



# El Subarrendamiento y la Responsabilidad como consecuencia de la destrucción del bien

**Alfredo F. Soria Aguilar** (*)

***Reseña:***
*A propósito de la Casación materia de estudio, el autor trata conceptualmente el tema del subarrendamiento, así como la responsabilidad solidaria que asumen tanto el arrendatario, como el subarrendatario; así mismo nos expone el tratamiento legal que se le da al arrendamiento y subarrendamiento en el Código Civil.*

***Sumario:***
***1.*** *Antecedentes,* ***2.*** *Nociones previas,* ***2.1.*** *Las obligaciones del arrendatario y del subarrendatario, frente al arrendador,* ***2.2.*** *El subarrendamiento y la responsabilidad solidaria,* ***2.2.1.*** *¿Cuándo se configura un subarrendamiento?,* ***2.2.2.*** *La responsabilidad solidaria como consecuencia del subarrendamiento,* ***2.2.3.*** *¿La responsabilidad solidaria del subarrendamiento implica dejar de aplicar el artículo 1683 del Código Civil?,* ***3.*** *Comentarios relativos al caso contenido en la Casación N° 107-2004-Tacna*



## RESOLUCIÓN

**Casación N° 107-2004 Tacna (El Peruano 01-09-05)**

Lima, veinticinco de abril del dos mil cinco.-

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, vista la causa con los acompañados, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1. MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Teodoro Chino Chata contra la sentencia de vista de fojas quinientos treintiocho, su fecha dieciséis de setiembre del dos mil tres, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos setentinueve, su fecha doce de mayo del

(*) *Docente de Contratos en las Facultades de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú y de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Egresado de la Maestría en Derecho de la Empresa PUCP. Estudios de Postgrado en la Universidad de Buenos Aires.*

mismo año, que declaraba fundada la demanda de indemnización por daños y perjuicios interpuesta por el recurrente, y, reformándola declara improcedente la citada demanda.

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:** Esta Corte por resolución del cinco de agosto del dos mil cuatro, ha estimado procedente el recurso de casación por la causal prevista en el inciso 2° del artículo 386 del Código Procesal Civil referida a la inaplicación de una norma de derecho material, al amparo de la cual el recurrente sostiene que entregó su vehículo en arrendamiento a la Empresa de Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles quien con su autorización entregó el vehículo en sub-arriendo a su codemandada J.J.C. Contratistas Generales Sociedad Anónima, por lo que ambas empresas conforme al artículo 1693 del Código Civil inaplicado en la recurrida, están obligadas solidariamente ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario; en este caso, a devolver la maquinaria a la arrendadora al vencerse el plazo del contrato en el estado en que la recibió; asimismo encontrándose su vehículo en poder del codemandado J.J.C. Contratistas Generales en circunstancias que se apartara su operador dejando al mismo estacionado y con la llave de contacto, éste fue abordado por Abdón Apaza chofer del ómnibus también al servicio y uso de la citada empresa originando la caída a un abismo de trescientos metros de profundidad, falleciendo dicho chofer y produciéndose la destrucción total del vehículo; por lo que debieron aplicarse además los artículos 1970º, 1981º y 1325º del Código Civil, que los demandados como personas jurídicas son responsables objetivamente del daño que genere su actividad, ya que conforme a los artículos 1981º y 1325º del Código Sustantivo, la persona jurídica tiene responsabilidad objetiva, en tal sentido el nexo de causalidad no es natural sino jurídico, lo que no se ha examinado en la de vista; que los demandados responden por el daño causado por personas ajenas que tengan bajo sus órdenes y en el caso de autos el causante del daño fue Abdón Apaza quien si bien fue personal subordinado a la Empresa de Transportes y Turismo P & M Sociedad de Responsabilidad Limitada que arrendó el ómnibus Mitsubishi, empero trabajaba bajo las órdenes del arrendatario J.J,C. Contratistas Generales Sociedad Anónima.

