JURISPRUDENCIA CIVIL



INFORME ESPECIAL	Presunción del buen estado del bien en el contrato de arrendamiento	**55**
ENTRE CORCHETES COMENTARIOS Y ANOTACIONES	No procede título supletorio en donación sin escritura pública	**58**
	Plazo para ejercer el derecho al retracto se computa después de un año de inscrita la transferencia	**64**
	Violencia contra esposo constituye imposibilidad de hacer vida en común	**72**
	Procede impugnar la propia paternidad si la madre actuó con dolo	**77**

Informe especial

PRESUNCIÓN DEL BUEN ESTADO DEL BIEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Alfredo F. SORIA AGUILAR(*)

TEMA RELEVANTE

Para el autor la presunción de entrega en buen estado del bien arrendado, podría dar lugar a que el arrendador se aproveche de esta presunción al entregar un bien en mal estado y exigir posteriormente la devolución del bien en buen estado, por lo que se recomienda al arrendatario establecer precisiones con respecto al estado en que se recibe el bien, incluyendo si se encuentra en las condiciones necesarias para poder ser utilizado.

INTRODUCCIÓN

En el presente comentario, desarrollaremos los alcances de la presunción establecida por la norma especial del contrato de arrendamiento, que entiende que el bien arrendado es entregado en estado de servir y con todo lo necesario para su uso.

Consideramos importante tratar el presente tema ya que la norma establece una presunción que es importante tener en cuenta al momento de pactar las estipulaciones aplicables al contrato de arrendamiento. Esta presunción reviste mayor relevancia dado que las reglas especiales del contrato de arrendamiento también establecen que, una vez

(*) Docente de Contratos en las Facultades de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC), la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM) y la Universidad del Pacífico (UP). Egresado de la Maestría en Derecho de la Empresa PUCP. Estudios de Posgrado en la Universidad de Buenos Aires. El presente artículo fue realizado con la colaboración de la señorita Ibonne Kattyushka Moscoso Cabrera, alumna de la Facultad de Derecho de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC).

culminado el contrato de arrendamiento, es obligación del arrendatario devolver el bien arrendado en el mismo estado en que lo recibió sin más deterioro que el de su uso normal.

I. CUIDAR EL BIEN ARRENDADO COMO OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO

Conforme con el inciso 1) del artículo 1681 del Código Civil:

> "El arrendatario está obligado:
>
> 1. A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias".

El arrendatario tiene la obligación de brindar un uso diligente al bien arrendado y debe usar el mismo para el fin pactado.

La norma vigente reviste una disposición más objetiva (cuidado diligente, visto como un estándar), ya que anteriormente se mencionaba que el cuidado sea como si fuera propio, lo cual conlleva un gran margen de subjetividad. Tal como lo menciona Arias-Schreiber[(1)]: "(…) el criterio de la ley anterior tenía mucho de subjetivo, pues las cosas propias se cuidan bien, regular o mal, según la calidad, cultura, grado de responsabilidad, etc., del individuo. La diligencia es, por el contrario, más precisa y objetiva, si bien debe calificarse de acuerdo con las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar".

Coincidimos con lo mencionado por Arias-Schreiber ya que al exigir diligencia en el cuidado del bien arrendado, se está siendo un poco más objetivo y concreto en cuál es el cuidado que debe darle el arrendador, evitando así que la norma sea muy amplia y susceptible de imparcialidad. Por ello, coincidimos con Castillo en que "este patrón de conducta es de carácter objetivo, asumiendo un ideal de persona responsable y de ninguna manera ubicando tal situación en una persona en particular (ni mucho menos en el arrendatario del que se trate)"[(2)].

De forma más explícita lo manifiesta Jack Biggio[(3)]: "(…) el arrendatario debe prestar alimentación adecuada al caballo de paseo que ha arrendado; o evitar el uso inadecuado del inmueble arrendado, como sería, si no toma medidas para evitar una inundación o si no efectúa las reparaciones urgentes a fin de evitar mayores daños al bien. Asimismo, el arrendatario no debe abandonar la cosa mueble o inmueble arrendada. La doctrina enseña que debe entenderse por abandono toda prolongada ausencia sin dejar la cosa bajo el cuidado de otra persona". Es decir, dependiendo del bien materia del contrato de arrendamiento es que se determinará el cuidado diligente para la conservación del bien.

II. LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN ARRENDADO COMO OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO

Por otro lado, el inciso 10 del artículo 1681 del Código Civil establece otra obligación del arrendatario con respecto al bien:

> "El arrendatario está obligado:
>
> 10. A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario".

Además de tener la obligación de devolver el bien en el plazo establecido en el contrato, el bien no debe contar con ningún detrimento salvo el que tendría por su uso normal. Es decir, en caso el bien tenga un daño causado por acciones realizadas que no hayan sido en su uso ordinario, el arrendatario tendrá que ser responsable por su reparación o en todo caso el pago de una indemnización por el daño causado.

