

neas á fin de evitar los incendios, la corriente ó salida de las aguas, y otras cosas del mismo género. Los otros reglamentos tienen por objeto el embellecimiento y regularidad de los edificios y poblaciones, la amplitud de las vias de comunicacion, ó bien el respeto debido á las obligaciones y derechos de vecindad. En todos estos casos, el empresario que construye sin respetar dichas prescripciones es responsable de su violacion y de los perjuicios que se originen; y esto debe ser así, porque se supone que el arquitecto maliciosamente dejó ignorar al propietario las prohibiciones de la ley, ó le persuadió de que impunemente podia infringirlas, suposicion que se justifica con solo el hecho de prestarse á construir la obra, infringiendo los reglamentos que el empresario como perito debia conocer. Igual responsabilidad le resultaria tambien si por la mala construccion se atacan los derechos de vecindad, porque, segun acabamos de decir, el empresario no solamente no debe ignorar las prohibiciones legales, sino que debe ponerlas en conocimiento del propietario, advirtiéndole los peligros que sobrevenirian de su infraccion.

13.—Hasta aquí hemos considerado las obligaciones del empresario bajo el supuesto de que el trabajo se ejecuta en terreno ajeno; veamos ahora cuáles son los derechos y obligaciones del empresario que construye en su propio suelo y con materiales propios, á fin de saber si está sujeto á la misma responsabilidad. Ni el empresario ó arquitecto que vende una casa ya fabricada, ni los demas artesanos, despues de entregada y pagada la obra, tienen responsabilidad en el sentido antes expuesto.¹ En efecto, cuando el empresario ha edificado sobre su pro-

¹ Art. 2605.

pio terreno, y enajena sus edificios, no es más que un simple vendedor, debiéndose, por lo mismo, arreglar sus derechos y obligaciones á las prescripciones de la compra-venta; su responsabilidad entonces no será como perito sino como vendedor, salvo, sin embargo, el caso de que expresamente haya querido responder de la solidez del edificio como perito.

14.—El empresario de cualquiera obra debe tener interes en descargarse cuanto antes de la responsabilidad que pesa sobre él, entregando lo más pronto posible concluido el trabajo cuya ejecucion aceptó; pero no siempre está en su arbitrio el evitar esa responsabilidad, sobre todo cuando se comprometió á construir una obra por ajuste cerrado ó precio alzado, porque mientras no esté concluida enteramente no puede entregarla. Esta es una condicion indispensable y fundada en la naturaleza de las cosas, pues seria absurdo suponer que el dueño tuviese obligacion de recibir una cosa imperfecta y fuera de los términos del convenio; mas no sucederá lo mismo si se trata de una obra que consta de muchas piezas ó se ha ejecutado por medida, pues el que se obliga á hacerla y se compromete á irla entregando por piezas ó por medida, puede exigir que el dueño la reciba en partes y la pague en proporcion á las que reciba.¹ En este caso se presume que hay tantos contratos de obras cuantas son las piezas ó medidas, y que la responsabilidad del empresario disminuye en proporcion á las fracciones concluidas. Hecho el ajuste de este modo, la parte pagada de la obra se entiende aprobada y recibida por el dueño; pero no habrá lugar á esa presuncion solo porque el dueño haya hecho adelantos á buena cuenta

¹ Art. 2606.

del precio de la obra, si no se expresa que el pago se aplica á la parte ya entregada.¹ Lo contrario seria injusto respecto del dueño, y perjudicial respecto del empresario, porque frecuentemente sucede que el primero se obliga á dar algunas sumas anticipadas al obrero sin haber recibido la obra, y muchas veces aun sin haber esta comenzado, en cuyos casos si se diera otra interpretacion á esos adelantos, los dueños se resistirian siempre á celebrar tal pacto y se impedirian entonces muchas obras, perjudicándose el dueño de ellas y el obrero ó empresario. Por otra parte, no hay razon para confundir los anticipos con el pago de parte de la obra, porque la recepcion de esta es un hecho cuya prueba es admisible y fácil, así para el que la ejecuta como para el propietario.