**3. CONSIDERANDOS:**

**Primero.-** Que, del análisis de la sentencia recurrida podemos establecer que la parte decisoria o resolutiva, no es coherente con su parte considerativa, pues, mientras que de la lectura de aquélla estaríamos frente a una sentencia inhibitoria, esto es, sin pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, sin embargo, de la lectura de los fundamentos de la misma, estamos frente a una sentencia con pronunciamiento sobre el fondo dado que la Sala Superior realiza un análisis de la prueba actuada y la aplicación de normas de carácter sustantivo, más aún, concluye en sus considerandos sexto y sétimo que no se ha probado la pretensión postulada; por lo que, siendo esto así, el criterio de la Sala Superior sería implícitamente porque se declare infundada la demanda y no improcedente; por lo tanto faculta a este Supremo Tribunal para resolver sobre el fondo del controversia.

**Segundo.-** Que en principio, a fin de dictar una sentencia con una mejor motivación, corresponde en el presente caso efectuar previamente un resumen de la controversia suscitada materia del presente recurso; que en ese sentido, a través de la demanda de fojas dieciséis don Teodoro Chino Chata sostiene que es propietario de la camioneta Pickup marca Toyota de placa PJ - dos mil cuatrocientos veintidós, la que compró por la cantidad de trece mil dólares americanos y la implementó por un valor de dos mil dólares americanos adicionales; arrendando el citado vehículo a la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles por una renta de ciento veinte nuevos soles en forma diaria. Agrega que con fecha siete de febrero del dos mil uno, autorizó a su vez el sub-arrendamiento de su vehículo a la empresa J.J.C. Contratistas Generales Sociedad Anónima para que traslade a su personal en la obra denominada "Línea de Impulsión PLS y Raffinate - Botaderos Noroeste" ubica-

do en el Asiento Minero de Toquepala. Señala que con fecha veintinueve de marzo del dos mil uno, a las diecisiete y cuarenticinco horas, en circunstancias que su vehículo se encontraba estacionado y en uso de la Empresa J.J.C. Contratistas Generales, a unos tres mil trescientos metros del taller de la Mina sobre la carretera carrozable del Cerro Toquepala, la persona de Abdón Apaza Calcina chofer del ómnibus marca Mitsubishi de placa UO -seis mil quinientos cuarentitrés, abordó su vehículo, lo encendió y se despistó cayendo a un abismo de trescientos metros de profundidad; falleciendo y destruyendo su vehículo.

**Tercero.-** Que, la sociedad conyugal conformada por Teodoro Chino Chata acredita la propiedad del vehículo siniestrado mediante la tarjeta de propiedad y el certificado del registro de la propiedad vehicular obrantes a fojas tres y cuatro respectivamente.

**Cuarto.-** Que, según López Vilas "...el subarrendamiento propiamente dicho es, por definición, una relación contractual de igual naturaleza que otra anterior y que surge por consecuencia de la actitud del arrendatario del primer contrato, el cual, al pactar con un tercero un nuevo arrendamiento configurado con base en el primero, pasa a ocupar en la segunda relación el puesto de arrendador" (Ramón López Vilas, El Subcontrato", página setentinueve); por ende, es un contrato derivado, ya que requiere de la existencia de un contrato principal (el contrato de arrendamiento del cual emana); por ello se afirma que nunca podría existir un contrato de subarrendamiento sin que existiese un contrato de arrendamiento. En ese sentido, dentro del denominado subarrendamiento se presenta una trilogía en la cual confluyen tres partes denominadas el arrendador, el arrendatario y el subarrendatario.

