

se haya perdido ó inutilizado, á menos que prueben que fué sin culpa suya.¹

Creemos que este precepto es perfectamente inútil y que no es materia propia del contrato de servicio por jornal, porque no sanciona una regla que sea especial y característica de él, supuesto que la responsabilidad á que se refiere no se deriva de la naturaleza del contrato, sino de otro acto del dueño de la obra, que no tiene conexión alguna con aquél y que da origen á un nuevo contrato.

En efecto: la responsabilidad á que se refiere el precepto á que aludimos, nace de la confianza que otorga el dueño de la obra al sirviente, en el depósito que hace en la persona de éste, quien resulta obligado por ella, por las reglas que rigen el contrato de depósito, entre las cuales se encuentra la que impone tal responsabilidad al depositario, con las mismas salvedades, como después veremos.

IV

DEL CONTRATO DE OBRAS A DESTAJO O PRECIO ALZADO.

La segunda especie de contrato de obras, según la enumeración que hemos hecho antes, es el de obras á destajo ó precio alzado.

Los autores españoles definen este contrato, diciendo: que es el convenio celebrado por un arquitecto, maestro de obras ú otro profesor de esta clase, por el cual se obliga á la construcción de una casa, castillo ó una cosa semejante, mediante un precio determinado.²

¹ Artículo 2,468, Cód. Civ. de 1884.

² Gutiérrez Fernández, tomo IV, pág. 467; Viso, tomo III, pág. 418.



Este contrato difiere esencialmente del servicio por jornal, porque el objeto de éste son los servicios prometidos por el jornalero ú obrero, mientras que aquél, esto es, el de obras á destajo, tiene por objeto las que el contratista se obliga á construir.

Esta diferencia capital entre los contratos mencionados, produce diferencias igualmente notables respecto de sus efectos jurídicos, los cuales vamos á indicar con la brevedad que demanda la naturaleza de estas lecciones.

Tales diferencias son las siguientes:

1.^a El obrero ó jornalero se limita á prestar sus servicios, en tanto que el contratista contrae la obligación de reportar los riesgos de la obra hasta la recepción de ella por el dueño:

2.^a El plazo de la prescripción por el importe de los jornales, es de tres años, según la fracción IV del artículo 1,264 del Código Civil. Por el contrario, el de la prescripción del precio de la obra á destajo, como no tiene señalado un plazo especial por la ley, se extiende hasta veinte años, como el de todas las obligaciones.

Se nos objetará en contra de esta conclusión con el precepto citado, que declara que se prescriben en tres años los sueldos, salarios, jornales ú otras retribuciones por la prestación de cualquiera servicio personal; pero como después veremos, cuando el contratista se obliga á suministrar los materiales que demanda la obra, el contrato se convierte en el de compraventa, y por consiguiente, el precio convenido queda sujeto á la regla general sobre la prescripción negativa, establecida por el artículo 1,220 del Código Civil, que señala el plazo de veinte años para la consumación de aquella.¹

El contrato de obras á destajo, dice el artículo 2,588 del Código Civil, puede celebrarse:²

1 Artículo 1,091, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,469, Cód. Civ. de 1884.

1º Encargándose el empresario por un precio determinado de la dirección de la obra y poniendo los materiales:

2º Poniendo el empresario sólo su trabajo ó industria, por un honorario fijo.

Estas dos especies del contrato de obras á destajo, producen diversos efectos jurídicos, en cuanto á la responsabilidad del contratista, los cuales vamos á exponer en el mejor orden y con la mayor claridad posibles.

Desde luego debemos llamar la atención acerca de que son distintas las responsabilidades del contratista respecto del riesgo de la obra, según que se encargue de ella poniendo ó no los materiales, pues en uno y en otro caso rigen dos reglas distintas.

Respecto del primer caso, declara el artículo 2,599 del Código Civil, que, si el empresario se obliga á suministrar los materiales, todo el riesgo de la obra correrá por su cuenta, hasta el acto de la entrega, á no ser que hubiere morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla, ó convenio expreso en contrario.¹

En cuanto al segundo caso, declara expresamente el artículo 2,600 del Código, que, 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 de primero.²

La razón de la diferencia de estos efectos jurídicos, ha sido indicada antes; y consiste en que el primero de los casos indicados, esto es, cuando el contratista pone á la vez su industria ó su trabajo y los materiales, el contrato se convierte en el de compraventa.

