilidad que se une á la del propietario. El cual está también obligado, incluso si la ruina se ocasionó por defecto de las reparaciones extraordinarias, á que el usufructuario viniese obligado por no haber atendido á las ordinarias que se hubieran hecho necesarias después de comenzado el usufructo; y el usufructua-

(1) V. el cap. XV. Así DEMOLOMBE, VIII, 661; LAROMBIÈRE, ob. cit., sobre el art. 1.386, 7; pues respecto á la legislación francesa, distinta sobre esta materia de la italiana, conf. SOURDAT, ob. cit., II, 1 464.

(2) Ap. Tolosa, 25 Mayo 1892 (*J. du P.*, 1892, 2, 221).

(3) V. el n. 386 al f. Se ha observado ya que si el edificio no se hubiese concluido, y añádase si estuviera en demolición para reconstruirse, el contratista responde del daño que por la ruina se cause, cuando no se debiera tenerlo por comisionado del propietario. Ap. Nancy, 10 Noviembre 1900 (*DALL.*, *Pér.*, 1901, 2, 417).

(4) V. la n. ant.

(5) Cód. civ., art. 1.234 cit.

rio será á su vez responsable cerca del propietario, si bien el damnificado podrá recurrir directamente contra él por vía de la acción subrogatoria descrita (1). Si las reparaciones extraordinarias no fueran ocasionadas por la omisión dicha, el propietario no tendrá acción contra el usufructuario, obligado sólo á las ordinarias (2), y estará sólo en él la carga de garantir.

Estas resoluciones se mantienen si el daño fuese ocasionado por culpa imputable al inquilino, como acontecería en el caso de caída de una ventana desencajada por la fuerza del viento y se probase que el inquilino no había pensado en asegurarla convenientemente; el propietario, obligado á garantir, puede instar para que se declare respecto á él la responsabilidad del arrendatario. De la responsabilidad del contratista ó del arquitecto cerca del propietario, cuando el edificio se arruina dentro del término durante el cual deben la garantía, no es necesario decir más después de las consideraciones hechas y las soluciones propuestas.

C.

396. En la hipótesis últimamente examinada se ha dicho que corresponde al propietario la acción de repetición contra quien sea «responsable» del daño respecto á él. Al tratar de la repetición se expondrán los criterios generales que en este punto rigen (3).

397. Afirmada respecto al propietario la obligación de

(1) Cód. civ., art. 501 cit. Acerca de la responsabilidad del propietario, como teniendo el derecho de repetición contra el usufructuario, v. AUBRY y RAU, ob. cit., § cit.; DEMOLOMBE, ob. cit., VIII, 638; LAURENT, ob. cit., XX, 640; HUC, ob. cit., VIII, 454; LAROMBIÈRE, ob. cit., sobre el art. 1.386, 2; PROUDHON, ob. cit., IV, 1.724.

(2) Cód. civ., art. 502, 503 cit. V. BELLAVITE, ob. cit., p. 191 al principio.

(3) V. el cap. XV.

garantir como consecuencia de ruina del edificio por vicio de construcción ó por reparaciones omitidas, de las causas que excluyen ó aminoran esta garantía, que son el caso fortuito, entendido en su contenido en relación con la razón misma de la obligación legal de garantía, y la culpa del damnificado, se hablará en su lugar (1).

(1) V. el cap. XVIII.