

CAPITULO III.

Del contrato de obras á destajo ó precio alzado.

RESUMEN.

1. Naturaleza de esta especie de contratos.—2. Diversos aspectos bajo que puede considerarse este contrato.—3. Diferentes modos de celebrarlo. Presuncion de cuál es el adoptado á falta de pacto.—4. Requisitos para celebrar este contrato si su importe pasa de cien pesos. Presuncion á favor del propietario.—5. Obligaciones del empresario en el contrato celebrado á ajuste cerrado.—6. Obligaciones que tiene cuando el contrato se hizo por honorario fijo.—7. Derechos de los artistas cuando son solicitados en concurso. Facultad para cobrar el plano bajo que se hace la obra, aun cuando al principio no hubiere sido aceptado.—8. Cuando falta la apreciacion de la obra, se decidirá por peritos.—9. Diversas cuestiones sobre precio.—10. Responsabilidad del empresario en diversos casos.—11. Término de la responsabilidad.—12. Responsabilidad por infraccion de los reglamentos de policia.—13. Derechos y obligaciones del que construyó en terreno y con materiales propios. Derechos del que acepta la ejecucion de una obra que consta de muchas piezas.—14. Diferencia del contrato celebrado por precio alzado y el que se celebra para entregar la obra en partes.—15. Responsabilidad y derechos del constructor á plazo fijo ó indefinido.—16. En qué casos puede aumentarse el precio convenido.—17. Obligaciones del dueño cuando no hubo convenio anticipado sobre precio y materiales.—18. Cuáles tiene, celebrado el contrato á ajuste cerrado.—19. Derecho del dueño de la obra para suspenderla. Obligaciones que tiene en este caso. Derecho de continuarla con distintas personas.—20. Disolucion del contrato por muerte del empresario.—21. Consecuencias de la rescision por muerte de este, del dueño ó del obrero. Disolucion por otras causas.—22. Derechos de los que suministran materiales al empresario ó trabajan bajo su direccion.—23. Regla para el contrato en que se promete que la obra será hecha á satisfaccion del dueño.—24. Derecho de retener la obra que tiene el obrero mientras no se le pague su precio.

1.—La materia de este capítulo tiene grandes analogías con los dos anteriores; pero es necesario no confundirla, pues, como veremos, exige por su naturaleza el que sea tratada de una manera particular. Aquellas y esta son especies del mismo género; pero especies que tienen cada una su fisonomía propia en sus caracteres distintivos. Los dos anteriores capítulos consideran los servicios de los domésticos, las obras y los trabajos de los jornaleros, ya distribuidos con cierta medida de tiem-

po y empleados como medios de obtener tal ó cual resultado general, que queda siempre bajo la responsabilidad del que recibe el servicio. En este, al contrario, lo que constituye el objeto del contrato es un resultado previsto, convenido y especialmente determinado, que el dueño ha dejado encargado al obrero y que este ha prometido realizar con su industria, mediante un precio fijo, expreso ó sobrentendido, y hecha abstraccion del tiempo que emplee diariamente para ejecutar la obra. Por esta razon, cuando un empresario contrata jornaleros para levantar un edificio ó hacer una casa, por ejemplo, el contrato de obras celebrado entre el empresario y los jornaleros es absolutamente distinto del que aquel ha celebrado con el dueño de la obra; y la circunstancia de haber empleado jornaleros no le quita la responsabilidad directa y exclusiva con relacion á la empresa. Los jornaleros han comprometido dia por dia el precio de su trabajo, y son acreedores aun antes de que se concluya el edificio, siempre que trabajen leal y cumplidamente el tiempo pactado, pudiendo exigir sus jornales independientemente de las condiciones del contrato celebrado entre el empresario y dueño de la empresa.