138

**Quinto.-** Que, según lo establecido debidamente por la sentencia apelada la codemandada Ana Gonzáles admite en su contestación de demanda de fojas ciento ocho, que la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles le pagaba al actor Teodoro Chino Chata la suma ascendente a ciento veinte nuevos soles diarios por concepto de arrendamiento de la camioneta materia de litis; lo cual se encuentra sustentado mediante las documentales de fojas trescientos ochentinueve a trescientos noventiuno. y la contestación de dicha codemandada en la audiencia de pruebas de fojas trescientos noventiocho. Por su parte, el demandante Teodoro Chino Chata en su calidad de propietario del vehículo reconoce en el punto tres de su demanda que el vehículo citado a solicitud de la codemandada Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles se lo dio en arrendamiento, para a que a su vez lo sub-arriende a la empresa J.J.C, Contratistas Generales Sociedad Anónima, quien requería de un vehículo para traslado de su personal.

**Sexto.-** Que, sobre la base de lo expuesto se puede colegir que sí hubo el asentimiento de don Teodoro Chino Chata como arrendador del vehículo de su propiedad; por lo tanto, la exigencia contenida en la última parte del artículo 1692º del Código Sustantivo se ha cumplido teniendo en consideración que la voluntad del Legislador se inspiró en el fundamento que cuando el arrendador decide arrendar el bien no sólo toma en cuenta la renta que va a percibir y el plazo de duración del contrato, sino, además la solvencia moral y económica del arrendatario: pues se entiende que entrega el bien para el uso del arrendatario y no para que efectué otros contratos con el mismo; consecuentemente al arrendador le interesa quién va a usar el bien arrendado. Entonces dicha exigencia tiene por finalidad proteger al arrendador y no se puede considerar una norma de carácter imperativo jus cogens sino ad probationem, puesto que aseverar lo contrario implicaría que al no ser escrito el asentimiento del arrendador no exista el contrato de subarriendo, lo cual equivale a una formalidad *ad solemnitatem*; ello además porque a la empresa sub-arrendataria J.J.C. Contratistas Generales Sociedad Anónima, le sería indistinto responder por la pérdida ya sea frente a la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles como frente al propietario Teodoro Chino Chata.

139

**Sétimo.-** Que encontrándose establecida la existencia de un contrato de sub-arrenda-

miento y, teniendo en consideración los hechos antes descritos y acreditados en su oportunidad, es de aplicación el artículo 1693º del Código Civil pues en el caso que nos ocupa se ha presentado el incumplimiento de una obligación nacida del contrato, que a decir de Mosset Iturraspe se establecen los siguientes presupuestos para su configuración: a) debe existir un contrato, b) un contrato válido, c) 140 del cual nació la obligación incumplida y, d) incumplida por un contratante en perjuicio del otro contratante (Mosset Iturraspe, Jorge: "Contratos", Rubinzal-Culzoni Editores. páginas cuatrocientos dieciocho a cuatrocientos diecinueve). Por lo tanto, si el supuesto jurídico de la norma sustantiva antes acotada esta referida a la obligación solidaria del arrendatario y subarrendatario ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario y no habiéndose desvirtuado lo afirmado por el demandante Teodoro Chino Chata respecto al dispositivo de radio instalado en el vehículo sub-litis, el cual sólo funcionaba con la llave en el contacto, se debió actuar con la diligencia ordinaria requerida con la finalidad de evitar el accidente que trajo como consecuencia la pérdida de un vida humana así como el vehículo sub-litis; consecuentemente la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles y J.J.C, Contratistas Generales Sociedad Anónima son responsables solidariamente por los daños producidos al actor.

