

de los materiales y saber que se comete una grave falta contra las reglas del arte, edificando sobre un mal terreno.

La responsabilidad del arquitecto en los casos indicados, tiene lugar aun cuando haya sido recibida y aprobada por el dueño la obra, con intervención de peritos, pues como dice Ferreira, comentando el artículo 1,399 del Código Portugués, que sanciona el mismo principio, es imposible conocer desde luego los vicios ocultos de mala construcción que puede tener el edificio.

Sin embargo, la responsabilidad del arquitecto cesa, ó más bien dicho, no reporta esa responsabilidad el arquitecto, según los artículos 2,604 y 2,605 del Código, en los casos siguientes:¹

1º Cuando da aviso al propietario de los vicios del suelo y de los materiales:

2º Cuando el arquitecto vende una casa ya fabricada.

Esta segunda excepción comprende también á los demás artesanos, según el artículo 2,605, después de entregada y pagada la obra, salvo pacto en contrario.

En el primer caso de excepción, es perfectamente clara y perceptible la razón que la motiva; pues si el dueño tiene pleno conocimiento, por informes del arquitecto, de los vicios de que adolecía el edificio por la calidad de los materiales ó por las condiciones del suelo, y sin embargo, insiste en que se lleve á cabo la construcción, debe imputarse á sí mismo las consecuencias de su empeño, perfectamente previstas y anunciadas por el constructor.

En el segundo caso de excepción, existe también una razón clara y justa, porque cuando el arquitecto vende una casa ya fabricada, la ofrece tal como se encuentra, para que la examine el comprador á su entera satisfacción. Si la compra después del examen, releva al comprador de toda res-

¹ Artículos 2,485 y 2,486, Cód. Civ. de 1884.

ponsabilidad, porque la acepta tal cual es y con los vicios que tiene.

Se ha discutido largamente por los comentaristas del Código Francés, acerca de si la acción que corresponde al dueño para hacer efectiva la responsabilidad del arquitecto ó contratista por la destrucción del edificio durante el plazo que señala la ley, puede ejercitarse ó no fuera de éste; ó lo que es lo mismo, si una vez que ha nacido esa acción por el verificativo de aquel acontecimiento, dura tanto como las demás acciones por indemnización de daños y perjuicios.

Según parece, la jurisprudencia de los tribunales se ha pronunciado por la teoría que, á nuestro juicio, ha sancionado el artículo 2,604 de nuestro Código, según la cual, la acción contra los arquitectos ó contratistas, se extingue por el sólo transcurso de diez años, y le exonera de toda responsabilidad por la destrucción total ó parcial que hubiere acontecido dentro de dicho plazo y de la que pudiera acontecer después.

Creemos que tal es la teoría sancionada por el precepto citado, porque sus palabras son terminantes y no permiten duda alguna, declarando que *responde durante diez años* el arquitecto ó empresario de un edificio de la ruina de él por vicio de la construcción ó del suelo. Esto es, declara que sólo durante ese plazo y no después, puede hacerse efectiva su responsabilidad.

Existe otra diferencia entre las dos especies de contratos de obras á destajo que hemos enumerado, que proviene de la circunstancia característica que las distingue, y que consiste en que el empresario de obra hecha por ajuste cerrado no esté obligado á presentar cuentas al propietario; mientras que el que lo es por honorario fijo, debe presentarlas de todo lo que se gaste (art. 2,592, Cód. Civ.).¹

¹ Artículo 2,473, Cód. Civ. de 1884.

La razón de esta diferencia es perfectamente perceptible, y ya la hemos dado antes: en el primer caso el contratista es realmente vendedor de la obra construída por él; y en el segundo ha prestado solamente sus servicios mediante un precio, y las cantidades que recibió del propietario se le entregan para los gastos que demanda la obra, y por consiguiente es administrador de ellas y debe dar cuenta de su inversión.