2.—Las anteriores consideraciones bastan para dejar perfectamente marcada la diferencia que existe entre los contratos mencionados, y por tanto entraremos al exámen del que es objeto de este capítulo. El contrato de obras á destajo ó precio alzado puede considerarse bajo dos aspectos diferentes. Algunas veces se pacta que el precio se determine en una sola partida por la totalidad de la obra; otras veces se arregla á tanto por pieza ó á tanto por medida; pero bajo uno ú otro aspecto conserva sus diferencias esenciales y no puede confundirse con

otros contratos. Frecuentemente sucede que el precio de la obra no se determina con anticipacion; pero esto no importa, porque se sobrentiende que los contratantes han querido arreglar esta materia conforme al uso ó segun la estimacion de las personas que amistosamente nombrasen; ó finalmente, á juicio de peritos nombrados por la autoridad judicial en caso de litigio.

3.—La misma naturaleza del contrato de obras á destajo ó precio alzado, nos enseña que puede celebrarse de dos maneras, á saber:

I. Encargándose el empresario por un precio determinado, de la direccion de la obra, y poniendo los materiales:

II. Poniendo el empresario solo su trabajo ó industria por un honorario fijo.¹

En estas dos hipótesis, los peligros de la cosa objeto del contrato, deben arreglarse de diversa manera, y de esto nos vamos á ocupar en los siguientes párrafos. Puede decirse que todos los casos que pueden ocurrir, se reducen á los dos supuestos anteriores; porque, en efecto, no cabe medio entre que un hombre, además de su inteligencia y direccion, prestadas para la realizacion de una obra, suministre tambien los materiales que se necesitan, ó que solo se encargue de la direccion, recibiendo del dueño de la empresa los materiales que en ella deban emplearse. En abstracto es muy fácil hacer las aplicaciones, pero en el terreno práctico pueden ocurrir dudas y dificultades al investigar cuál fué la voluntad de los contratantes, por lo cual ha sido indispensable prevenir todas las dudas. Por regla general se presume que el que se encarga de una obra la hace por honorario

¹ Art. 2588.

ó salario, si la obra es de cosa inmueble, y que la hace por contrata si es de cosa mueble.¹ Las empresas sobre bienes inmuebles son casi siempre costosas, y los contratistas no pueden comprometerse á prestar más que su trabajo ó industria, sobre todo si las obras necesitan largo tiempo para concluirse; pero si esto es cierto de una manera general, tambien puede suceder que en alguna ocasion, á más del trabajo, presten fondos y materiales, por lo cual era preciso establecer que sólo se presume hecha por salario ú honorario cuando nada pactó expresamente el que se encarga de la obra, admitiéndose la prueba de que aquella se hizo por contrata. Si esta es de cosa mueble, su precio no será muy crecido ni muy dilatado el tiempo que se emplee en su construccion, por lo cual es fácil que el empresario pueda suplir los gastos y poner por su cuenta los materiales: no obstante, como no es imposible ni difícil que suceda lo contrario, la ley en este caso establece una presuncion de que la obra se hace por contrata y no por salario. Es indudable que en muchas ocasiones el contrato de obras á destajo ó precio alzado puede ser de grande importancia, en razon de los intereses que represente; y como las garantías de los contratos deben estar en proporcion de los valores que con ellos se quieren asegurar, cuando estos son cuantiosos y se relacionan con bienes inmuebles, requieren naturalmente mayores precauciones, á fin de prevenir las dificultades y evitar los litigios.

4.—Esto supuesto, siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de obra, en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripcion porme-

¹ Art. 2589.

norizada, y en los casos que lo requieran, un plano ó diseño de la obra.¹ Concluida esta, no sería extraño que se suscitasen cuestiones sobre la conformidad ó no conformidad del empresario con el proyecto presentado y con las instrucciones ú órdenes recibidas del dueño, pero entonces el contrato escrito, la descripción y el plano ó diseño comparados con la obra ejecutada, vendrían á manifestar claramente si se habían ó no llenado las condiciones del compromiso, justificando este peligro la conveniencia de hacer por escrito y con los demás requisitos legales, esta especie de contratos. Si no se acompaña plano ó diseño, porque así lo hayan convenido las partes, porque la obra no lo necesite ó por cualquier otro motivo, toda discusión que se ofrezca en la ejecución de la obra se resolverá, á falta de otra prueba, á favor del propietario;² porque se presume que la voluntad de los contratantes fué sujetarse á las órdenes é instrucciones verbales de este, que es el interesado en que la obra se ejecute de la manera que se propuso al encargarla al empresario.