**Octavo.-** Por otro lado, se tiene que es de 141 aplicación el artículo 1325º del Código Civil. que regula la responsabilidad en obligaciones ejecutadas por terceros: siendo en este caso responsables la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles y J.J.C. Contratistas Generales Sociedad Anónima, pues tal como lo ha reconocido el propio chofer en su contestación de demanda obrante a fojas ciento veinte, él era el conductor del vehículo siniestrado y que trabajaba subordinado a la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles pero prestando un servicio directo a los intereses de la empresa J.J.C. Contratistas Generales; además, teniendo en cuenta lo expresado por Jordano Fraga "A los efectos de la responsabilidad del deudor por su auxiliares se consideran como tales no sólo los dependientes o subordinados del deudor sino cualquier persona (incluidos empresarios autónomos) de cuya actividad éste se sirva para la realización del cumplimiento, no como simple presupuesto fáctico del mismo, sino funcionalizándola al cumplimiento de una concreta obligación respecto del cual aquella actividad es instrumental. Lo importante no es la relación que media entre el deudor y su auxiliar (que puede ser o no de dependencia), sino que aquella utilice a éste para la ejecución de la relación obligatoria" (Jordano Fraga, "La Responsabilidad Contractual" Editorial Civitas, Madrid, mil novecientos ochentisiete, página quinientos sesenticuatro). Respecto al difunto Abdón Apaza Calcina en su calidad de responsable directo del accidente, no cabe la aplicación de la norma sustantiva antes acotada, pues tal como lo ha establecido debidamente la sentencia apelada en este caso la responsabilidad sería extracontractual, ya que al demandante y al chofer que provocó el siniestro no los unía vínculo contractual alguno y, siendo la norma referida aplicable para los casos de inejecución de obligaciones su aplicación devendría en impertinente.

**Noveno.-** Que, este Supremo Tribunal coincide con los fundamentos que lograron determinar la irresponsabilidad de los denunciados civiles Juan Teodoro Chino Chambilla, Empresa de Transportes y Turismo P & M Sociedad de Responsabilidad Limitada y la sucesión de Abdón Apaza Calcina, así como el criterio empleado para ordenar el pago de la indemnización respectiva. Respecto a la inaplicación de los artículos 1970º y 1981º del Código Civil, carece de objeto emitir pronunciamiento al respecto tratándose el presente caso de un supuesto de responsabilidad civil contractual según las consideraciones desarrolladas en el considerando precedente.

**4. DECISIÓN:** Estando a las conclusiones precedentes y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396, inciso 1°, del Código Procesal Civil: a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación de fojas quinientos cuarentiocho, interpuesto por don Teodoro Chino Chata: en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fojas quinientos treintio-

cho. su fecha dieciséis de setiembre del dos mi tres, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna. b) Actuando como sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fojas cuatrocientos setentinueve, su fecha doce de mayo del dos mil tres, que declara **FUNDADA** la demanda y, en consecuencia dispone que los codemandados J.J.C. Contratistas Generales Sociedad Anónima y la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles paguen al demandante la suma ascendente a once mil dólares americanos por daño emergente y fija en diez mil nuevos soles el monto que por indemnización de lucro cesante se debe abonar a favor del demandante, e **INFUNDADA** la demanda respecto a los denunciados civiles Juan Teodoro Chino Chambilla, Empresa de Transportes y Turismo P & M Sociedad de Responsabilidad Limitada y la sucesión de Abdón Apaza Calcina; con lo demás que contiene; en los seguidos con la empresa J.J.C. Contratistas Generales Sociedad Anónima y otra sobre indemnización por daños y perjuicios. c) **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; y los devolvieron.- SS. SÁNCHEZ-PALACIOS PAIVA, PACHAS AVALOS, EGUSOUIZA ROCA, ESCARZA ESCARZA, SANTOS PEÑA



## COMENTARIO

### I. Antecedentes

El demandante, señor Teodoro Chino, arrendó una camioneta Pickup a la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles, por una renta de ciento veinte Nuevos Soles diarios. Según la casación, el arrendador autorizó el sub-arrendamiento del referido vehículo a la empresa J.J.C. Contratistas Generales Sociedad Anónima.

En posesión del subarrendatario, la referida camioneta que se encontraba estacionada con las llaves en el contacto, fue abordada por el señor Abdón Apaza (chofer al servicio de la empresa subarrendataria), quien encendió el vehículo, despistándolo y cayendo a un abismo de trescientos metros de profundidad. Como consecuencia de lo sucedido, el señor Abdón Apaza falleció y además se destruyó totalmente la camioneta Pickup materia de arrendamiento (y subarrendamiento).

