

# REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO  
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XIX

Octubre de 1943

Núm. 185

## Contratos sobre construcción de edificios

### I

La construcción de viviendas a partir de la guerra de 1914-1918 ha venido presentando, en todos los países, problemas de interés creciente, agravados aún más en los días actuales.

No sólo deben ser estudiados tales problemas en el terreno económico y social, sino también en el del derecho de Obligaciones. De aquí la conveniencia de considerar, aunque sea brevemente, la figura del contrato aplicada a la edificación de inmuebles.

En torno a la construcción de un edificio, la práctica nos muestra dos contratos distintos. De un lado, el que celebra el propietario con el arquitecto, y de otro, el del dicho propietario con el contratista. En España, el término "contratista" normalmente se emplea para designar la persona que, en las diversas formas a que luego aludiremos, se obliga con un propietario, mediando la intervención de un arquitecto como técnico, a la construcción de un determinado edificio.

### II

El fenómeno económico constituye en todo momento, hoy más todavía, la esencia del fenómeno jurídico, sobre todo en materia obligacional. Así, cuando el Derecho interviene para regular una institución jurídica, lo hace impelido por una necesidad económica difícil de desconocer

No es, pues, de extrañar la honda transformación operada en la figura del contrato y en sus aplicaciones, puesta de manifiesto por los juristas modernos (1).

La evolución del contrato, como señaló Josserand (2), ha sido cuantitativa y cualitativa a un mismo tiempo. Nuevas categorías de contratos hacen su aparición en el último tercio del pasado siglo, siendo muchas de las mismas incorporadas al Código alemán de 1896, al Código suizo de 1912 y al moderno Código italiano de 1942.

La noción romana del arrendamiento, acogida por el Código de Napoleón, queda en el moderno derecho abandonada y sustituida por una serie de contratos autónomos. Virgilio Rossel llega a decir (3) que la palabra "arrendamiento" ha desaparecido de la terminología del vigente Código suizo.

Tiende la doctrina, cada vez más, a configurar una amplia categoría de contratos en la que integra todos aquellos en los que la actividad personal de una de las partes constituye el objeto de la convención o una de las obligaciones que dicha convención implica. Tales son los que pueden ser llamados contratos de "actividad" o de "actuación", y a los que los juristas alemanes vienen aplicando el término de "Betätigungsverträge".

El Código alemán, todavía vigente, regula dos categorías de contratos de actividad: el contrato de servicios—*Dienstvertrag*—y el contrato de obra o empresa—*Werkvertrag*—(4). El contrato de servicios lo define con arreglo a un criterio de gran amplitud en cuanto al contenido. Prestación de servicios, de un lado; promesa de remuneración, del otro, y en el párrafo segundo del parágrafo 611 señala especialmente que el objeto de este contrato puede consistir en servicios de cualquier clase (5).

El criterio diferenciativo entre el contrato de servicios y el contrato de obra que ha llegado a ser clásico es el siguiente: los servicios, abstractamente considerados, constituyen el objeto del primer contra-

(1) Pérez Serrano: *El nuevo sentido del contrato*. Conferencias en la Real Academia de Jurisprudencia en 16 y 26 de febrero y 5 de marzo de 1943.

(2) «L'essor moderne du concept contractuel», en *Recueil d'études sur les sources du Droit en l'honneur de François Gény*, vol. II.

(3) *Manuel de Droit Fédéral des Obligations*, t. I, 1920.

(4) Staudinger. *Komm. B. G. B.* Indicaciones preliminares a los parágrafos 611 y siguientes.

(5) Parágrafo 611, párrafo 2.º: «Gegenstand des Dienstvertrags Können jeder Art sein.»

to, en el segundo, en el de obra o empresa, las partes han tenido en cuenta, preferentemente, un fin, un resultado a obtener.

Pero el contrato de servicios no puede identificarse de modo absoluto con el contrato de trabajo. Entre ambos existen claras diferencias. Jean Vincent (1) considera al contrato de trabajo como una especie del contrato de servicios, siendo la nota caracterizadora del primero la noción de dependencia, de subordinación personal en que se encuentra aquel que suministra sus servicios con respecto a quien le contrata. El cambio de un servicio por una remuneración no será siempre contrato de trabajo, siendo necesario para que este último se dé—añade Vincent—, que entre las partes se establezca un lazo de dependencia, que tenga el patrono sobre su empleado un poder o facultad de dirección inmediata (2).