Hemos dicho que existe una diferencia notable entre el ajuste de una obra hecha á destajo, es decir, por el que se obliga el empresario á hacer toda la obra y entregarla concluida y perfecta, y el que consiste en que se trabaje á razon de tanto por pieza ó medida. Ciertamente en el primer caso el empresario no puede obligar al dueño á recibir la obra sin que esté completamente acabada, ni evitar que en el entretanto los riesgos de la cosa corran de su cuenta: en el segundo, el empresario no tiene que esperar á que la obra se acabe en su totalidad, sino que puede obligar al dueño á recibir las piezas ó medidas tan luego como se vayan concluyendo. Existe, sin embargo, una excepcion de esta doctrina, tan racional como justa, y consiste en que las piezas ó medidas que se han mandado construir no puedan ser útiles sino formando reunidas un todo,² aunque el em-

1 Art. 2607.—2 Art. 2608.

presario se haya comprometido á hacerlas separadamente por piezas ó medidas, pues entonces no puede exigir del dueño que las reciba en partes, ni cobrar el valor proporcional de las que vayan siendo entregadas; no presumiéndose tampoco que la parte entregada, por solo este hecho, esté aprobada y recibida por el dueño, porque en este caso no se pueden suponer tantos contratos cuantas sean las piezas concluidas, una vez que todas ellas ó todas las medidas han de formar un conjunto completo y perfecto.

15.—Ajustada una obra ó construccion cualquiera, puede ó no fijarse plazo para su conclusion, circunstancia que generalmente se tiene presente para determinar el precio. Si no se ha fijado plazo en el que debe concluirse la obra, se entenderá concedido el que racionalmente fuere necesario para ese fin, á juicio de peritos.¹ Si se fijó algun término, el empresario está obligado á concluir la obra dentro de él, so pena de pagar los daños y perjuicios que el dueño sufra por la demora, pues que el determinar un plazo es en beneficio de este, y nadie puede impunemente despojarlo de las ventajas que la construccion concluida en el tiempo señalado podria proporcionarle. En caso de no haberse fijado término para la conclusion de la obra, no es de creer que se haya dejado al arbitrio del constructor, porque esto equivaldria á que el plazo fuera indefinido; tampoco podria asegurarse que en el caso, el término quedaba á voluntad del dueño, porque este podria exigir la conclusion de la obra antes del tiempo suficiente para ello; pero todos estos inconvenientes los evita la disposicion legal que acabamos de consignar. El empresario que no en-

1 Art. 2609.

trega la obra perfecta en el tiempo debido, es responsable de los daños y perjuicios,¹ segun dijimos antes, ya sea que el plazo se haya fijado en el convenio, ya que se hubiere determinado por peritos, porque en uno y en otro caso los daños y perjuicios se han originado por la falta de cumplimiento del constructor, y á él solo deben imputarse.

16.—La naturaleza misma del contrato de obras á destajo ó precio alzado requiere que cuando un empresario se encarga de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tenga derecho de exigir despues ningun aumento, aunque lo haya tenido el precio de los jornales ó de los materiales,² porque si así no fuera, equivaldria á no haberse designado precio, ó á la falta de verdadero ajuste, lo cual estaria en oposicion con los términos del contrato que la ley supone celebrado. Tampoco habrá derecho de exigir mayor cantidad cuando haya habido algun cambio ó aumento en el plano, á no ser que sean autorizados por escrito por el dueño y con expresa designacion de precio.³ Los empresarios, arquitectos ú otros que se encargan de una construccion por tiempo fijo, tienen la costumbre de sugerir al propietario la idea de hacer cambios al plano adoptado ó de aceptar algunas ligeras modificaciones con el objeto de nulificar el convenio primitivo. Si el plan se modifica, si el propietario, dueño de sus acciones, voluntariamente quiere que las construcciones se aumenten, es justo que el empresario sea indemnizado del aumento de trabajo y de gastos; mas para que su reclamacion sea atendida, debe tener dos condiciones: primera, que los cambios ó aumentos del plano estén autorizados por escrito, porque