La validez del contrato de obras á destajo no depende de ninguna formalidad cuando tiene por objeto alguna cosa mueble; pero no es así tratándose de una obra en cosa inmueble, pues el artículo 2,590 del Código exige que, cuando su valor exceda de cien pesos, se otorgue el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que los requieran, un plano ó diseño de la obra.¹

Esta exigencia de la ley se funda no sólo en la justicia, sino también en la necesidad imperiosa de precaver las cuestiones á que pudiera dar lugar la falta de esos requisitos al terminarse la obra, sobre si ésta es ó no conforme al proyecto presentado por el contratista ó las órdenes comunicadas por el propietario; y como sería perfectamente inútil que el mencionado precepto exigiera el cumplimiento de tales requisitos si careciera de sanción, declara el artículo 2,591 del Código que, si no se acompaña plano ó diseño, toda discusión que se ofrezca en la ejecución de la obra, se debe resolver, á falta de otra prueba, á favor del propietario.²

Así, pues, la ley crea una presunción, que admite prueba en contrario, según la cual, en caso de discusión sobre la ejecución de la obra, se tiene como verdad que el propietario dió sus instrucciones respectivas, y que no han sido obe-

¹ Artículo 2,471, Cód. Civ. de 1884.

² Exposición de motivos y artículo 2,472, Cód. Civ. de 1884.

decidas en todo ó en parte por el contratista; y tal presunción se funda en la equidad y la justicia, pues nada más natural que suponer que la obra se emprende y se ejecuta á gusto del propietario y no del contratista.

El perito ó empresario que forma el plano de la obra y la ejecuta, no puede cobrar el valor del plano fuera del honorario de la obra; porque si hace tal plano es con el objeto de obtener la contrata y para ejecutarla después de haberla obtenido, con lo cual resulta suficientemente remunerado por el beneficio que obtiene ejecutando la obra. Pero si ha hecho el plano y éste no se ejecuta por causa del dueño, el empresario no puede cobrar el valor de aquél, á no ser que se haya pactado que el propietario no le pagará si no le conviene aceptarlo (art. 2,593, Cód. Civ.).¹

Tampoco tienen derecho los peritos para cobrar honorarios por el plano, salvo convenio en contrario, cuando se haya invitado á varios para hacer planos, con el objeto de escoger entre éstos el que parezca mejor, y aquéllos hayan tenido conocimiento de esta circunstancia; pues en tal caso, el propietario sólo se compromete á pagar el plano que prefiera, y los peritos han concurrido con sus respectivos proyectos bajo esta condición, que han aceptado implícitamente (art. 2,594 Cód. Civ.).²

Sin embargo, esta regla sufre las dos excepciones siguientes:

¹ Artículo 2,474, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“El perito que forma el plano ó el presupuesto de una obra y la ejecuta, no puede cobrar el plano ó presupuesto fuera del honorario de la obra; mas si ésta no se ha ejecutado por causa del dueño, podrá cobrarlos, á no ser que al entregársele se haya pactado que el dueño no los pague si no le convinieren aceptarlos.”

La reforma se hizo en atención á que es costumbre general que los peritos formen el presupuesto de la obra al mismo tiempo que el plano, y por lo mismo pareció conveniente ampliar la disposición del precepto al presupuesto, sujetando su cobro á las mismas reglas del plano.

² Artículo 2,475, Cód. Civ. de 1884.

1.^a Cuando la obra se ejecuta por otro artista conforme al plano aceptado, pues en tal caso el autor de él tiene derecho para cobrar su valor (art. 2,595, Cód. Civ.).¹

2.^a Cuando se ejecutare la obra por otro artista conforme á un plano que no hubiere sido aceptado, pues el autor de él tiene también derecho de cobrar su valor (art. 2,596, Cód. Civ.).²

La razón de estas excepciones es tan justa como clara; porque de hecho se ha aceptado el plano, y por lo mismo, se ha cumplido la condición bajo la cual hizo el propietario la convocatoria, quien, por otra parte, resulta beneficiado, y no es justo que obtenga el beneficio gratuitamente, á expensas y con perjuicio del perito.

Los contratantes son libres para convenir el precio de la obra y la manera y tiempo del pago de él; pero como pudiera suceder que fueran omisos sobre este punto tan importante, la ley ha venido en su auxilio, á fin de precaver y evitar las cuestiones que por tal omisión pudieran surgir, estableciendo las tres reglas siguientes:

1.^a Cuando al encargarse una obra no se ha fijado el precio, se debe tener por tal si los contratantes no estuvieren de acuerdo después, el que designen los aranceles, ó á falta de ellos el que tasan peritos (art. 2,597, Cód. Civ.).³

La razón es, porque es de presumirse, por el silencio de los contratantes sobre tan importante materia, que su voluntad ha sido sujetarse á los aranceles oficiales que tienen el carácter de ley.