5.—Muy importante es determinar si el contratista ó empresario trabaja por sueldo ú honorario fijo ó por ajuste cerrado, porque las obligaciones y los derechos de ambos contratantes no podrían determinarse sin haber precisado antes uno de los caracteres esenciales de su convenio. Una vez averiguado que el empresario se ha comprometido á hacer una obra por ajuste cerrado, fácilmente se percibirá que no está obligado á presentar cuentas al propietario, de las sumas invertidas en la construcción.⁵ La rendición de cuentas, según hemos visto en otra parte, es racional y justa cuando se administran

1 Art. 2590.—2 Art. 2591.—3 Art. 2592.

intereses ajenos; pero en el caso será inútil, porque ni se administran intereses de otro ni hay necesidad de justificar los gastos hechos, puesto que todos se hacen por cuenta del empresario, quien no tiene más deber que cumplir con lo pactado. En efecto, una vez cerrado el ajuste, el empresario puede gastar todo lo que quiera y del modo que quiera, con tal que cumpla con las condiciones del contrato. Casos habrá en que la escasez de operarios haga subir ó bajar los salarios y que los materiales varíen también de precio, ó que se presenten otras mil circunstancias que traigan ventajas ó pérdidas considerables á los contratantes; pero en ellas á nadie se hace injuria, porque unas y otras se debieron tener presentes al celebrarse el convenio. Por otra parte, el propietario, cumplidos los requisitos del contrato y entregada la obra á su contento, no puede hacer reclamación alguna sobre rendición de cuentas, porque no teniendo que entregar más que una suma cerrada en el tiempo fijado, no tiene derecho de investigar si se empleó más ó menos de la cantidad ofrecida desde el principio.

6.—No sucede lo mismo si el empresario se comprometió á trabajar por honorario fijo, porque entonces el propietario tendrá que ir erogando los gastos á medida que se vayan necesitando, ó dará desde luego una suma que se calcule bastante, cuya administración y distribución queda á cargo del empresario. Mas como este recibe é invierte dicha suma, podrá ó no emplearla con arreglo á la ley, por lo cual pesará siempre sobre él la responsabilidad de no haberla gastado debidamente, y esta es la causa de que se le imponga la obligación de presentar comprobadas las cuentas de todo lo que hubiere manejado, como lo debe hacer toda persona que ad-

ministra intereses ajenos. El artífice ó empresario antes de ejecutar una obra concibe el plan general, tiene un ideal que se propone realizar y que puede representar reducido en un plano ó diseño. Si el perito que forma el plano de una obra la ejecuta, no puede cobrar el valor de aquel, fuera del honorario de la obra ó del ajuste cerrado, porque al contratar y fijar el precio se calculó naturalmente su trabajo intelectual y material; mas si se ha hecho el plano, y la obra no se ejecuta por el autor por causa del dueño, podrá cobrar el valor del plano, por representar el más noble trabajo del artista; á no ser que al encargarse este de hacer un modelo se haya pactado que el propietario no lo pagaria si no le convenia aceptarlo,¹ porque realmente el dueño no saca utilidad del trabajo ajeno, ni se puede decir que aumente ó mejore su patrimonio á costa de otro. Por otra parte, debe estarse á los términos del contrato, de manera que si allí no se expresa que el plano se pagará, sea ó no aceptado, evidentemente no habrá derecho á cobrar su precio.