1 Art. 2610.—2 Art. 2611.—3 Art. 2612.

solo por escrito puede modificarse un plano arreglado, convenido y escriturado, y porque esos cambios, mientras esté viva la primitiva escritura, no disminuyen su valor legal y su fuerza de prueba hasta que no se hagan constar de la misma manera, es decir, por escritura pública: segunda, que el precio esté convenido con el propietario, porque si no se ha fijado anticipadamente, podria ser que se viera este en el caso de pagar una suma que jamas habia imaginado, dándose lugar no solo á este abuso sino á otros muchos que es inútil enumerar. La prueba, pues, de los cambios ó aumentos de los planos no puede tomarse de otra parte sino de un convenio escrito.

La escritura, que por su esencia está destinada á modificar un plano convenido y escriturado, es necesario que se otorgue con las mismas condiciones que la del contrato principal, á fin de que se agregue como un apéndice inseparable á aquella de la cual vendrá á ser como una cláusula; y fijando de este modo el precio, de antemano se evitará que el propietario sufra perjuicios, pues el empresario podria, á falta de convenio, dar despues á sus trabajos un valor considerable, y aun en el caso de que estos se estimasen por peritos, seria fácil hacerle cargar con gastos que ni quiso ni pensó hacer. En consecuencia, si el empresario no puede cobrar las construcciones suplementarias cuando no se han ajustado por escrito, con más razon deberá desecharse toda pretension que tenga por objeto pedir como precio una suma mayor que la pactada, fundándose en el aumento de valor de los jornales ó de los materiales, porque si hubo error en el empresario al ajustar la obra, los perjuicios le serán imputables solo á él, que como perito no supo calcular su verdadero valor.

17.—Si el propietario no estipuló precio, ni hubo plan fijo, sino que se confió en los datos vagos del empresario, sin haber hecho uso de la precaución legal de que acabamos de hablar, todas las diferencias que se susciten con motivo de precio se decidirán conforme á las reglas comunes de los contratos; pero en el caso del párrafo anterior, si el empresario solo pone su industria ó trabajo, las variaciones que se hagan al plano y la alza y baja de precio de los materiales y jornales, serán exclusivamente de cuenta del dueño,¹ porque el dueño es el único que suministra los materiales de la obra. Los términos del contrato servirán entonces de guía para decidir toda cuestión que se suscite por alguna variación ó cambio, porque el empresario, comprometido solo á prestar su trabajo ó industria, se encuentra casi en las mismas condiciones que el obrero que trabaja por jornal y bajo la inmediata dependencia del dueño. Por esta misma causa el empresario, ajustado por sueldo ú honorario, no está obligado á concluir la obra sino á voluntad del dueño, con tal que el tiempo que se fije sea bastante, atendidas las circunstancias comunes y ordinarias. La conclusión de una obra depende del número de operarios y del tiempo que se les emplee en el trabajo; de manera que el director, que en el caso es el dueño, puede emplear muchos ó pocos trabajadores y valerse de otros medios que violenten y faciliten las construcciones; pero por esto mismo no puede exigirse nunca del empresario que haga lo que le es imposible hacer, siendo esta la razón por la que se dice que la obra se concluirá á voluntad del dueño, con tal que el tiempo que se fije sea racionalmente bastante,² é idóneos los medios que se empleen.

¹ Art. 2613.—² Art. 2615.