En la presente Casación, se aplicó la responsabilidad solidaria que existe en el marco del contrato de arrendamiento, según lo expresado por el artículo 1693 del Código Civil. En aplicación de esta norma, nuestros jueces se pronunciaron estableciendo la responsabilidad solidaria entre la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles, (en su calidad de arrendataria) y J.J.C, Contratistas Generales Sociedad Anónima (como subarrendataria) por la destrucción total del bien arrendado, porque "se debió actuar con la diligencia ordinaria requerida con la finalidad de evitar el accidente que trajo como consecuencia la pérdida de un vida humana así como el vehículo sub-litis"[1].

### II. Nociones previas

#### 2.1. Las obligaciones del arrendatario y del subarrendatario, frente al arrendador

Como es conocido, una de las principales obligaciones que asume el arrendatario frente al arrendador consiste, sin



(1) *Sétimo Considerando de la Casación objeto del presente comentario (Casación N° 107-2004-Tacna).*

duda, en la obligación de pagar la renta convenida. Pero esta no es la única ni la más importante obligación que asume el arrendatario frente al arrendador.

143

Efectivamente, todo contrato de arrendamiento implica la entrega temporal de la posesión inmediata del bien y esto conlleva otras obligaciones que le corresponde cumplir al arrendatario, entre ellas:

(i) Cuidar diligentemente el bien arrendado[2].

(ii) Efectuar las reparaciones convenidas[3] o aquellas que correspondan conforme a ley[4]. Esto último se refiere al supuesto de las reparaciones urgentes, establecidas en el segundo párrafo del artículo 1682 del Código Civil. Las referidas reparaciones urgentes conforme a ley deben ser efectuadas por el arrendatario, sin perjuicio del derecho a reembolso que corresponda.

(iii) No hacer uso imprudente del bien[5].

(iv) No introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador[6].

(v) 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[7].

De manera sucinta las referidas obligaciones del arrendatario se encuentran vinculadas principalmente al cuidado, destino y devolución del bien. Además, son de tal relevancia, que inclusive han sido consideradas expresamente en las reglas supletorias contenidas en el Código Civil, las cuales resultan aplicables a cualquier contrato de arrendamiento, salvo pacto en contrario.

Como consecuencia del contrato de arrendamiento, el arrendatario es el poseedor inmediato del bien y por ello, las reglas del Código Civil, señalan que es precisamente el arrendatario quien asume la responsabilidad "por la pérdida y el deterioro del bien, aun cuando deriven de incendio, si no prueba que han ocurrido por causa no imputable a él"[8]. Es decir, la única forma que el arrendatario pueda liberarse de la referida responsabilidad será acreditando que la pérdida o el deterioro del bien arrendado se debió a cualquier causa no imputable al arrendatario (incluyendo el caso fortuito o fuerza mayor)[9].

144

---

*(2) Artículo 1681º inciso 1 del Código Civil.*

*(3) Como hemos señalado con anterioridad, las partes en el marco de un contrato de arrendamiento pueden establecer libremente las mejoras o modificaciones que otorgarán derecho a reembolso. Es decir, no existiría limitación legal para que el arrendatario o el arrendador asuman todas o algunas de las mejoras que se tengan que efectuar en el bien arrendado. Al respecto ver: SORIA AGUILAR, Alfredo. El Derecho de Reembolso de las Mejoras en el Contrato de Arrendamiento. En: Normas Legales. Análisis Jurídico. Tomo 355. Diciembre 2005. Lima, p. 3 y ss.*

*(4) Artículo 1681º inciso 6 del Código Civil.*

*(5) Artículo 1681º inciso 7 del Código Civil.*

*(6) Artículo 1681º inciso 8 del Código Civil.*

*(7) Artículo 1681º inciso 10 del Código Civil.*

*(8) Primer Párrafo del artículo 1683º del Código Civil.*

*(9) El caso fortuito o fuerza mayor es reconocido en el artículo 1315º del Código Civil como una causa no imputable (no la única) "consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso".*

No debemos olvidar además que, en cuanto la responsabilidad del arrendatario, el Código Civil extiende la misma por el deterioro o la pérdida del bien que haya sido ocasionada por los terceros que el arrendatario haya admitido en el uso del bien arrendado[10].