Esta diferencia entre el contrato de trabajo y el contrato de servicios en general, es interesante, sobre todo, cuando se analiza la relación jurídica entablada entre propietario y arquitecto, como veremos más adelante. El otro contrato, el que tiene lugar entre propietario y contratista, no ofrece problemas fundamentales.

### III

*Contrato entre el propietario y el arquitecto.*—Versa este contrato sobre la elaboración del proyecto y la dirección de la obra. Puede quedar limitado a uno de los dos extremos mencionados, aunque lo normal es que el arquitecto que se encarga de elaborar el proyecto asuma también la dirección de la obra.

#### A) *Naturaleza jurídica de la relación planteada entre propietario y arquitecto.*

La actividad del arquitecto corresponde al grupo de las llamadas "profesiones liberales". Este concepto—dice Paul Colin—(3) proviene de la distinción romana entre las "operae liberales" y las "operae illiberales". El término "operae liberales", lo mismo que otras expresiones análogas, como "liberalia studia" y "liberales artes disciplinae",

(1) *La dissolution du contrat de travail. Étude comparative de Droit Alleman et du Droit Français.* Paris, 1935.

(2) Esta nota se estudia en Hueck-Nipperdey: *Lehrbuch des Arbeitsrechts*, tomo I (1931) y tomo II (1932).

(3) *De la détermination du mandat salarié. Mandat salarié et activité professionnelle.* Paris, 1931.

se encuentra en los textos romanos (1). Cicerón empleó el término "illiberales" en su "De Officiis".

En los primeros tiempos de Roma, la clase de ciudadanos libres, agrupada en comunidades familiares, se ocupaba principalmente de la agricultura. En esta época, además de los servicios de los esclavos empleados en las labores agrícolas, fué necesaria la prestación de ciertos cometidos, cuya finalidad tendía a satisfacer las necesidades del público. Se trataba —dice Walon— (2) de oficios materiales (panaderos o cocineros, por ejemplo), a los que hubieron de dedicarse las nuevas familias llegadas a Roma. El ciudadano libre consideraba estos oficios como deshonorosos y se apartaba de ellos.

En el lenguaje jurídico romano—sigue diciendo Colin—(3), las personas que arrendaban sus servicios eran llamadas "mercenarii". Cicerón denomina "sordidum" al lucro o ganancia de todos los trabajadores asalariados. El hombre libre, por el contrario, recibía una remuneración—"gratie, gratum facere"—(gratificación), y la actividad que realizaba no era "labor operae", sino "studium", verdadero conjunto de esfuerzos (4).

Merced a causas de naturaleza diversa, durante los siglos II y III opérase una gran transformación en la cultura y en la vida romanas. Los viejos sistemas van cayendo en desuso, y la idea del ejercicio de una profesión liberal toma matices nuevos del todo.

Por influencia principalmente romana, como afirma Planiol (5), las profesiones o artes liberales han venido siendo tradicionalmente consideradas al margen del contrato de servicios, aceptándose, en cambio, para ellas la noción del mandato. Y es que, incluido el contrato de servicios en la categoría del arrendamiento, parecía inadecuado aplicar este término al supuesto de las profesiones liberales, y nada fácil admitir que se "arrendasen" los servicios de un médico, de un abogado o de un profesor. En consecuencia, entre el arrendamiento de servicios y el mandato retribuido, se optaba por esta última solución. Tal fué el criterio adoptado en el siglo XIX por la jurisprudencia francesa.

Pero cuando tiene lugar, y en virtud de motivos primordialmente económicos, aquella evolución cuantitativa del contrato a que antes

(1) Dig., 38, 1, 26, pri., 50, 13, 1.

(2) *Histoire de l'esclavage dans l'antiquité* París, 1879 vol II, pág. 6.

(3) Ob. cit.

(4) Jhering: *Der Zweek im Recht*.

(5) *Traité pratique de Droit civil français*, t. XI. Contrats civils

aludimos; cuando puede admitirse la figura del contrato de "actividad" o de "actuación" que agrupe los dos tipos, contrato de servicios y contrato de obra, no vemos inconveniente en aplicar al caso de las profesiones liberales la figura jurídica del "contrato de servicios". bien que debidamente delimitada de aquella su modalidad, el contrato de trabajo, caracterizada, como ya dijimos, por la nota de dependencia o subordinación.