1 Artículo 2,476, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,477, Cód. Civ. de 1884.

Reformado en los términos siguientes:

“El autor de un plano que no hubiere sido aceptado, podrá también cobrar su valor, si la obra se ejecutare conforme á él por otro artista, aun cuando se hayan hecho modificaciones en los detalles.”

La reforma consiste en la adición de la última palabra, la cual se hizo para mayor claridad.

3 Artículo 2,478, Cód. Civ. de 1884.

En caso de que éstos no existan, no queda otro medio que recurrir á la decisión de peritos, que, con pleno conocimiento de causa, pueden estimar el valor de la obra y evitar perjuicios á los contratantes.

2.^a El precio de la obra se debe pagar al entregarse ésta, salvo convenio en contrario; porque ese precio se debe por razón de tal obra y no existe motivo alguno para retener el de la cosa vendida y entregada, que es el equivalente de ella (art. 2,626, Cód. Civ.).¹

3.^a Una vez pagado y recibido un precio, no ha lugar á reclamación sobre él; á menos que al pagar ó recibir las partes, se hayan reservado expresamente el derecho de reclamar (art. 2,598, Cód. Civ.).²

La razón de esta regla no es perfectamente perceptible á primera vista, pero un ligero examen basta para comprender que tiene por fundamento la presunción que nace del silencio de los interesados, acerca de su conformidad con él por estimarlo justo; y en la conveniencia que hay de impedir la posición incierta de aquellos, si no obstante su conformidad, fuera lícito á alguno de ellos hacer reclamaciones extemporáneas.

Pero como lo indica la misma regla, sufre excepción cuando los interesados se reservan expresamente el derecho de reclamar, porque en tal caso deja de existir la presunción en que aquélla se funda.

El empresario que se encarga de una obra tiene diversas obligaciones, y entre ellas, una de las más importantes es la de concluir sus trabajos en el plazo estipulado, el cual se fija ordinariamente en el contrato.

Pero si los contratantes, faltos de previsión, han sido omisos sobre este punto, no por esto se debe entender que el contratista es libre para concluir la obra cuando le plazca;

1 Artículo 2,507, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,479, Cód. Civ. de 1884.

pues la ley viene á suplir aquella reprochable omisión, declarando que, si no se ha fijado plazo en el que deba concluirse la obra, se entenderá concedido el que razonablemente fuere necesario para ese fin, á juicio de peritos (art. 2,609, Cód. Civ.).¹

Esta prescripción de la ley no hace más que reproducir el principio que antes ha sancionado al ocuparse de la ejecución de las obligaciones que tienen por objeto prestar algún hecho, según el cual, cuando la obligación no dependiere de plazo cierto, corre la responsabilidad del deudor desde el día en que fuere interpelado (art. 1,539, Cód. Civ.).²

La combinación de los principios á que hacemos referencia, nos conduce á deducir la consecuencia de que, si el contratista ó empresario no concluye la obra en el tiempo convenido ó en el que se hubiere señalado á juicio de peritos, se hace responsable, como todo deudor, de la prestación de un hecho, de los daños y perjuicios que por su culpa sufra el propietario (art. 2,610, Cód. Civ.).³

Pero para llegar á tal fin, es preciso sujetarse á las reglas que el Código establece respecto de la ejecución de los contratos, que consisten en la prestación de algún hecho, pues el de obras no está sujeto, por su índole, á reglas especiales; y esta es la razón por la cual declara el artículo 2,625 del Código Civil, que si la obra no se hiciere en los términos convenidos, ó si se pactó hacerla á entera satisfacción del dueño, se observarán dichas reglas.⁴

En consecuencia, podemos establecer las siguientes conclusiones:

1.^a Que para exigir la terminación de la obra dentro de un plazo determinado, cuando no se señaló al celebrarse el

1 Artículo 2,490, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,423, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,491, Cód. Civ. de 1884.