Parecerá extraña esta teoría, pero no es nueva y descansa sobre sólidos y robustos fundamentos.

En efecto; según los principios del derecho Romano, el

¹ Artículo 2,480, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,481. Cód. Civ. de 1884.

contrato celebrado bajo las condiciones indicadas, era considerado como el de compraventa; y entre otras leyes, la 65 de *Emptione et vendit*, declara que si se hubiere convenido que se hiciera determinado número de tejas por cierto precio, hay compraventa y no locación; porque se entiende que existe ésta, cuando la materia permanece en su mismo estado, pero no cuando se muda ó enajena, pues entonces hay venta.

Tal fué, sin duda, la razón por la cual se consignó en el artículo 1,787 del proyecto del Código Civil Francés, de donde está tomado el 2,588 del nuestro, las siguientes palabras, que marcan la razón de la diferencia en los dos casos á que nos referimos: "En el segundo, es la venta de una cosa una vez hecha."¹

Pero tales palabras se suprimieron, porque en realidad no contenían una disposición legislativa, sino doctrinal.

La misma doctrina, establece Ferreira, comentando el artículo 1,397 del Código Portugués, copiado literalmente por el 2,599 del nuestro en las siguientes palabras: "Si el contratista suministra el trabajo y los materiales, todo el riesgo es por su cuenta, porque el contrato se asemeja en este caso á la venta, por el hecho de haberse obligado á entregar por el precio convenido, un todo que habría de resultar del material y del trabajo unidos. El contratista es, pues, un verdadero propietario de la cosa, y entra, por lo mismo, en la regla "*Res suo domino perit.*"

Podría decirse que no es exacta esta teoría, porque, desde el momento en que se conviene acerca del precio y de la cosa, se perfecciona el contrato de compraventa, se transmite el dominio al comprador, y por consiguiente, le pertenecen los daños y menoscabos de la cosa.

Pero esta objeción queda fácilmente destruída teniendo

¹ Laurent, tomo XXVI, núm. 5; Guillouard, tomo II, núm. 772; Fenet, tomo XIV, pág. 233 y 289.

en cuenta que en el caso á que aludimos, se trata de una cosa indeterminada, cuyo carácter conserva hasta la entrega de ella al dueño, y sabido es que, según los principios elementales del derecho, en la venta de una cosa indeterminada, los riesgos de ella son á cargo del vendedor.¹

Puede, sin embargo, ser la cosa determinada, como cuando se especifica el material de que debe ser hecha, y no obstante esa circunstancia, el riesgo de ella es á cargo del contratista; porque la venta es en tal caso condicional, pues no basta que la materia prima se haya determinado para que la venta sea perfecta, sino que es preciso que la obra se haya recibido; y es sabido que en las obligaciones condicionales, el deudor soporta el peligro de la cosa, objeto de ellas.²

Pero el principio sancionado por el artículo 2,699 del Código, sufre excepción, como él mismo lo indica, cuando hubiere convenio expreso en contrario, ó morosidad de parte del dueño en recibirla, pues en el primer caso, tomó sobre sí el peligro de la obra, y está obligado á cumplir el contrato en los términos que lo celebró; y en el segundo, no es justo que el contratista sufra perjuicios que son la consecuencia de una negligencia reprochable.

Idénticas excepciones establece el artículo 2,600 del Código, para el caso en que el empresario se obliga á poner únicamente su trabajo ó industria, cuya circunstancia constituye la locación de obras, pues declara que el riesgo de la obra deja de ser á cargo del dueño y lo reporta el empresario, si hay culpa, impericia ó mora de parte de éste.³

Esta consecuencia se deriva de la naturaleza misma del contrato, que impone al empresario la obligación de trabajar y entregar la obra confeccionada al dueño, de la cual se

1 Laurent, tomo XXVI, núm. 6.

2 Laurent, tomo XXVI, núm. 6; Colmet de Santerre, tomo VII, núms. II y III; Guillouard, tomo II, núm. 78.

3 Artículo 2,481, Cód. Civ. de 1884.

dériva á su vez, el deber de conservarla como un buen padre de familia; y si no llena este deber y perece la cosa, le es imputable este hecho y debe responder por la pérdida de ella. Por el contrario, si cumple con esa obligación y perece la cosa por caso fortuito, no es responsable de la pérdida.