145 Todas las obligaciones del arrendatario que hemos comentado, resultan también aplicables al subarrendatario, dado que el contrato de subarrendamiento, como desarrollaremos a continuación, tiene la naturaleza jurídica de un contrato de arrendamiento. En el referido contrato de subarrendamiento, el subarrendatario asume las obligaciones propias del arrendatario. Es decir, todas las citadas obligaciones que le corresponden al arrendatario, podrán serle exigidas al subarrendatario por el subarrendador en el marco de su respectivo contrato de subarrendamiento. Asimismo, como analizaremos a continuación, el arrendador, en aplicación de la responsabilidad solidaria establecida por el artículo 1693º del Código Civil, podrá exigir también al arrendatario y al subarrendatario, que respondan por las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.

## 2.2. El subarrendamiento y la responsabilidad solidaria

### 2.2.1. ¿Cuándo se configura un subarrendamiento?

El subarrendamiento es simplemente un contrato de arrendamiento, cuya única particularidad es que deriva de otro arrendamiento pre-existente. En 146 esta caso, el subcontrato de arrendamiento puede realizarse respecto de la totalidad o sobre una parte del bien arrendado. En palabras de Rezzónico "la sublocación o subarrendamiento es un nuevo contrato de locación, una locación nueva, en la cual el antiguo locatario principal o sublocador, actúa como locador, da en locación una cosa que él mismo tiene en locación, en todo o en parte, estableciéndose entre él y el sublocatario las relaciones ordinarias de locador a locatario, sin que desaparezca su calidad de locatario con relación al locador"[11].

Como lo hemos expresado en una anterior oportunidad "se define de esta manera al subarrendamiento, 147 por sobre todo, como un subcontrato que no pierde su naturaleza, que es la de ser un arrendamiento puro y simple (por lo que se regirá aparte de su por su propio contrato, por las normas jurídicas inherentes al arrendamiento) pero con la particularidad de que el contratante en común posee un doble papel: arrendatario y subarrendador"[12].

Decimos que el subarrendamiento es un subcontrato en la medida que "es un con- 148 trato filial y de la misma naturaleza e idén-

(10) *Así lo establece el segundo párrafo del artículo 1683º cuando señala que "Es también responsable por la pérdida y el deterioro ocasionados por causas imputables a las personas que ha admitido, aunque sea temporalmente, al uso del bien".*

(11) *REZZONICO, Luis María. Estudio de los contratos. Tomo II. Tercera Edición. Buenos Aires: Ediciones de Palma, 1969, p. 418.*

(12) *SORIA AGUILAR, Alfredo. El Subarrendamiento: Apuntes acerca de su tratamiento en el Código Civil Peruano. En: Derecho & Sociedad N° 20. Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. 2003, p. 280.*

tico tipo que el contrato base"[13]. El subarrendamiento es un "contrato filial" que presupone o requiere la existencia de un contrato previo del cual deriva por sucesión constitutiva, por lo que compartirá la misma naturaleza y tipo del contrato base.

Al igual que lo descrito por la doctrina, en nuestro país el artículo 1692º del Código Civil define al subarrendamiento como un subcontrato, tal como se enuncia a continuación:

*"**Artículo 1692º:** El subarrendamiento es el arrendamiento total o parcial del bien arrendado que celebra el arrendatario a favor de un tercero, a cambio de una renta, con asentimiento escrito del arrendador".*

Al considerarse que la naturaleza jurídica del subarrendamiento es la de un contrato de arrendamiento, esta figura además de regirse por sus reglas especiales relativas al subarrendamiento (Art. 1692 - 1695), se regulará por las demás reglas propias del contrato de arrendamiento (Título VI de los Contratos Nominados, Sección Segunda del Libro VII, Fuentes De Las Obligaciones). Siendo en consecuencia las obligaciones del arrendatario reconocidas por las normas del Código Civil, plenamente aplicables al subarrendatario.