En el supuesto en que la actividad que la profesión liberal implica, se preste estando adscrito el técnico a una determinada persona o entidad como empleado y percibiendo un sueldo (el arquitecto de una empresa de construcción, el médico de una Sociedad, etc.), podría plantearse el problema de la posible aplicación de la relación "contrato de trabajo" y no de la de "contrato de servicios". No obstante, creemos que la dependencia que pueda significar la cualidad de empleado para el técnico por el hecho de su inclusión en la nómina de una empresa no desplaza en absoluto la figura del contrato de servicios, ya que el repetido técnico, arquitecto o médico, por ejemplo, conservará siempre total autonomía en el desenvolvimiento de su cometido. Los elementos directores de quien dependa no podrán marcarle de una manera inmediata y concreta, los límites de su actividad, como podría hacerlo un maestro de taller con relación a los obreros que tuviera a su cargo.

Esta posición del técnico recuerda la que estudia Jellinek (1) respecto del funcionario frente al Estado, según las distintas situaciones en que puede aquél hallarse.

El moderno derecho privado no duda, pues, en configurar la relación jurídica que las profesiones liberales implican como un verdadero caso del contrato de servicios (2), con la salvedad a que se hizo referencia.

Son escasos, sin embargo, los autores que especialmente han tratado de la relación jurídica entre propietario y arquitecto (3). Baudry-

(1) *Teoría general del Estado* Traducción española, 1915, t. II.

(2) Planiol. *Traité élémentaire de Droit civil*. II, num. 1841.—Baudry-Lacantinerie: *Traité théorique et pratique de Droit civil. Du contrat de louage*. Tercera edición, 1907.—Bonet «La naturaleza jurídica del contrato de mandato y el carácter del contrato de servicios celebrado por los abogados y demás personas que ejercen profesiones liberales, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo» *Revista de Derecho Privado*, t. XXII, año 1935

(3) Es Planiol uno de los tratadistas que más extensión dedica a la relación jurídica entre propietario y arquitecto en el *Traité pratique de Droit civil*, t. XI. *Contrats civils, deuxième partie*, 1932, núm. 910. De modo más o menos directo aluden también a la materia Corberand: *La responsabilité des architectes*, tesis, París

Lacantiniere (1) rechaza en éste, como en los demás supuestos de las profesiones liberales, la idea del mandato, alegando la ausencia de representación, nota ésta característica del mandato en el derecho francés.

Planiol (2) llega a hablar de un contrato de empresa en el caso del arquitecto, distinguiendo a éste como artista que ejerce una profesión liberal, del empresario en el sentido estricto de este término, que es un comerciante, cuando se obliga a la construcción de un edificio, calificando al arquitecto de "empresario" de trabajo intelectual.

La posición del arquitecto, en nuestro Derecho, redactando el proyecto y dirigiendo la obra, cabe dentro de la figura del contrato de servicios en sentido amplio; como cualquier otro caso de las restantes profesiones liberales. No es un "resultado" a lograr por medio de una actividad lo que constituye el objeto primordial de este contrato, sino un resultado a través de una serie ordenada de servicios (planos, presupuesto, dirección de obra, etc.), que el dicho arquitecto se obliga a prestar al propietario a cambio de una remuneración percibida en forma de honorarios, y, por supuesto, conservando aquél una absoluta independencia en la dirección técnica de la obra.

B) *Desarrollo práctico, en nuestro Derecho, del contrato entre propietario y arquitecto.*

El Código civil sólo alude a la relación entre arquitecto y propietario en dos de sus artículos: el 1.591, que regula la responsabilidad a que quedan sujetos arquitecto y contratista, y el 1.593, que trata de la posible modificación en el precio del contrato y que con respecto al arquitecto, creemos de difícil aplicación.

Las normas reguladoras de este contrato es preciso hallarlas al margen del Código civil, pudiéndose considerar como disposiciones vigentes de mayor interés las siguientes:

1.º El Real Decreto de 1 de diciembre de 1922, que aprueba las tarifas de honorarios que han de percibir los arquitectos por los trabajos de su profesión, completado por la Orden aclaratoria sobre honorarios en proyectos que excedan de un millón, de 22 de febrero de 1932.