¿Pero á quién incumbe la prueba de las circunstancias que eximen al empresario de toda responsabilidad?

A éste, que es deudor de cosa cierta, que está obligado á conservarla con el cuidado de un buen padre de familia, y es, por lo mismo, responsable de su pérdida, salvo el caso fortuito que sólo se presta en virtud de convenio expreso ó mora.

Por tal motivo, declara el artículo 2,601 del Código Civil, que se presume que la pérdida proviene de culpa del empresario, cuando se verifica estando la cosa en su poder, y lo que se destruye es su propia obra.¹

Así, pues, este precepto establece una presunción legal, pero de aquellas que se tienen como verdad mientras no se pruebe lo contrario, que impone al empresario la obligación de probar su irresponsabilidad, por el verificativo de un caso fortuito ó de fuerza mayor, ó en general, de todas aquellas circunstancias que, produciendo la pérdida de la cosa, no le son de ninguna manera imputables.

Es también de cuenta del empresario la pérdida que dependa de la mala calidad de los materiales, si no previene oportunamente al dueño del riesgo á que por esta causa queda expuesta la obra; pues siendo perito, ha debido prever el peligro inminente que ésta corría por el empleo de los materiales, y su advertencia oportuna habría hecho que el dueño se abstuviera de emprender ó continuar la obra, que necesariamente le debería producir perjuicios trascendentales (art. 2,602, Cod. Civ.).²

1 Artículo 2,482, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículo 2,483, Cód. Civ. de 1884.

Si no hizo tal advertencia, faltó á un deber, cuyo cumplimiento le exigía su carácter de perito y su conciencia de hombre honrado, ya por negligencia, ya por mala fe; y en uno y en otro caso, es justo que sufra las consecuencias y que sea responsable de la pérdida total ó parcial de la obra.

De los principios que hemos establecido, surge naturalmente la cuestión acerca de si en los casos á que ellos se refieren, tiene ó no el empresario derecho para exigir el precio estipulado con el dueño ó al menos alguna indemnización; pero tal cuestión carece de dificultad entre nosotros, porque el artículo 2,603 del Código, la ha resuelto ya, declarando que el empresario, en los casos á que nos hemos referido, y previstos en los tres artículos que le preceden, no tiene derecho de exigir ninguna indemnización, á no ser que la pérdida provenga de la mala calidad de los materiales y que haya instruído oportunamente al dueño de esa circunstancia.¹

Para decidir á quién corresponde el riesgo de la obra, suponen los autores los tres casos siguientes, cuya distinción aceptamos, porque nos conduce con la mayor facilidad á consecuencias perfectamente lógicas y legales:

1º Cuando la cosa perece por la mala calidad de la materia:

2º Cuando perece después de haberla recibido el dueño:

3º Cuando perece antes de entregarla el empresario que ha diferido la entrega por mora ó negligencia del dueño.

Respecto del primer caso, hemos hecho ya las explicaciones convenientes, y por lo mismo, no hay necesidad de volvernos á ocupar de él.

En cuanto al segundo, sostienen todos los autores, con razón, que concluída la obra y entregada al dueño de ella,

1 Artículo 2,484, Cód. Civ. de 1884.

cesa la responsabilidad del empresario ó contratista, y el riesgo pasa á ser de aquél, de manera que, si tal obra perece, la pérdida es para él.

Hemos dicho que esta teoría es justa, porque no sólo se funda en la razón y la equidad, sino en los principios del derecho, según los cuales, cuando el empresario se obliga á suministrar también los materiales, el contrato de obras se convierte en el de compraventa, que queda consumado por la entrega de la cosa, la cual perece, por consiguiente, para su dueño, para la persona que mandó construir la obra.