7.—Cuando se haya invitado por el propietario á varios peritos para hacer planos ó diseños con el objeto de escoger entre estos el que parezca mejor y establecer una especie de competencia entre los artífices, y estos han tenido conocimiento de tal circunstancia, ninguno puede cobrar honorario por el plano ó diseño, salvo convenio expreso.² La razon es manifiesta: el propietario que tiene interes en hacer una obra de la manera mejor posible, puede invitar á los artistas, ofreciéndoles un precio determinado por un plano ó diseño, salga ó no conforme á sus deseos, ó simplemente ofrecer una suma por

1 Art. 2593.—2 Art. 2594.

el que le parezca mejor: si los artistas se comprometen bajo este concepto á hacer el trabajo, solo tendrá derecho á cobrar el precio aquel que fuere preferido, porque tácitamente solo á esto se comprometió el propietario. Sin embargo, si la obra se ejecuta conforme á uno de los planos por otro artista, podrá el dueño del plano aceptado cobrar su valor,¹ porque prácticamente ha sido preferido y porque con su trabajo presta utilidad al propietario, quien no debe disfrutarla gratuitamente. Además, cumplida la condicion para poder cobrar su valor, es decir, ejecutada la obra conforme al plano determinado, no cabe duda que la eleccion de parte del dueño ha dado al autor del plano el derecho de cobrar el precio de su trabajo, pues es un principio general que las propiedades solo aprovechan á sus dueños, salvo que quieran voluntariamente hacer partícipe á otro de sus ventajas.

Del mismo principio podemos inferir lógicamente, que el autor de un plano que no hubiere sido aceptado, con razon podrá cobrar tambien su valor si la obra, no obstante, se ejecutare conforme á él por otro artista;² en efecto, el ideal del autor se realiza por distinta persona, lo cual basta para reclamar la propiedad, que no debe aprovechar á los demas sin su consentimiento ó sin el respectivo cambio de valores, es decir, sin haber dado al propietario del plano su justo precio.

8.—Es de la esencia del contrato de obras por ajuste ó precio alzado que intervenga precio; pero puede hacerse el ajuste de un modo genérico, conviniendo el contratista en ejecutar tal obra y en no cobrar ni fijar su precio hasta que esté concluida. El contrato queda perfecto, porque lo único que falta es determinar el precio,

1 Art. 2595.—2 Art. 2596.

lo cual es muy fácil, conviniéndose entre sí los interesados ó pactando que concluida la obra su precio será el que fijen árbitros nombrados por ellos ó el que determine la justicia comun, la cual nombrará peritos para decidir conforme á la razon y á la justicia.

La regla, pues, que se debe observar en este caso, es la siguiente: cuando al encargarse una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal, si los contratantes no estuvieren de acuerdo despues de hecha, el que designen los aranceles, ó á falta de ellos el que tasen los peritos.¹ De esta manera se salvan los intereses de ambos contratantes y se obsequia el principio de dar á cada uno lo que justamente le pertenece, conforme á la ley ó á la costumbre. Esta regla que acabamos de sentar se observará en todos los casos en que los interesados no estén de acuerdo en la estimacion de las cosas ó del trabajo que no fué justipreciado con anticipacion, y con ello se consigue evitar los litigios y abusos que pudieran ocasionarse.

9.—Una vez que los contratantes han sido pagados y han recibido el precio, no hay lugar á reclamacion sobre él, porque se presume, y con razon, que se han conformado creyéndolo justo. Por otra parte, el dueño no debe quedar con la incertidumbre de pagar la cantidad entregada ú otra mayor, así como tampoco el empresario no puede quedar con el temor de devolver parte del precio recibido, á menos que al pagarlo ó recibirlo las partes se hayan reservado expresamente el derecho de reclamar,² porque entonces su conformidad no fué completa, y la reserva indica desde luego duda sobre el verdadero precio, el cual podrá ser mayor ó menor una vez reunidos los datos y documentos que acaso no pudieron

¹ Art. 2597.—² Art. 2598.

tenerse presentes al pagarse y recibirse el precio. En muchos casos no será fácil determinar el justo precio de la obra por ser necesario examinar las cuentas de gastos ó por cualquier otro motivo, y no hay inconveniente en recibir una cantidad como precio mientras se averigua el exacto valor del trabajo, reservándose el derecho de exigir, ó aceptando la obligacion de devolver lo que hubiere de exceso.