2.º El Real Decreto-Ley de 27 de diciembre de 1929, que crea

1929, y Menville. *Histoire et condition juridique de la profession d'architecte*, Burdeos, 1921.

(1) Ob. cit., núm. 3 869

(2) Ob. cit., núm. 910

los Colegios de Arquitectos para toda España, dotándoles de personalidad jurídica, organizando su régimen interno, estableciendo su dependencia del Ministerio de Instrucción Pública, ordenando la redacción de sus respectivos Estatutos y haciendo necesario para el ejercicio de la profesión, además del título correspondiente, la colegiación.

3.º El Decreto de 13 de junio de 1931, confirmado por Ley de 4 de noviembre del mismo año, que aprueba los Estatutos para el régimen y gobierno de los Colegios de Arquitectos.

4.º Los Reglamentos Orgánicos relativos a los peritos arquitectos en asuntos judiciales, convenios profesionales, actuación profesional y su control, y cobro de honorarios, todos ellos aprobados por Orden ministerial de 11 de marzo de 1936.

5.º El Decreto de 7 de junio de 1933, la Orden circular de la Presidencia del Consejo de Ministros de 9 de julio de 1936 y la Ley de 16 de octubre de 1942, sobre honorarios de los arquitectos por sus trabajos profesionales prestados al Estado, las Provincias, los Municipios y organismos de carácter público.

A través de este conjunto de normas puede comprobarse, en el contrato entre propietario y arquitecto, uno de los más importantes extremos en la evolución de la técnica contractual. Al tipo tradicional de contratos cuyas cláusulas son discutidas libremente por las partes, se opone aquel otro de contenido predeterminado. Y en el caso del propietario y arquitecto, ninguna de las dos partes impone la redacción del contrato, sino que ésta viene determinada por la intervención de un organismo oficial, el Colegio de Arquitectos, conforme al art. 9.º de los Estatutos de 1931, que otorga a dicha entidad amplias facultades en este sentido, y al art. 4.º del Reglamento Orgánico aplicable a convenios profesionales, aprobado por Orden de 11 de marzo de 1936.

Así, la formalización del contrato que estudiamos tiene lugar por escrito, revistiendo la forma de una comunicación, firmada por arquitecto y propietario, y dirigida al decano presidente del correspondiente Colegio. Este escrito se ajusta a un formulario impreso, que el Colegio suministra, y en el que se hace constar oficialmente el encargo del trabajo por el propietario al arquitecto. Es más, la palabra "contrato" se emplea de modo expreso en este documento.

La clase de trabajo a que se hace referencia podrá contraerse, según el repetido formulario, a la "redacción de proyectos, dirección de obras,

tasaciones, mediciones u otros trabajos" También se alude al compromiso de los firmantes para la aplicación de los Estatutos y Reglamentos oficiales del Colegio, abono de los honorarios al arquitecto por intermediación del Colegio oficial, con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos, y, en fin, a la sumisión de las partes en su caso, a la jurisdicción de tribunales determinados.

Esta previa formulación, a la que las partes necesariamente han de someterse si pretenden contratar, implica, como se ve, un total desplazamiento del principio de la autonomía de la voluntad, tal y como tradicionalmente ha venido siendo comprendido. La fórmula—dice Edmond Sallé—(1) se impone al individuo en virtud de razones diversas, apareciendo un particular formalismo que puede ser denominado "formalismo convencional".

El contrato, pues, entre propietario y arquitecto es un contrato de formulario y en esto reside una de sus fundamentales características.

### C) *Obligaciones del arquitecto.*

Las obligaciones del arquitecto pueden concretarse de la siguiente forma

1.ª *Redactar la Memoria*.—Esta Memoria es de tipo descriptivo, y con arreglo al art. 10 del Reglamento Orgánico aplicable a la actuación profesional y su control, deberá comprender

a) Mención de las disposiciones aplicables de las normas del Colegio al trabajo presentado y declaración de haberlas cumplido.

b) Sistema de cimentación.

c) Estructura adoptada.

d) Con carácter voluntario se presentará medición en metros cuadrados del área del solar construído y de la superficie libre, valor de adquisición del metro cuadrado del solar, del metro cuadrado de planta edificable y del metro cúbico de obra.