Estos mismos principios están sancionados, como hemos dicho ya, por el artículo 2,599 del Código Civil.¹

Los mismos principios rigen cuando la obra consta de varias piezas ó se hace por medida, porque cada pieza, cada medida que recibe el dueño, pasa á ser de su propiedad; y las cosas perecen siempre para sus dueños.

Tales principios han sido sancionados por los artículos 2,606 y 2,607 del Código, que declaran que el empresario que se obliga á hacer una obra por piezas ó por medida, puede exigir que el dueño la reciba en partes y se la pague en proporción de las que reciba, y que la parte pagada se presume aprobada y recibida por el dueño.²

El segundo de esos preceptos, como se ve, cría una presunción á favor del empresario, que sufre dos excepciones, ó más bien dicho, que no existe en los casos siguientes, que señala el mismo precepto y el contenido en el artículo 2,608 del Código:³

1º Cuando el dueño haya hecho anticipos á buena cuenta del precio de la obra, si no se expresa que el pago se aplica á la parte ya entregada; porque tales anticipos no importan la aprobación de la parte ejecutada de la obra ni la recep-

1 Artículo 2,480, Cód. Civ. de 1884.

2 Artículos 2,487 y 2,488 Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,489, Cód. Civ. de 1884.

ción de ella, y por lo mismo, supone la ley que el dueño se reserva el derecho de examinar dicha parte.

2º Cuando las piezas que se manden construir no puedan ser útiles sino formando reunidas un todo; porque en tal caso, la obra no se ha contratado por piezas, sino por el todo que constituye su reunión, el cual no puede juzgar ni aprobar el dueño antes de que ésta se verifique, y por lo mismo, no hay razón alguna que induzca á presumir que los anticipos hechos á cuenta del precio convenido, importan la aprobación de la parte construída.

En cuanto al tercer caso, ya hemos dicho que el riesgo de la obra es á cargo del dueño, y hemos expuesto las razones que fundan esta regla, sancionada por el artículo 2,599 del Código.

Como una consecuencia de todo lo expuesto, podemos establecer que, desde el momento de la entrega de la obra al dueño, cesa la responsabilidad del contratista, y el riesgo de ella corre á cargo de aquél.

Pero esta consecuencia, que es lógica y legal, sufre excepción cuando se trata de un edificio, porque el artículo 2,604 del Código Civil, declara que el arquitecto ó empresario de un edificio, haya puesto ó no los materiales, responde durante diez años, contados desde el día de la entrega de la obra, si se arruina por vicio de la construcción ó del suelo.¹

Fácil es comprender la razón que funda y motiva esta excepción, porque un edificio puede tener todas las apariencias de solidez, y sin embargo, adolecer de vicios ocultos que produzcan su ruina poco tiempo después de la entrega de él, y provenir esos vicios de la mala construcción ó del suelo, hechos imputables al arquitecto, que por razón de su profesión ha debido estar en aptitud de conocer la mala calidad

¹ Artículo 2,485, Cód. Civ. de 1884.

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 conviniere 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.

cedido el tiempo moralmente necesario para que el deudor llene el deber que contrajo; pero como no es posible, por la omisión de los interesados, determinar cuál debe ser ese tiempo, de aquí la necesidad de que los peritos decidan la cuestión con su dictamen, sobre todo, si alguno de aquéllos ocurre á la autoridad judicial.

No sucede lo mismo respecto del empresario por sueldo ú honorario, que no está obligado á concluir la obra sino á voluntad del dueño, siempre que el tiempo que se fije sea bastante (art. 2,615, Cód. Civ.).¹

La razón es obvia; porque el que contrata la obra poniendo los materiales y su trabajo, tiene la facultad de aumentar el número de los operarios á su arbitrio y de adquirir oportunamente los materiales necesarios para concluirla dentro del plazo estipulado; pero el que sólo pone su trabajo ó industria, carece de tal facultad y tiene que sujetarse á los recursos y á los caprichos del propietario.