10.—Por lo dicho hasta aquí se comprenderá que el contrato de obras á destajo ó precio alzado es un contrato conmutativo, en el cual el obrero da su trabajo por un precio determinado; de manera que si una fuerza mayor ó caso fortuito impide la continuacion de él, solamente tendrá derecho de pedir la parte de precio proporcionado al trabajo emprendido. Se podria decir que á medida que el obrero trabaja sobre una cosa ajena, su trabajo la aumenta y se le incorpora por accesion. Aun los materiales que suministre se reputan accesorios, y esta es la razon por que en el momento que la cosa parece tambien perece lo accesorio. Sin embargo, es preciso tener presente que si el empresario se obliga á suministrar todos los materiales, el riesgo de la obra correrá todo por su cuenta hasta el acto de la entrega, porque mientras esta no se verifique no existe traslacion de dominio, y las cosas perecen para su dueño. En este contrato, si bien es cierto que una de las partes se comprometió á hacer una obra, suministrando los materiales, y la otra se obligó á entregar el precio convenido, mientras no se haga la entrega los derechos y obligaciones de los contrayentes tendrán por objeto el cumplimiento de una convencion, es decir, uno de ellos tendrá derecho de exigir se le entregue la obra, cumplido el plazo que se pactó, y el otro el precio

estipulado. Puede suceder que concluida la obra el dueño sea moroso en recibirla ó que exista convenio expreso en contrario;¹ pero entonces, aunque la entrega no se haya verificado, el riesgo de la obra correrá de cuenta del dueño, pues la morosidad ó convenio equivalen á la entrega, librando al empresario de toda responsabilidad, porque uno de los efectos de la morosidad es que el moroso sufra el peligro de la cosa.

Las causas que pueden influir en la pérdida de una cosa son: la impericia ó faltas del empresario, fuerza mayor ó vicio intrínseco de los materiales empleados por el obrero. En ninguno de estos casos, como desde luego se ve, sería justo que el que ha mandado hacer una obra la perdiese sin haberla recibido. La obra puede perecer antes de entregarse concluida ó durante su construcción, por caso fortuito ó por alguna de las causas expresadas antes; pero en todos estos casos se podría explicar fácilmente la teoría que dejamos expuesta, es decir, que la obra contratada por ajuste cerrado ó á precio alzado y poniéndose los materiales de cuenta del empresario, parece para este si se destruye antes de ser entregada; mas si el empresario se obliga únicamente á poner su trabajo ó industria, todo el riesgo será del dueño, á no ser que haya habido culpa, impericia ó mora en el primero;² porque, según el principio de que acabamos de hacer mención, la cosa perece para su dueño, y en el caso supuesto el empresario no puede tenerse como tal.

Sin embargo, la responsabilidad del empresario no desaparece desde luego sino hasta que entregue la cosa ó se exonere de la obligación aceptada, probando debidamente su irresponsabilidad. La sola pérdida de una

¹ Art. 2599.—² Art. 2600.