4 Artículo 2,506, Cód. Civ. de 1884.

contrato, es preciso la designación de él por peritos, para lo cual es necesaria la intervención de la autoridad judicial:

2.^a Que para hacer efectiva la responsabilidad del empresario ó contratista, es necesario constituirlo en mora, mediante la interpelación judicial ó extrajudicial (art. 1,539 Cód. Civ.):¹

3.^a Que el propietario puede exigir al empresario la ejecución de la obra ó la indemnización de daños y perjuicios en lugar de ella, y tiene facultad de hacerla ejecutar por otra persona y á costa de aquél (art. 1,542, Cód. Civ.):²

4.^a Que si la obra no se ha ejecutado de la manera convenida, tiene el acreedor los mismos derechos á que se refiere la conclusión anterior, y el de que se destruya la obra mal hecha (art. 1,543, Cód. Civ.).³

Como hicimos ya sobre el particular las explicaciones respectivas en la lección 3.^a de este tratado, á ellas remitimos á nuestros lectores.⁴

El artículo 2,611 del Código Civil, declara que el empresario que se encarga de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales ó el de los jornales; y el artículo 2,612, ordena que se observe la regla contenida en el anterior, cuando haya habido algún cambio ó aumento en el plano, á no ser que sean autorizados por escrito por el propietario y con expresa designación de precio.⁵

El examen de estos preceptos nos demuestra que contienen á la vez una regla y una excepción.

Según la regla, en las obras por precio determinado, no

1 Artículo 1,423, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 1,426, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 1,427, Cód. Civ. de 1884.

4 Tomo III, pág. 173 y siguientes.

5 Artículos 2,492 y 2,493, Cód. Civ. de 1884.

puede el contratista pedir el aumento de éste á pretexto de que lo hayan tenido los materiales ó los jornales.

Según la excepción, el contratista puede pretender el aumento del precio si ha habido algún cambio en el plano, pero á condición de que concurren las dos circunstancias siguientes:

1.^a Que el cambio ó aumento en el plano hayan sido autorizados por escrito por el dueño:

2.^a Que se haya designado expresamente el precio.

La regla tiene por objeto evitar los abusos á que su ausencia pudiera dar lugar, pues sin ella bastaría que el contratista hiciera ligeras modificaciones, pequeños aumentos en el plano, para que pudiera pretender el del precio, en cantidad desproporcionada, cuando aquéllas realmente no demandaban ese aumento.

Se funda también en la equidad y en la justicia, que demandan que haya igualdad entre los contratantes; pues así como el propietario no tiene derecho para exigir la disminución del precio cuando disminuye el de los jornales ó el de los materiales, de la misma manera y por razón de justicia, tampoco debe tener el empresario derecho para exigir mayor precio por el aumento de ellos.

Los autores de los códigos modernos que sancionan los mismos principios que los preceptos á que nos referimos, creen que importa el segundo de ellos una excepción al derecho común, que aunque justa, es exorbitante, y por lo mismo sólo debe aplicarse restrictivamente y dentro de los límites precisos del precepto que la establece.

En consecuencia, sostienen que no puede aplicarse sino cuando el contrato se ha celebrado á destajo ó precio determinado, mediante un plano que ha formado previamente el contratista y que ha tenido á la vista y ha aceptado el propietario.

Pero la regla y la excepción que han motivado las ligeras

observaciones que preceden, no son aplicables al empresario que sólo pone su industria ó trabajo; pues las variaciones que se hagan al plano y la diferencia de precios, son, en tal caso, exclusivamente de cuenta del dueño (art. 2,613, Cód. Civ.).¹

La razón de la diferencia en este caso, es perfectamente perceptible, porque el empresario que se obliga por un precio determinado á hacer la obra, poniendo los materiales, toma sobre sí todas las eventualidades que sobre el aumento de precio de éstos y de los jornales, puedan acontecer, mientras que, el que solamente se compromete á prestar su industria y su trabajo, no contrae tal responsabilidad. Su obligación es del todo independiente del aumento de la obra y de la diferencia de precios de los materiales de construcción y de los jornales, y la cumple prestando el trabajo ó industria que prometió.

Como todos los contratos, que tienen por objeto la prestación de un hecho, el de obras por ajuste cerrado, debe comenzar y concluir en los términos designados en el contrato, y en caso contrario, en los que sean suficientes á juicio de peritos (art. 2,614, Cód. Civ.).²

En otros términos, la obra contratada se debe comenzar y concluir en los plazos estipulados; pero si los contratantes hubieren sido omisos en la designación de éstos, la ley viene en su auxilio para evitar contiendas y dificultades, estableciendo que en tal caso la obra se debe emprender y terminar en el tiempo que se estime suficiente por peritos nombrados al efecto.

Esta determinación de la ley no es una regla excepcional, sino que viene en apoyo de los principios generales del derecho, según los cuales, cuando en una obligación no se señala plazo alguno para su cumplimiento, se entiende con-

¹ Artículo 2,494, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,495, Cód. Civ. de 1884.