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 tales casos la obra se debe hacer bajo su responsabilidad (art. 2,616, Cód. Civ.).²

Esta regla no es más que la reproducción de la general que domina en todos los contratos que tienen por objeto la prestación de un hecho y de la que rige á todas las obligaciones.

En efecto: según ésta, todo contrato legalmente celebrado, debe ser puntualmente cumplido; y se violaría si fuera lícito al empresario encargar á otra persona la ejecución de la obra contratada, sin contar con la voluntad del propietario. Y según la regla que domina en todo contrato que tiene por objeto la prestación de un hecho, tampoco tiene tal facultad, porque los contratos de esa especie se celebran

¹ Artículo 2,496, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,497, Cód. Civ. de 1884.

intuitu personæ, teniendo en cuenta los conocimientos, la aptitud y otras circunstancias enteramente personales del contratante.

La salvedad que contiene la regla á que aludimos, nos parece redundante é innecesaria, porque es claro que, si el propietario autoriza expresamente al contratista, ó le permite que otra persona ejecute la obra contratada por él, no hay ni puede haber violación alguna de la ley del contrato.

Sin embargo, en tales casos quiere la ley que no cese la responsabilidad del contratista, sino que la ejecución de la obra se haga bajo ella, por cuanto á que el propietario no contrató con el tercero, cuyas aptitudes no conocía, y es de suponerse, con justicia, que sólo consintió en la sustitución, mediante las seguridades y garantías que aquél le ofreció, asegurándole que la obra sería ejecutada con todas las reglas del arte.

Por razones semejantes declara también el artículo 2,624 del Código Civil, que el empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra; pues si bien es cierto que en las grandes obras no es posible que aquél ejecute personalmente todos los trabajos que demanda su ejecución, también lo es que la elección que hace de las personas á quienes se los encomienda, le es imputable, por no haberlas buscado con las aptitudes necesarias, de donde nace la responsabilidad que le atribuye la ley.¹

Esta impone al contratista, sea por precio cerrado, sea por honorario, el deber de sujetarse en la ejecución de la obra, á las leyes de policía, y le constituye responsable de las multas ó penas pecuniarias con que ellas castigan su infracción; porque por razón de la ciencia que profesan deben tener conocimiento de las condiciones que exigen por higiene y salubridad públicas, y es, por lo mismo, justo que sufran

¹ Artículo 2,505, Cód. Civ. de 1884.

las consecuencias de la violación de las reglas que prescriben tales leyes (art. 2,628, Cód. Civ.).¹

Nuestro Código, como todas las legislaciones modernas, ha sancionado el principio según el cual los que trabajan por cuenta del empresario ó le suministran material para la obra, no tienen acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que alcanza el empresario terminada la obra (art. 2,623, Cód. Civ.).²

En otros términos: el Código concede á las personas que trabajan por cuenta del empresario ó le ministran material para la obra, acción directa contra el propietario para exigir de él el pago de lo que se les adeuda; pero sólo hasta la cantidad que resulte deberle aquél al terminarse la obra.

Este principio modifica en favor de los trabajadores y de los que ministran al empresario materiales para la construcción de la obra, los principios generales del derecho, según los cuales, las acciones provenientes de un contrato que tiene por objeto exigir el cumplimiento de él, sólo se pueden ejercitar contra las personas que contrataron.

En efecto: según el principio que motiva estas observaciones, las personas empleadas por el empresario y las que ministran material para la obra, han contratado con él, y solamente contra él deberían de ejercitar sus acciones para obtener el pago de lo que les debe; pero la ley les ha otorgado el beneficio de ejercitar esas acciones directamente contra el propietario, que no contrató con ellos, para que les pague hasta donde alcance la cantidad que resulte deberle al empresario al terminarse la obra.

Esta derogación de los principios generales en favor de las personas mencionadas, ha dado motivo para que algunos comentaristas del Código Francés, sostengan que ella constituye la concesión de un verdadero privilegio, que jus-

¹ Artículo 2,509, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,504, Cód. Civ. de 1884.

tifican, sosteniendo que tales personas, por su trabajo y por los materiales que suministran, han dado origen al crédito del empresario, pues sin ellos nada les debería el dueño de la obra.

