

*SECCION III. — De la responsabilidad del daño
causado por casas.*

§ 1.º — PRINCIPIO GENERAL.

639. Según los términos del art. 1,384, se es responsable del daño causado por el hecho de las casas que se tiene á su

1 Denegada, 31 de Diciembre de 1844 (Daloz, 1845, 1, 76); 7 de Marzo y 7 de Noviembre de 1849 (Daloz, 1849, 1, 149, 300); 24 de Julio de 1860 (Daloz, 1860, 1, 417).

2 Casación, 22 de Junio de 1870 (Daloz, 1870, 1, 403), y 21 de Agosto de 1871 (Daloz, 1871, 1, 112).

3 Denegada, 22 de Abril de 1873 (Daloz, 1873, 1, 476).

cuidado. El art. 1,386 aplica este principio á las construcciones: "El propietario de una construcción es responsable por su ruina cuando sucede á consecuencia de la falta de compostura ó por un vicio de construcción." Esta disposición nos da á entender la naturaleza de la responsabilidad que pesa en aquel que tiene una casa bajo su cuidado. La falta de mantención y un vicio de construcción son culpas; es por razón de estas culpas como el propietario es responsable. Debe entenderse en este sentido el art. 1,384 que dice en términos generales que se responde de las casas que se tienen á su cuidado; si somos responsables, es que cometemos una negligencia ó una imprudencia en el cuidado de la casa. Esta es la aplicación del principio que no hay responsabilidad sin culpa. El art. 1,386 lo mismo que el artículo 1,384 prevén los cuasidelitos, es decir, hechos perjudiciales sucedidos por la negligencia ó la imprudencia de quien causó el daño.

Acerca de este punto no puede haber duda. Pero queda por saber si aquel que tiene una casa á su cuidado es presumido de culpa. La ley zanja la dificultad cuando se trata de una casa, puesto que determina los casos en que el dueño de dicha casa es responsable del daño causado por su ruina. El demandante debe, pues, probar que la ruina ha sucedido por falta de compostura ó por vicio de construcción, á reserva que el demandado dé la prueba contraria, que es de derecho cuando se trata de una presunción. (1) ¿Qué debe decidirse si se trata de otra cosa, por ejemplo de una máquina que hace explosión? Aquel que tiene á su cuidado la máquina, ¿será presumido de culpa? Si hay una presunción de culpa, el demandante nada tiene que probar, sino el hecho del daño, y al demandado toca establecer, si hay lugar, que no tiene culpa que reprochársele. Si al contrario, no hay presunción de culpa, el demandante deberá probar que el

1 Bruselas, 11 de Noviembre de 1874 (*Pasicrisia*, 1875, 2, 78).

daño fué causado por culpa de aquel al cuidado del que se hallaba la casa. La cuestión es dudosa. La Corte de Casación ha sentenciado que debe aplicarse el principio general de los arts. 1,382 y 1,383: la culpa es la condición de la responsabilidad; al demandante toca probar que aquel que tiene la máquina bajo su cuidado, ha tenido la culpa. (1) La Corte no cita el art. 1,384 ni el art. 1,386, se apoya en el art. 1,383. Colocada en este terreno, la cuestión no es dudosa. Pero la dificultad está precisamente en saber si los arts. 1,384-1,386, que tratan de la responsabilidad por el hecho ajeno, no modifican la regla general de los artículos 1,382 y 1,383, respecto á los delitos y cuasidelitos. La Corte agrega, lo que es incontestable, que aquel que se pretende lesionado por un delito ó un cuasidelito, en calidad de demandante está obligado á justificarlo; que si no lo prueba, su demanda debe ser desechada sin que el demandado tenga que probar el hecho en que funda su excepción de liberación. Por lo que toca á los hechos perjudiciales de los arts. 1,382 y 1,383, esto no tiene ninguna duda. Queda por saber si el daño causado por la explosión de una máquina de vapor cae bajo la aplicación de estas disposiciones.