**a) El arrendatario se encuentra prohibido de subarrendar sin el consentimiento escrito del arrendador**

Como lo describe el artículo 1692 del Código Civil, el subarrendamiento debe contar con el asentimiento escrito del arrendador. Es decir, el arrendatario se encuentra prohibido de subarrendar el bien si que no cuenta con el consentimiento escrito del arrendador.

El dar, o no, el asentimiento para autorizar la celebración del subarrendamiento, es una decisión subjetiva y arbitraria del arrendador porque el Código Civil, no ha establecido parámetros objetivos que deba cumplir el potencial subarrendatario, como condiciones de solvencia, buen crédito o el otorgamiento de garantías, entre otros. En consecuencia, contar con la autorización escrita para subarrendar, es una obligación reconocida por el Código Civil[14], que debe cumplir el arrendatario.

Queda claro que como obligación de no hacer, en el supuesto que el arrendatario subarriende el bien -sin el consentimiento señalado-, el arrendador tendría la facultad de resolver el contrato de arrendamiento, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1697º inciso 4 del Código Civil[15].

En cuanto a la oportunidad en que debe expresarse el asentimiento del arrendador debemos anotar que el Código no señala que el mismo tenga que ser brindado necesariamente con anterioridad a la celebración del subarrendamien-

*(13) LOPEZ VILAS, Ramón. El subcontrato. Madrid. Editorial Tecnos. 1973, p. 246.*

*(14) El artículo 1681º inciso 9 del Código Civil, dispone que el arrendatario tiene la obligación de "…no subarrendar el bien al arrendado, total o parcialmente, sin asentimiento escrito del arrendador".*

*(15) El artículo 1697º inciso 4 establece que "El contrato de arrendamiento puede resolverse: 4. Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso; o sin asentimiento escrito del arrendador."*

to. Por ello, al igual que lo sostiene Castillo Freyre *"en ausencia de prescripción legal, podemos manifestar que el asentimiento escrito del arrendador podría ser efectuado con anterioridad, coetaneidad o posterioridad al contrato"*[16] al igual que lo que ocurre para el caso de la cesión de un contrato.

Asimismo, en cuanto a la forma en que debe expresarse el consentimiento, dado que el artículo 1692º del Código Civil no sanciona con nulidad la inobservancia de la forma escrita, puede expresarse el consentimiento bajo cualquier medio, pues la referida forma escrita, es simplemente ad probationem[17]. En consecuencia, podrá aceptarse también un asentimiento de manera verbal o cualquier otro modo distinto al escrito.

**b) Consecuencias del subarrendamiento que no cuenta con el asentimiento del arrendador**

La consecuencia de subarrendar sin la autorización del arrendador no es la invalidez del contrato de subarrendamiento, sino la ineficacia de dicho contrato frente al arrendador. En consecuencia, no compartimos la opinión de quienes sostienen que el asentimiento escrito del arrendador constituye un requisito de validez del subarrendamiento. Así, para dichos autores "el subarrendamiento sería válido recién desde el momento en que el arrendador otorgue su autorización escrita"[18].

Opinamos distinto a estos autores debido a que dicha posición nos llevaría a aceptar también, contrario sensu, que antes de la referida aceptación el subarrendamiento era inválido.