Ahora bien, en este punto se debe tener en cuenta que existen dos posibilidades con respecto al estado del bien al momento que el arrendatario lo recibió. Esto se debe a que, en el contrato de arrendamiento, las partes tienen la posibilidad de externalizar en el acuerdo el estado en que se entrega el bien arrendado al inicio del contrato, efectuando las precisiones que correspondan. Precisar en el contrato el estado en que se recibe el bien, permitirá evitar inconvenientes interpretativos dado que, como lo dispone el artículo 168 del Código Civil: "El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe".

En consecuencia, habiendo precisado las partes el estado en que se recibe el bien, lo pactado será lo exigible para ambos contratantes pues, como lo expresa el artículo 1361 del Código Civil: "Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla".

Distinto es el caso, cuando las partes omiten referirse al estado en que se recibe el bien arrendado. En estos

(1) ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Arrendamiento*. Tomo II, Gaceta Jurídica, 1996, p. 381.

(2) CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los Contratos Típicos. Mutuo - Arrendamiento*. Vol. XIX, Tomo II, Biblioteca Para leer el Código Civil. Fondo Editorial PUCP, Lima, 2002, p. 348.

(3) BIGIO CHREM, Jack. *En Código Civil comentado*. Tomo VIII, Gaceta Jurídica, 2004, p. 629.

casos, se aplica una presunción que podría no ser coincidente con la realidad. Pese a ser una presunción *iuris tantum*, en los hechos, podría ser irrebatible por la complejidad probatoria que implicaría acreditar que el bien fue entregado en una situación distinta a aquella señalada en la presunción que desarrollaremos a continuación.

III. PRESUNCIÓN DEL BUEN ESTADO DEL BIEN

En caso de que las partes no hayan estipulado las condiciones del estado del bien y el arrendatario haya recibido el bien sin precisar el estado en que lo recibe –lo cual es muy común– el legislador, en el artículo 1679 del Código Civil, establece la siguiente presunción:

> "Entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso".

De esta forma la norma dispone que, en caso de que las partes no hayan pactado las condiciones del bien al momento de su entrega, se entenderá que el arrendatario recibió el bien arrendado en el estado adecuado para poder utilizarlo y hacer uso del mismo. En consecuencia, cuando el arrendatario devuelva el bien, solo tendrá que acreditar que realizó los cuidados necesarios de manera diligente al bien sin haberle causado ningún detrimento, salvo del originado por su uso cotidiano.

La norma decide brindar una protección para que, en estos casos, el arrendador pueda exigir que el bien sea devuelto en buenas condiciones. En palabras de Díez-Picazo y Gullón: "En el contrato puede expresarse el estado en que la cosa se encontraba al tiempo de arrendarla. Mas a falta de tal detalle, y recibida sin protesta por el arrendatario, la ley presume que la recibió en buen estado, invirtiéndose de este modo la carga de la prueba, y correspondiendo al arrendatario demostrar lo contrario"[4].

> ***"El arrendador, aplicando indebidamente el artículo 1679 del Código Civil, podría tratar de exigir al arrendatario que le devuelva el bien arrendado en buen estado, cuando en realidad, el bien no fue entregado en dicho estado."***

Al respecto, la Casación N° 846-2008-Lima reiteró el criterio normativo al expresar que: "Una vez que el bien es arrendado, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso".

Por esta razón, se recomienda al arrendatario establecer las precisiones respecto al estado en que se recibe el bien arrendado, incluyendo si se encuentra en las condiciones necesarias para poder ser utilizado porque de lo contrario aplicará la presunción relativa a que el bien se recibe en buen estado.

Otra alternativa, habiéndose suscrito el contrato y sometido a plazo la entrega del bien, el arrendatario exija al arrendador que se cumpla con la referida presunción, en caso el bien arrendado no cumpla con encontrarse en buen estado. Caso contrario, como lo expresa Arias-Schreiber "le asiste al arrendatario el derecho a negarse a recibir el bien cuando no está en estado de servir a la finalidad que él se propuso y que aparece en el contrato, o si faltan accesorios no excluidos por las partes"[5][6].

Cabe indicar que, eventualmente, esta presunción podría ser utilizada de manera oportunista por el arrendador que, entregando un bien en mal estado, y ante el vacío contractual en el contrato de arrendamiento, respecto del estado en que se entrega el bien, trate de aprovechar la aplicación supletoria de la presunción para favorecerse indebidamente. Es decir, el arrendador, aplicando indebidamente el artículo 1679 del Código Civil, podría tratar de exigir al arrendatario que le devuelva el bien arrendado en buen estado, cuando en realidad, el bien no fue entregado en dicho estado.

(4) DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Volumen 11, 8ª edición, Tecnos, Madrid, p. 329.

(5) ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Arrendamiento*. Tomo II, Gaceta jurídica, 1996, p. 377.

(6) Es importante destacar que, como lo expresa Arias-Schreiber, "Si a criterio del arrendador la resistencia a la recepción es injustificada, procederá entonces a la consignación del bien, para liberarse de los riesgos". En: ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Arrendamiento*. Tomo II, Gaceta jurídica, 1996, p. 377.