2.ª *Trazar los Planos*.—Los planos serán los siguientes:

a) Plano de emplazamiento.

b) Plantas de distribución.

c) Planos de estructura de todas las plantas, incluyendo las de cimentación y cubiertas.

d) Plano de la red general de desagües subterráneos

(1) *L'évolution technique du contrat*, 1930



e) Planos de la disposición de instalaciones de calefacción y otras complementarias.

3.º *Redactar el pliego de condiciones.*—La finalidad del pliego de condiciones es la de determinar la calidad de los materiales y mano de obra, dividiéndose en tres capítulos:

- a) Condiciones generales.
- b) Condiciones facultativas
- c) Condiciones económicas.

4.º *Elaborar el presupuesto* —El presupuesto, uno de los apartados de mayor interés en este conjunto de obligaciones del arquitecto, significa el estudio económico de la obra.

5.º *La dirección técnica.*—Una vez comenzada la obra, corresponde al arquitecto dicha dirección, sin que en la misma pueda reservarse al propietario intervención de ninguna clase.

Admitida la posibilidad en los Estatutos de 1931 (art. 10) de que el arquitecto pueda cesar "por cualquier causa" en el cargo de director de la obra, obligasele entonces a comunicarlo oficialmente al correspondiente Colegio, no pudiendo en este caso ningún otro arquitecto sustituirle sin "obtener previamente la explícita autorización del Colegio" (párrafo 2º del mismo art. 10).

#### D) *Derechos del arquitecto.*

Entre los varios derechos que al arquitecto corresponden con arreglo a los Estatutos y Reglamentos orgánicos, deben destacarse como más interesantes, los relativos a la dirección técnica de la obra y al percibo de los honorarios según tarifa oficial.

A la dirección técnica hemos aludido con ocasión de las obligaciones antes referidas, y ya hemos mencionado también la autonomía que al arquitecto compete en este punto frente al propietario, constituyendo la misma uno de los más importantes derechos para el repetido arquitecto

En cuanto a los honorarios rige el Decreto de 1 de diciembre de 1922 y las disposiciones complementarias a que ya se ha hecho referencia, distinguiéndose dos tipos de obras: las de carácter particular y las de carácter oficial. En cuanto a estas últimas, previene una bonificación o rebaja el Decreto de 7 de junio de 1933, la Orden circular de la Presidencia del Consejo de Ministros de 9 de julio de 1936 y la Ley de 16 de octubre de 1942.

Fijándonos sólo en las obras de carácter particular, para no extender demasiado este trabajo, tengamos en cuenta, con arreglo al Decreto de 1922, dos conceptos diferentes para el percibo de honorarios.

a) Honorarios por *redacción del proyecto*. Considéranse incluidos en este primer concepto, el estudio del mismo, los planos detallados que constituyen la representación gráfica de aquél, y los demás documentos necesarios. El percibo de estos honorarios se verificará por intermediación, del Colegio oficial, dentro de los ocho días siguientes a la entrega del repetido proyecto.

b) Honorarios por *dirección de obra*. Comprende este concepto, la inspección y vigilancia de la obra, ejecución de los planos, etc.

Hay libertad en la determinación de los plazos para el percibo de estos honorarios entre propietarios y arquitecto, pero en defecto de pacto, éste tendrá derecho a percibirlos por terceras partes al mediar la obra, al terminarla y al presentar la liquidación final. También se hacen efectivos por mediación del Colegio oficial.

Los honorarios no satisfechos dentro de los dos meses subsiguientes a la presentación de la minuta, devengarán desde la fecha de ésta un interés de 5 por 100 anual, sin perjuicio de las acciones que en defensa de su derecho puede ejercitar el facultativo, según lo que dispone el capítulo primero del Real Decreto de 1 de diciembre de 1922.

#### E) *Responsabilidad del arquitecto.*

La responsabilidad del arquitecto puede constituir por sí sola materia de un estudio independiente, enfocándola desde el triple punto de vista penal, civil y disciplinario (1).

Sólo nos limitaremos a hacer referencia al art. 1.591 del Código civil, único que alude a la responsabilidad del arquitecto, y, conforme al cual, en el caso de destrucción o pérdida del edificio, si se debe la ruina a vicio del suelo o defecto de la dirección, alcánzale dicha responsabilidad durante un plazo de diez años.