La Corte de Casación decide la afirmativa: «Aquel que promueve la reparación de un daño por él sufrido, debe establecer, además del accidente, la culpa que imputa al propietario como comprometiendo su responsabilidad.» El único motivo que da la Corte es: «que semejante acontecimiento, pudiendo ser el resultado de un caso fortuito ó de fuerza mayor, no implica necesariamente y por sí solo, la culpa ó la incuria del demandado.» De hecho, esto es verdad. Pero hay una dificultad de derecho que no toca la Corte. El daño causado por una máquina de vapor es el daño causado por

1 Derogada, Sala Civil, 19 de Julio de 1870 (Dalloz, 1870, 1, 361). En el mismo sentido, Bruselas, 16 de Abril de 1872 (*Pasicrisia*, 1872, 2, 176).

una cosa, no es un cuasidelito directo, es más bien un caso de responsabilidad previsto por el art. 1,384; y este artículo establece una presunción de culpa contra las personas que la ley declara responsables, lo que dispensa al demandante de la prueba y hace recaer la tarea en el demandado. Debiera decidirse sin hesitación si el art. 1,384 fuera la única disposición legal referente á la responsabilidad del daño causado por una cosa. Pero hay además otra, y es la del artículo 1,386, y esta impone al demandante el fardo de la prueba cuando el daño está causado por la ruina de una casa: debe probar que la ruina ha sucedido por vicio de construcción ó por una falta de compostura. Si así pasa con una casa ¿no debería suceder lo mismo con una máquina de vapor, cuya explosión sucede ordinariamente por vicio de construcción ó por falta de compostura? La analogía es evidente; pero ¿basta la analogía para apartar el principio general establecido por el art. 1,384? Hacer del art. 1,386 una disposición general, equivale á quitar del art. 1,384 la disposición referente al daño causado por una casa que se encuentra bajo nuestro cuidado. El art. 1,384 establece una presunción de culpa, mientras que el art. 1,386 pone la prueba á cargo del demandante.

Creemos que debe atenderse á los textos, mantener el artículo 1,384 como regla general y aplicar el art. 1,386 solo á las casas. Esta interpretación está también en armonía con la equidad y con los hechos. Los accidentes causados por máquinas son casi diarios; casi siempre provienen de la imperfección de la máquina, (1) ó de una negligencia del obreiro; luego el legislador pudo presumir la culpa. Es verdad que la imperfección de la máquina puede provenir de la imperfección de la ciencia, la cual no es imputable al propietario; pero entonces hay una consideración de equidad: ¿No es jus-

1 Bruselas, 21 de Enero de 1873 (*Pasicrisia*, 1873, 2, 196).

to que el propietario de la máquina soporte el daño más bien que aquel que es la víctima?

640. ¿Quién es responsable en virtud del art. 1,386? El art. 1,386, dice: "el *propietario* de una casa." La responsabilidad pesa, pues, en el propietario. Si la casa estuviera ocupada por un usufructuario, la acción deberá dirigirse contra el propietario, á reserva, si hay lugar, del recurso de éste contra el primero si estuviera con culpa. Esta es la opinión general. (1) Debe agregarse una reserva: si el daño fuera causado por culpa imputable del usufructuario, la parte lesionada tendrá acción directa contra el autor del daño, no en virtud del art. 1,386 sino en virtud del art. 1,382. Se entiende que el demandante deberá probar la culpa imputada al usufructuario según el derecho común.

641. El art. 1,792 hace también responsable al arquitecto; dice: "Si el edificio construido por un tanto perece en todo ó en parte por un vicio de construcción, aun por un vicio del suelo, los arquitectos y empresarios son responsables por diez años." No debe confundirse la responsabilidad del arquitecto con la del propietario. El arquitecto es responsable en virtud del contrato que ha intervenido entre él y el dueño; es una responsabilidad convencional de la que los terceros no pueden prevalecerse. Aquel que sufre un daño por la ruina de una casa no tiene, pues, acción directa contra el arquitecto, debe promover contra el propietario, quien es responsable en virtud de un cuasidélito. El propietario tendrá recurso contra el arquitecto. Pero es responsable aunque no tuviera recurso. La responsabilidad del arquitecto está limitada á diez años; darémos la razón en el título *Del Arrendamiento*. Si el edificio se derrumba después de este plazo, siempre es responsable el propietario, bien que no tenga acción contra el arquitecto. (2)

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 772, nota 15, y los autores que citan.