18.—Otra es la regla que debe observarse cuando el empresario se ha obligado á hacer una obra por ajuste cerrado: aquí, como en los casos anteriores, el convenio es también la ley, pero la voluntad de los contratantes ha sido libremente limitada. La obra, pues, deberá comenzar y concluir en los términos designados en el contrato, sin tener el dueño libertad de modificar el plan sin el expreso consentimiento del empresario. Si en el contrato no se determinó el tiempo en que debe comenzar y concluir la obra, se designará el que fuere suficiente á juicio de peritos,¹ porque se supone, con justicia, que los contratantes pactaron lo que racionalmente era practicable. La misma razón puede aplicarse cuando la obra se ha encargado á una persona determinada, atendida su habilidad, porque esta cualidad es la que ha constituido la base del pacto: así, el que se encarga de una obra no puede hacerla ejecutar por otro, á menos que se haya pactado lo contrario, ó que el dueño lo consienta; pero en estos casos la obra siempre se hará bajo la responsabilidad del empresario.²

19.—Los contratos no obligan sino á los contrayentes, quienes por el solo hecho de haber contratado son responsables si no cumplen sus compromisos en los términos del convenio. Hemos dicho ya otras veces que la voluntad de las partes es la ley suprema de las convenciones; por lo cual, si se ha pactado que una persona determinada construya una obra, y después tácita ó expresamente se consiente en que se ejecute por otra, la voluntad que creó el compromiso primitivo ha venido á modificarlo después, dejando salva la sustancia de la responsabilidad, según las reglas comunes á todos los con-

¹ Art. 2614.—² Art. 2616.

tratos. También dejamos expuesto que el contrato de obras es excepcional y singular, porque puede concluir por voluntad de una sola de las partes contratantes, lo cual no sucede en los demás contratos, y es de suma importancia esta consideración por sus resultados prácticos. En efecto, la sola voluntad del dueño basta para rescindir el contrato de obras en cualquier tiempo que esta voluntad se manifieste; puede interrumpir y suspender los trabajos, aun cuando la obra esté muy avanzada y casi concluida, no quedando al obrero más recurso que dejar por terminado el convenio. La razón de esta excepción consiste en que después de celebrado un contrato de obras pueden sobrevenir al dueño motivos poderosísimos para no continuarla; por ejemplo, las pérdidas imprevistas, los inesperados cambios de fortuna, y como consecuencia natural, la imposibilidad de erogar los gastos presupuestados para la obra. La ley no podía exigir lo imposible; ella sabiamente debió autorizar la disolución del convenio sin imponer la obligación de justificar los motivos de la rescisión, pues en muchos casos sería esto atentatorio á la libertad privada del individuo. El dueño, pues, de una obra ajustada por precio fijo puede desistir de la empresa comenzada; pero esto no podría ser sin indemnizar al empresario de todos sus gastos y trabajo y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra,¹ pues si bien es cierto que debe respetarse la libertad de sus acciones, también lo es que no puede perjudicar impunemente al empresario que no ha dado causa ni motivo para la falta de ejecución del contrato. Para calcular la indemnización deben tenerse presentes todas las circunstancias que pudieran influir en

¹ Art. 2617.

que el empresario sufriera alguna pérdida, tales como si antes que el dueño manifieste su voluntad de rescindir el contrato ó de suspender la obra, el empresario ha comprado materiales que ya no le pueden servir y que para enajenarlos tiene que sufrir algún quebranto; si tenía contratados obreros y jornales adelantados, no pudiendo ya emplear estos operarios; en una palabra, si ha perdido toda esperanza de ganar algo en las compras ó contratos hechos, pues estas y otras circunstancias no deben olvidarse al hacer el cálculo de los daños y perjuicios ocasionados. Hecho esto, ningún mal se causa al arquitecto ó empresario dándosele todo lo que podía haber lucrado después de concluida la obra, y evitándose al mismo tiempo que el propietario, cuya fortuna se halle comprometida repentinamente por sucesos imprevistos, se arruine completamente con gastos en extremo dispendiosos.