Pero esta opinión ha sido combatida con éxito por la mayoría de los jurisconsultos, entre otras razones, porque la ley no sanciona de ninguna manera la existencia de privilegios especiales sobre los créditos, y no se puede, por inducciones fundadas en razones más ó menos poderosas de justicia ó de equidad, crear un derecho tan exorbitante, si no lo crea ó sanciona algún texto expreso de la ley.

Fundado en la opinión de la mayoría de los comentaristas del Código Francés, y en la consideración de que los privilegios son de derecho estricto, porque son excepciones de las reglas generales, y por lo mismo, no pueden existir sin una declaración expresa de la ley, nos atrevemos á sostener que la creación del derecho á que aludimos, no importa la de un privilegio.

Como el principio á que nos referimos es una derogación del derecho común, se debe aplicar restrictivamente, y por tanto, no pueden usar de la acción que él confiere sino las personas designadas de una manera expresa por el precepto legal que lo sanciona; esto es, por los trabajadores empleados por el contratista en la ejecución de la obra, y por los individuos que le hubieren suministrado materiales para ella, á quienes se ha querido favorecer por consideraciones de justicia y de equidad.¹

Todos los autores derivan de la naturaleza especial del derecho que la ley otorga á las personas mencionadas, que les permite ejercitar sus acciones contra el propietario en nombre propio, las siguientes consecuencias:

1.^a La cantidad que el propietario adeuda al contratista en

¹ Laurent, tomo XXVI, núm. 77; Guillouard, tomo II, núm. 900; Mourlon, tomo III, núm. 820, y otros.

el momento en que ejercitan tales personas sus acciones, se les debe entregar, con exclusión de otros acreedores de aquél.¹

2.^a La quiebra del contratista, después de ejercitada la acción, no ejerce ninguna influencia sobre ella, ó lo que es lo mismo, no la extingue.²

Como la acción á que nos referimos, procede solamente hasta la cantidad que alcanza el empresario, terminada la obra, se infiere que si aquél nada adeuda á éste, los obreros carecen de acción; porque éstos no han contratado con el propietario, no son sus acreedores, sino que ejercitan la acción que el contratista tiene contra él, lo que supone necesariamente la existencia de la deuda, por no haberse extinguido por alguno de los modos establecidos por la ley.

De esta consecuencia infieren los autores, que todo acto en virtud del cual deja el propietario de ser deudor del contratista, le liberta de toda obligación respecto de los obreros que trabajaron en la obra y de los que le ministraron materiales para ella; ó lo que es lo mismo, que tales actos son otras tantas excepciones perentorias que destruyen la acción.

Por consiguiente, podrá oponer el propietario como excepciones, el pago anticipado que hubiere hecho al contratista y la cesión del crédito contra él á tercera persona, anteriores al ejercicio de la acción.³

Esta última consecuencia ha sido sancionada por la autoridad de todos los jurisconsultos y la jurisprudencia de los tribunales. Sin embargo, la encontramos muy peligrosa, porque se presta á que el contratista burle los derechos de los obreros, para lo cual basta que se coluda con el propie-

1 Moulon, tomo III, núm. 829; Laurent, tomo XXVI, núm. 80.

2 Aubry y Rau, tomo IV, § 376; Moulon, tomo III, núm. 289, bis; Guillouard, tomo II, núm. 899.

3 Laurent, tomo XXVI, núm. 78; Moulon, tomo III, núm. 829 ter; Aubry y Rau, tomo IV, § 374; Duranton, tomo XXVII, núm. 262.

tario ó con cualquiera otra persona para hacer aparecer su crédito extinguido, ya por anticipos hechos por el dueño de la obra, ya por cesión de sus derechos y acciones.

Por más peligrosa que parezca esta consecuencia, hay que convenir en que es perfectamente lógica y se halla dentro de la ley; y solamente tenemos que lamentar que nuestro Código no haya seguido en esta materia al Portugués, que, á efecto de conjurar los peligros indicados, declara en el artículo 1,405, que si el dueño de la obra anticipare en favor del contratista las épocas del pago, estipuladas en el convenio, tanto los que suministraron materiales como los operarios, tendrán acción contra él por lo que se les deba, hasta el importe del pago que anticipó.