cosa ú otro hecho aislado no son bastantes para justificar su conducta, siendo necesaria la prueba de que la fuerza mayor, el caso fortuito ú otra causa independiente de su voluntad originaron la pérdida, y esta es la razón de por qué hemos dicho que el riesgo de la obra será del dueño, en el caso de no haber habido culpa, impericia ó mora en el empresario. No obstante, como este falta sin duda á sus deberes al no procurar la solidez y perfección de la obra que se le encomendó, ya por haber descuidado las reglas del arte, ya por haberla dirigido por sí mismo, ya, en fin, por no conocer la causa de la destrucción, que como perito no debía ignorar, la ley presume que la pérdida proviene de culpa, mora ó impericia del empresario cuando aquella se verifica estando aún la cosa en su poder y lo que se destruye es su propia obra.¹ En este caso la responsabilidad del empresario se resolverá en una de estas dos obligaciones: en la de rehacer la obra á su costa ó en la de abonar al dueño el precio y los perjuicios, pues así lo enseñan los principios que rigen todos los contratos.

También será de cuenta del empresario la pérdida que dependa de la mala calidad de los materiales, si no previno oportunamente al dueño del riesgo á que por esa causa quedaba expuesta la obra.² Si los materiales no eran á propósito para el objeto á que se destinaban, lo debía saber el empresario por razón de su oficio; y si lo ignora ó afecta ignorarlo, hay motivo para presumir que su ignorancia ó su malicia fueron la causa de la pérdida, por cuya razón la ley dispone que la responsabilidad pese exclusivamente sobre él. Esta disposición, así como otras que expondremos en seguida, tiene por objeto garantir

¹ Art. 2601.—² Art. 2602.

los derechos y las obligaciones de las partes que contratan una obra, fijando, en cuanto es posible, los límites hasta donde llega la responsabilidad de cada una, y determinando lo conveniente para distinguir con perfección los diferentes derechos y obligaciones que resultan en esta especie de contratos. Así pues, y prosiguiendo la exposición de los preceptos legales relativos, diremos que el único medio que tiene el empresario para salvar su responsabilidad en los casos de las disposiciones anteriores, es instruir al dueño de la mala calidad de los materiales y de los vicios intrínsecos que tenga la cosa misma, obligación que naturalmente se sobrentiende pactada al aceptar el desempeño de su encargo; pero si no lo hiciera así, no tendrá derecho de exigir indemnización alguna¹, sino que deberá reparar todos los daños y perjuicios provenientes de su omisión. De esta manera el dueño llegará á conocer los peligros que corre; y si los acepta, nada más natural que sufra las pérdidas y pague al empresario su trabajo, quien si no produjo con él los efectos y ventajas que se proponía, fué por culpa del dueño, que realmente quiso exponer su capital en una mala empresa.

Cuando la mala construcción de una obra puede originar perjuicios al público, ningún empresario deberá prestarse á construirla, aun advirtiéndole al dueño los peligros y prohibiciones de los reglamentos de policía que determinan las obras que no pueden emprenderse por afectarse directamente con ellas el interés social. Por esta razón el perito que construye, sea por ajuste cerrado ó sea por honorario, debe responder de que la obra está conforme á las leyes de policía y pagar las multas que por ellas se imponen;² pudiendo solo comprometerse á

¹ Art. 2603.—² Art. 2628.

construir con malos materiales ó en un terreno falso cuando la destrucción de la obra y los perjuicios que de ella se sigan afecten únicamente al dueño. La responsabilidad de los empresarios ó arquitectos puede reconocer por origen ó causas principales: 1º Vicio del suelo: 2º Vicios de construcción; y 3º Inobservancia de las leyes de policía. El vicio del suelo entraña la ruina del edificio, la cual sin duda debe ser imputada al contratista, que debió advertir al dueño el peligro ó no prestarse á una empresa peligrosa. Verdad es que el suelo se le suministra por el propietario, y los vicios de la materia siempre se atribuyen al dueño de ella; pero también es cierto que el arquitecto ó el empresario deben conocer según su arte y estudiar las cualidades del terreno, averiguando si es ó no bastante sólido para recibir una construcción como la que se proyecta. El propietario, por su parte, no tiene obligación de conocer las reglas de la construcción, y de aquí nace la necesidad que tiene de dirigirse por las instrucciones del perito constructor, á quien sin duda debería atribuirse la ruina de la obra. Hay más: la ley es tan rígida que no excusa al arquitecto ó empresario cuando no hacen observaciones al dueño y continúan los trabajos en terreno ó con materiales peligrosos; su complacencia, pues, en obedecer ciegamente órdenes contrarias á las reglas del arte ó á los principios de la ciencia, es un hecho culpable á los ojos de la ley, porque debían considerar que el bien público es una razón de orden superior, cuya ofensa nulifica la voluntad del propietario que deseara realizar un trabajo peligroso ó una empresa temeraria, obligando á su contratista de una manera irracional.