2 Toullier, t. VI, 1, pág. 263, núm. 317.

642. La ley determina las causas por las que es responsable el propietario: «Cuando la ruina sucedió por una serie de falta de compostura, ó por un vicio de construcción.» Cuando hay falta de compostura, la ruina es imputable al propietario; pero el vicio de construcción le es generalmente extraño, á menos que haya dirigido los trabajos él mismo. El propietario no deja de ser responsable aunque haya ignorado los vicios de construcción, á reserva de su recurso contra el vendedor, si hay lugar, ó contra el arquitecto. (1) Pero puede suceder que no tenga ningún recurso, como acabamos de decirlo; en este caso, es responsable sin tener una culpa personal que reprochársele. Esto parece ser muy injusto, y no es justificar la ley el decir con Toullier que la ruina sucederá raramente después de diez años; para que haya responsabilidad, es preciso naturalmente que suceda la ruina. Puede decirse que hay culpa por parte del dueño en haber tratado con un arquitecto ignorante; además, pudo estipular que en caso de ruina tendría un recurso después de diez años.

643. ¿Es responsable el propietario por la ruina sucedida durante la construcción? Ha sido sentenciado y con razón, que, en este caso, el art. 1,386 no es aplicable. La ley supone que el edificio está bajo el cuidado del propietario; esta es la aplicación del principio sentado por el primer inciso del art. 1,384. El texto del art. 1,386 implica igualmente que su casa está acabada, puesto que hace al propietario responsable por la falta de composturas. Durante el curso de la construcción no puede imputarse ninguna culpa al propietario, á no ser que él mismo dirija los trabajos. La responsabilidad pesa, pues, enteramente en el arquitecto ó en el empresario. Pero el propietario ¿no es responsable como comitente? La jurisprudencia admite que el empresario no es

1 Rouen, 19 de Julio de 1872 (Dallez, 1873, 5, 403, núm. 11).

el dependiente del dueño, á menos que éste no se haya reservado la dirección. (1) Traducimos á lo que fué dicho más atrás (núms. 578-580).

644. El art. 1,386 no dice con relación de quién es responsable el propietario. Lo es con relación á los vecinos y transeuntes; lo es también para con el arrendatario y el usufructuario, pero en virtud de otro principio. La responsabilidad del art. 1,386 procede de un cuasidelito; supone, pues, que ninguna convención existe entre el propietario y la parte lesionada; mientras que en caso de contrato de arrendamiento ó de usufructos, hay convención; el dueño está obligado entonces por la culpa convencional. (2) Hemos dicho en otro lugar la diferencia que existe entre la culpa por la que está obligado el deudor en los *contratos* y la de que responde en caso de *delito* ó de *cuasidelito* (t. XVI, núm. 230).

§ II.—DE LA ACCION DAMNI INFECTI.

645. En derecho romano, el propietario de una heredad contigua á una construcción que amenazaba ruinas, tenía el derecho de pedir al dueño una caución por el daño eventual *damni infecti* que pudiese causarle su caída. Esta acción no existe ya en el derecho moderno; acerca de este punto todos están de acuerdo. Los editores de Zachariæ dicen que la caución *damni infecti* es inútil en derecho francés, puesto que no tenía por objeto sino asegurar el derecho á daños y perjuicios; y el art. 1,386 da este derecho sin necesidad de estipulación. Esto es evidente. Debe decirse más: esta acción nunca fué admitida en la jurisprudencia antigua; no puede, pues, tratarse de ella bajo el imperio del Código Civil. (3)