El contrato de obras se termina por las causas generales que ponen fin á todos los contratos, y además, por las siguientes, que le son especiales:

- 1.^a Por la voluntad del dueño de la obra:
- 2.^a Por muerte del contratista:
- 3.^a Por imposibilidad del propietario para concluir la obra por causas independientes de su voluntad.

Vamos á hacer brevemente el estudio de cada una de estas causas.

El artículo 2,617 del Código Civil, declara que el dueño de una obra ajustada por un precio fijo, puede desistir de la empresa comenzada con tal que indemnice al empresario de todos sus gastos y trabajo, y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra; y el artículo 2,618 ordena que al que se ajustó por honorarios, sólo se le abonen, además de los vencidos, los que le correspondan á un mes, contado desde la suspensión de la obra.¹

El contrato de obras es bilateral, y por lo mismo, no debería rescindirse sino por la mutua voluntad de los con-

¹ Artículos 2,498 y 2,499, Cód. Civ. de 1884.

tratantes, según los principios generales del derecho; pero éstos han sido derogados respecto de ese contrato, por consideraciones de equidad, que de ninguna manera se hallan en pugna con la justicia, porque ningún perjuicio causa á los derechos del empresario.

En efecto; la rescisión del contrato autorizada, por los preceptos citados, que tiene un carácter excepcional, se funda en la consideración de que sería injusto é inhumano obligar al propietario, cuya posición pecuniaria puede haber cambiado, á que erogue un gasto que no le permiten sus actuales circunstancias, sobre todo, cuando el contratista no sufre perjuicio alguno, supuesto que, si la ley autoriza la rescisión, es bajo la ineludible condición de que el propietario le pague todos sus gastos y su trabajo, y el importe de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra.

En otros términos: si la rescisión se permite sin contar con la voluntad del empresario, es porque éste nada pierde, pues el propietario tiene la obligación de darle todo aquello que podría lucrar después de concluída la obra, como dice Ferreira, comentando el artículo 1,402 del Código Portugués, de donde está tomado literalmente el 2,617 del nuestro.

Estas consideraciones fundan la justicia de la rescisión en el caso á que se refiere el artículo 2,618, esto es, cuando el contratista se ajustó por honorarios, pues además de que recibe los que hubiera devengado, tiene derecho á los correspondientes á un mes más, tiempo dentro del cual puede proporcionarse nuevo trabajo.

Como el empresario no se halla en idénticas condiciones que el propietario, sino que hay una gran diferencia entre la situación de uno y otro, se infiere que el derecho de rescindir el contrato de obras, es exclusivo del primero y que el segundo no goza de él.

Esta consecuencia es perfectamente justa y lógica, porque el contrato de obras jamás puede ser causa para él de

empobrecimiento, sino que debe producirle cierta utilidad, sin que esté expuesto, como el propietario, á que la ejecución de la obra se convierta en el origen de gastos que ya no se hallen en relación con su fortuna.¹

Rescindido el contrato por la voluntad del propietario, y pagadas al contratista las cantidades á que tiene derecho, según hemos explicado, se halla en la más completa libertad para continuar la obra empleando á otras personas, aun cuando se siga conforme al mismo plano ó diseño, porque rescindido el contrato se han roto los vínculos que unían al propietario y al contratista, que impedían que aquél ocupara á otra persona (art. 2,619, Cód. Civ.).²

No se opone á esta consecuencia la circunstancia de que la obra se continúe según el mismo plano ó diseño, porque si éste ha sido formado por el contratista, no tiene derecho á cobrar su valor fuera del honorario de la obra, según el artículo 2,593 del Código Civil, y tal honorario le ha sido pagado al rescindir el contrato.³

En cuanto al segundo modo de extinción del contrato de obras, todas las legislaciones modernas han sancionado el principio según el cual, ese contrato se termina por la muerte del empresario, porque se supone que el dueño ha tenido en consideración, para contratar las aptitudes profesionales, la honradez y demás circunstancias personales de éste, que tal vez no concurren en sus herederos.