La segunda causa de responsabilidad del empresario

proviene de la construcción misma: esta causa merece un exámen más detenido. Como no es fácil de conocer en el momento de recibirse una obra si su construcción es buena ó mala, el arquitecto ó empresario, sean cuales fueren las apariencias, deben responder durante un espacio de tiempo suficiente en que su duración garantice la bondad de la construcción ejecutada, puesto que los vicios ocultos y los defectos que ella tenga, solo es posible descubrirlos con el tiempo. Para que se contraiga esta responsabilidad, basta que el empresario sea el autor ó el director de los trabajos, porque al decir la ley que el empresario es el responsable de estos, debe entenderse así aunque no haya hecho más que dirigirlos sin poner mano en ellos; y aun cuando no hubiera intervenido en la ejecución, si su plan ha sido fielmente seguido y sus indicaciones viciosas han originado la pérdida después de entregada la obra, nace para el constructor ó el director de los trabajos la responsabilidad de que venimos hablando, siempre que se pruebe que la pérdida total ó parcial ha tenido lugar por vicio del suelo ó defecto en la ejecución de la obra, pues la presunción siempre está en favor del dueño. Esta prueba debe rendirse por el propietario que exige la indemnización, porque habiendo recibido la obra sin haberse presentado observación, el empresario tiene á su favor la presunción de haber construido la obra conforme á las reglas del arte.

11.—El arquitecto ó empresario de un edificio, haya ó no puesto los materiales, responde durante diez años, contados desde el día de la entrega de la obra, si se arruina por vicio de construcción ó del suelo.¹ Hé aquí la duración de la responsabilidad; mas es necesario dete-

¹ Art. 2604.

nerse un instante sobre este punto para desenvolver las consecuencias que la disposición legal contiene. La primera, la más evidente de todas es, que si los diez años han pasado sin que los defectos ó vicios de que tratamos se manifiesten, el arquitecto queda libre de toda reclamación y responsabilidad. No es, pues, tan arbitrario como parece el término de diez años fijado por la ley, porque la experiencia ha enseñado que los deterioros que sobrevienen después de este tiempo son efectos naturales de los estragos de la antigüedad que la obra adquirió en el trascurso del mismo tiempo. En una palabra, cuando este tiempo de diez años que ha durado la prueba, ha transcurrido sin alterar el trabajo del empresario, hay una presunción de derecho, de que la obra ha sido bien hecha y construida conforme á las reglas del arte, es decir, humanamente perfecta, según los términos del contrato. Hay, sin embargo, un caso de excepción, en el cual el empresario no será responsable de la destrucción de la obra, aun cuando esta se verifique dentro de los diez años, y es cuando proviene de la mala calidad de los materiales ó de los vicios del suelo, si ha sido el dueño instruido oportunamente de esta circunstancia. La falta, entonces, no procede de la impericia ó mala fé del empresario, sino de la voluntad manifiesta del dueño, que quiso con entero conocimiento asumir la responsabilidad.

12.—Según indicamos antes, el empresario es responsable de la inobservancia de los reglamentos de policía. Con relación á las construcciones, estos son de dos especies: unos que tienen por objeto la solidez de los edificios y su buena construcción; por ejemplo, la espesura de los muros, la conveniente colocación de las chime-