Podría también ocurrir que la obra ya no fuese útil ó necesaria al propietario, y que por tanto fuese más ventajoso suspenderla, soportando los gastos de indemnización, que continuarla. Esta puede ser diversa, según los casos. Si el empresario se ajustó por honorario, es más fácil la rescisión del convenio, porque solo se le abonarán, además de los vencidos, los que correspondan á un mes contado desde la suspensión de la obra,¹ pues en este caso el empresario se asemeja á los sirvientes que se contratan por precio y tiempo fijos, y aunque ya en uno de los anteriores capítulos hemos dejado expuestas las reglas por que deben regirse, sin embargo, la justicia y la equidad exigen que el empresario, á más de los honorarios, reciba lo correspondiente á un mes

¹ Art. 2618.

que la ley ha juzgado tiempo bastante para buscar trabajo ó procurarse alguna colocacion.

Como llevamos dicho, el dueño no tiene necesidad de motivar ni de justificar la causa de la suspension de la obra, porque esto seria peligroso y casi siempre inútil. La naturaleza misma y el objeto del contrato indican que debe ser así, porque si el contrato de obras no fuera rescindible á voluntad del dueño, se le obligaria á continuar una obra contra su voluntad, ya por no necesitarla, ó por no poderla sostener, ó porque el empresario deje de merecerles la confianza suficiente en la direccion; en una palabra, por cualquier otro motivo semejante, pues de lo contrario se atacarian sus derechos de propiedad y libertad sin razon ni justicia. Pagado el empresario de lo que le corresponde segun los términos del contrato, el trabajo impendido y los daños y perjuicios que se le hayan causado, el dueño queda en libertad de continuar la obra empleando á otras personas, aun cuando aquella siga conforme al mismo plano ó diseño.¹ Rescindido el contrato de obras con arreglo á la ley, los contratantes quedan en el mismo estado en que estaban antes de celebrarlo, es decir, sin ningun vínculo jurídico entre sí, y con la aptitud de pactar con la persona ó personas con quienes les pareciere más conveniente, porque este es el efecto natural de la rescision de un contrato, y no hay injusticia en continuar la obra conforme al mismo plano ó diseño, porque el dueño al pagar los gastos, trabajo y utilidades que prudentemente calculadas debian corresponder al empresario, adquirió el dominio sobre ese plano ó diseño, pudiendo en consecuencia disponer de él con entera libertad y reali-

¹ Art. 2619.

zar por sí mismo ó por otra persona el pensamiento que contenia; ni los derechos del primitivo empresario se perjudican en nada, pues que con la indemnizacion antedicha asegura sus intereses de la misma manera que si la obra se hubiera consumado.

20.—Otro de los modos de terminar el contrato de obras es la muerte del empresario, ya sea que esta se verifique estando comenzada la obra, ó antes de haberse empezado. La obra que constituye el objeto del contrato puede ser tal que exija el cálculo y la industria personal del empresario, ó bien un trabajo que puede desempeñarse por otras personas y aun por los herederos del contratista. En el primer caso, no hay duda que la muerte del empresario pone término al contrato, por ser moralmente imposible sustituir su mérito personal; en el segundo, parece que los derechos y las obligaciones pasan á sus herederos, verificándose solamente un cambio de persona. Sin embargo, como es muy difícil resolver prácticamente cuándo podrán y cuándo no sustituir los herederos al empresario, la ley, en obvio de mayores males, ha querido sentar esta regla general: Si el empresario muere antes de terminar la obra, podrá rescindir el contrato, pero el dueño indemnizará á los herederos de aquel, del trabajo y gastos hechos.¹ De este modo, sin hacer distincion y considerando el contrato de obras como resoluble á voluntad de las partes contratantes, evita toda dificultad, pues todos los casos quedan comprendidos en una sola expresion, ya sea que las obras tengan ó no el carácter de puramente personales. El contrato de obras será, pues, disuelto por la voluntad del dueño ó de los herederos, observándose una

¹ Art. 2620.