El capítulo VII del Reglamento del Colegio oficial de Madrid (aprobado por Orden ministerial de 11 de marzo de 1936) dedícase a la Jurisdicción disciplinaria regulando la Comisión de depuración y Tribunal profesional.

(1) *La responsabilité des architectes*. Fénix. París, 1929

## IV

*Contrato entre el propietario y el contratista.*—La no existencia de un organismo oficial que imponga unas normas a la voluntad de las partes, en el contrato entre el contratista y propietario, configura dicho contrato de modo bien distinto al ya examinado entre propietario y arquitecto.

Se trata de un normal contrato de obra, al que son de aplicar los arts. 1.588 a 1.600 del Código civil reguladores de "las obras por ajuste o precio alzado".

Sólo cuando frente al contratista como parte, contrate una persona moral de Derecho público, una entidad pública, serán de aplicación determinadas normas relativas a los contratos administrativos, y a ellas y a sus consecuencias jurídicas, necesariamente habrá de someterse todo contrato que desee concluir un contratista con una entidad administrativa.

Deliberadamente venimos en el desarrollo de este trabajo apartándonos del terreno del Derecho público, para fijarnos sólo en los contratos, que con ocasión de la construcción de un edificio, puedan celebrarse en la esfera puramente privada de la contratación. Por este motivo no nos referimos a aquellos supuestos en que, como parte, interviniese una entidad pública.

A diferencia del contrato entre arquitecto y propietario, este a que ahora nos referimos, puede obedecer en su contenido y alcance ampliamente al principio de autonomía de la voluntad. Ni existe una redacción predefinida, ni puede aquí hablarse de contrato de fórmula.

Se trata de un contrato en el que una de las partes, el contratista, se obliga a la materialidad de edificar, reformar o reparar un edificio, tomando como base los planos elaborados por un arquitecto, a cuya dirección e intervención técnica se somete, ajustándose al contenido del pliego de condiciones y cumpliendo todo lo demás estipulado en el convenio. La otra parte, el propietario, se compromete al abono de un precio.

La relación entre contratista y propietario se inicia mediante la llamada "oferta" o proposición que formula el primero apoyada en el presupuesto y pliego de condiciones elaborados por el arquitecto.

Aceptada dicha oferta por el propietario, se celebra el contrato, en el que se estipularán las obligaciones y derechos de las partes, y se

hará referencia a la oferta propuesta por el contratista y al proyecto redactado por el arquitecto.

De tres maneras puede obligarse el contratista con el propietario a efectuar la obra:

a) Comprometiéndose por *un tanto alzado*. Los riesgos que en la actualidad plantea este sistema hace que sea poco frecuente en la práctica. El Código civil prohíbe al contratista, en este caso, solicitar aumento de precio, aunque hubiera aumentado el de los jornales o materiales, a menos que se haya hecho algún cambio en el plano que produzca aumento de obra, y siempre que hubiese dado su autorización el propietario. (Art. 1.593.)

b) Aceptando las partes el sistema de *unidades de obra*. Constituye la manera normal de construir y, aunque en este caso la jurisprudencia expresamente no declara aplicable el art. 1.593 (sent. de 10 de julio de 1900), los contratistas corrientemente incluyen una cláusula en el contrato, determinando el carácter *revisable* de los precios, para ponerse a cubierto, sobre todo en períodos de crisis económica, de consecuencias ruinosas.

c) Efectuándose la obra por *administración*. Este procedimiento, que tiene ciertas aplicaciones en la contratación del Estado y demás entidades públicas, en la esfera privada, no es ni mucho menos el corriente.

El Código civil prevé que, en defecto de pacto o costumbre en contrario, el precio de la obra se abonará al hacerse la entrega (artículo 1.599). Prevalece sin embargo la costumbre de fraccionar el pago en períodos libremente previstos por las partes.

En lo que afecta en fin, a la responsabilidad del contratista, el Código civil hace subsistir ésta durante el plazo de diez años a contar de la terminación de la obra, si ésta se arruinase por vicios de la construcción y, además, durante el plazo de quince, el Código permite ejercitar la acción de indemnización contra el contratista, si la ruina proviniera de incumplimiento de condiciones del contrato, a que éste se hubiera obligado. (Art. 1.591.)

Alcanza al mismo tiempo al contratista, la responsabilidad subsidiaria en cuanto al trabajo ejecutado por las personas que ocupare en la obra. (Art. 1.596.)