Pero nuestro Código, siguiendo literalmente al Portugués, se separó del sistema adoptado por las demás legislaciones, y declaró en el artículo 2,620, que si el empresario muere antes de terminar la obra, podrá rescindir el contrato; pero el dueño debe indemnizar á los herederos de aquél, del trabajo y gastos hechos.⁴

1 Guillonard, tomo II, núm. 806.

2 Artículo 2,500, Cód. Civ. de 1884.

3 Artículo 2,474, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1ª, pág. 45.

4 Artículo 2,501, Cód. Civ. de 1884.

El principio adoptado por nuestro Código, nos parece preferible y perfectamente justificado, porque se funda en los principios del derecho Romano, según los cuales, el contrato de obras se terminaba por la muerte del contratista, siempre que se hubiera celebrado teniendo en cuenta principalmente, las circunstancias personales de él.

Así, pues, la muerte del empresario termina el contrato de obras, siempre que se haya celebrado en consideración al celo, la inteligencia y otras cualidades personales del empresario. En otros términos: la rescisión es potestativa y no se produce de pleno derecho.

Pero en tal caso, tiene el dueño de la obra la obligación de indemnizar á los herederos del empresario, de los trabajos y de los gastos hechos; pues de otra manera se enriquecería, contra la moral y la justicia, á expensas de ellos.

La muerte del dueño de la obra no produce la rescisión del contrato, porque éste no se celebró en atención á las cualidades personales de aquél, y es indiferente para el contratista trabajar para él ó para sus herederos, quienes son, por lo mismo, responsables del cumplimiento del contrato, en virtud del principio, según el cual, las obligaciones que no son meramente personales, se transmiten á los herederos y contra los herederos (art. 2,622, Cód. Civ.).¹

El tercer modo de terminarse el contrato de obras, es la imposibilidad del empresario para concluir la obra, por alguna causa independiente de su voluntad, pues nadie está obligado á lo imposible. Pero en este caso, como en el anterior, el propietario tiene la obligación de indemnizar á aquél ó á sus herederos, del trabajo y de los gastos hechos; porque no es justo que se enriquezca á expensas de ellos (art. 2,621, Cód. Civ.).²

Finalmente: el constructor de cualquiera cosa mueble,

¹ Artículo 2,503, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,502, Cód. Civ. de 1884.

tiene el derecho de retenerla mientras no se le pague el precio, y goza del derecho de preferencia sobre el valor de ella por el pago de él, si lo reclama dentro de los tres meses siguientes á la entrega (arts. 2,627 y 2,080, Cód. Civ.).¹

En términos más precisos: el Código Civil otorga al constructor de cosas muebles dos derechos de grande valor é importancia para ponerlo al abrigo de toda sorpresa y evitarle la pérdida de su trabajo, los cuales consisten en el derecho de retención y en el privilegio en el pago sobre el precio de tales cosas, en concurrencia con otros acreedores.

Como ya hemos hecho el estudio relativo al privilegio en la lección 9.^a de este tratado, remitimos á nuestros lectores á ella; y sólo nos permitimos hacer notar que aun cuando el derecho de retención tiene grande semejanza con él, porque tiene por objeto garantizar al constructor y estrechar al deudor á satisfacer la obligación que contrajo, pues de otra manera, no puede obtener la entrega de la cosa; sin embargo, difiere del privilegio, porque no otorga al acreedor el derecho de hacer que se venda tal cosa y de que se le pague con el precio obtenido, preferentemente á los demás acreedores.²

Por lo demás, el derecho de retención otorgado en el presente caso al constructor, no es una concesión arbitraria y caprichosa, sino la consecuencia que se deduce de la naturaleza de los contratos bilaterales, á cuya especie pertenece el de obras, según la cual, ninguno de los contratantes está obligado á dar ó á hacer aquello á que se obligó, si el otro interesado no cumple, por su parte, la obligación que se impuso.

Entre otros contratos, nos puede servir de ejemplo el de compra-venta, en el cual no está obligado el vendedor á en-

1 Artículos 2,508 y 1,947, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1.^a, pág. 151, tomo IV.

2 Tomo IV, pág. 151.