646. En derecho antiguo, se daba al vecino una acción

1 Lyon, 20 de Enero de 1863 (Dalloz, 1863, 2. 199).

2 Larombière, t. V, pág. 794, núm. 3 (Ed. B., t. III, pág. 467).

3 Aubry y Rau, t. IV, pág. 773; nota 18. Oulmet de Santerre, tomo V, pág. 636, núm. 367 bis I.

para obligar al propietario á reparar ó á construir el edificio que amenazaba ruinae, y si se negaba, el demandante podía hacerse autorizar para reparar la constracción ó demolerla á costas del demandado. (1) ¿Tienen todavía este derecho los vecinos? La negativa nos parece segura, aunque la cuestión está controveruda. Hay un primer punto que es incontestable; el antiguo derecho está abrogado en todas las *materias* de que trata el Código Civil (ley de 30 ventoso, año XII); y el Código trata del daño que puede resultar de la ruina de un edificio, y el único derecho que da al vecino es la reparación del daño causado por dicha ruina; resulta del informe rendido al Tribunado que la intención de los autores del Código ha sido no acordar ninguna acción preventiva. Después de haber recordado la disposición de la ley romana que daba acción por razón de temor del daño, el relator agrega: "El proyecto, al contrario, quiere que, ante todo, el mal esté comprobado. Por consiguiente, el *único hecho del derrumbe* puede legitimar la queja y la demanda del lesionado y determinar una condena en su provecho." (2) El silencio de la ley es, pues, decisivo.

La opinión contraria encontró partidarios. Merlin lo sostiene. (3) Sin embargo, se podía considerar como abandonada cuando M. Larombière tomó su defensa. (4) La acción que la jurisprudencia antigua daba á los vecinos solo puede ser admitida cuando resulta de los principios generales del derecho; y ésta es contraria á estos principios. Para promover en justicia se necesita un derecho; en ausencia de una

1 Había disposiciones expresas para varias costumbres (Gante rubr. 18, art. 21, Amberes, tit. 62, art. 45, Malines, tit. 14, art. 41; Ypres rubr. 16, art. 10).

2 Bertrand de Greville, *Informe*, núm. 16 (Loché, t. VI, pág. 281)

3 Merlin, *Repertorio*, en la palabra *Edificios*, núm. 3. Esta es también la opinión de Maleville y de otros autores. Véanse las fuentes en Aubry y Rau, t. IV, pág. 773, nota 18.

4 Larombière, t. V, pág. 796, núm. 8 (Ed. B., t. III, pág. 468).

convención y en el silencio de la ley, ¿de dónde puede nacer dicho derecho? De un delito ó de un cuasidelito; y para que haya acción por daños y perjuicios por razón de un delito ó cuasidelito, se necesita un hecho perjudicial: No tengo el derecho de promover por un daño que no he sufrido; el temor de un daño futuro no da el derecho de promover á quien teme este mal. ¿Qué contesta Larombière? Que los Tribunales deberán preocuparse de la inminencia y gravedad del peligro, de los ataques dirigidos á la seguridad de los vecinos. Basta transcribir estos argumentos para desecharlos, pues estos no son argumentos jurídicos. Son, cuando más, consideraciones dirigidas al legislador.

Vale más prevenir el mal, se dice, que tener que repararlo. Sin duda; pero las medidas preventivas no son del dominio de los tribunales, este es un negocio de policía. Si el vecino teme que una construcción se derrumbe, debe dirigirse á la administración local; ésta puede ordenar la reparación ó la demolición del edificio que amenaza ruina. Es verdad que los particulares no tienen ningún medio para obligar á la administración á obrar. Pero en el silencio de la ley, tampoco tienen el derecho de pedir al juez medidas preventivas. (1)

1 La jurisprudencia está en este sentido. Bruselas, 17 de Marzo de 1825 (*Pasicrisia*, 1825, pág. 345 y la nota).