Como hemos señalado en otra oportunidad "la validez del acto significa el cumplimiento de todos los requisitos o elementos esenciales establecidos en nuestra legislación para que alcance existencia jurídica sin que la autonomía de la voluntad pueda soslayarlos o enervarlos"[19]. Por ello, si es que se encuentran presentes todos los elementos esenciales del acto jurídico señalados en el artículo 140º del Código Civil, y no nos encontramos en ninguno de los supuestos de nulidad o anulabilidad del acto jurídico, el subarrendamiento celebrado -aún sin la autorización del arrendador- sería válido y eficaz entre el subarrendador (arrendatario del contrato base) y el subarrendatario.

---

*(16) CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos. El contrato de Mutuo. El contrato de Arrendamiento. Tomo II. Biblioteca Para Leer el Código Civil Vol. XIX. Lima: Fondo Editorial PUCP. 2002, p.400.*

*(17) Según el artículo 144º del Código Civil: "Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye sólo un medio de prueba de la existencia del acto".*

*(18) Ver CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos. El contrato de Mutuo. El contrato de Arrendamiento. Tomo II. Biblioteca Para Leer el Código Civil Vol. XIX. Lima: Fondo Editorial PUCP. 2002, p. 400.*

*(19) SORIA AGUILAR, Alfredo. ¿El propietario del bien enajenado puede solicitar la nulidad de la compraventa de bien ajeno? En Revista Peruana de Jurisprudencia. Año 3. Nº 10. Diciembre 2001, p. 45.*

Si es que, en el supuesto negado por nosotros, se llegara a considerar que el subarrendamiento celebrado sin asentimiento del arrendador implica la invalidez del subarrendamiento, tendríamos el absurdo de entender, por ejemplo, que solamente se puede aplicar la responsabilidad solidaria establecida en el artículo 1693 del Código Civil únicamente para aquellos contratos de subarrendamiento que cuenten con la autorización del arrendador.

Efectivamente, el artículo 1693 del Código Civil señala que "Tanto el subarrendatario como el arrendatario están obligados solidariamente ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario". En consecuencia, ante la falta de asentimiento del arrendador, se consideraría –equivocadamente– que no existe contrato de subarrendamiento válido y por ende, no existiría tampoco subarrendatario.

Es decir, lejos de la orientación de las normas del Código Civil, se incentivaría la realización de contratos de subarrendamiento sin el asentimiento del arrendador, dado que sería más eficiente y conveniente para el subarrendatario no asumir solidariamente las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento suscrito por su respectivo subarrendador.

Como es evidente, este razonamiento no resulta en modo alguno coherente con las disposiciones del Código Civil y además nos llevaría a la situación contradictoria de entender que, pese a suscribirse un contrato entre el subarrendador y el subarrendatario, cualquier consecuencia o daño ocasionado por el subarrendatario, tendría que exigirse por la vía de la responsabilidad extracontractual (porque supuestamente no existiría un contrato válido).

Por todas las razones expresadas, concluimos que el subarrendamiento efectuado sin el asentimiento del arrendador, es un contrato válido y exigible entre las partes que lo celebraron, lo cual implica que no se producirá la nulidad o invalidez del subcontrato de arrendamiento. Sin perjuicio de ello, el arrendador quedará facultado para resolver el arrendamiento (contrato base), en aplicación de lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 1697º del Código Civil.

### 2.2.2. La responsabilidad solidaria como consecuencia del subarrendamiento



Siendo el contrato base y el contrato derivado contratos distintos, dichos contratos deberían, en estricto, surtir solamente efectos entre las partes que los celebraron[20]. Sin embargo, en el caso del subarrendamiento, el Código Civil, en un afán tuitivo de los intereses del arrendador, ha establecido una regla distinta que extiende los efectos del arrendamiento (contrato base) a un tercero que no forma parte de dicha relación contractual.

*(20) Según el artículo 1363º del Código Civil: "Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no trasmisibles".*

Efectivamente, a pesar de que el subarrendatario no suscribió el contrato base (contrato de arrendamiento) se le responsabilizará por lo contenido en dicho contrato porque así lo dispone la ley, es decir el artículo 1693 del Código Civil. A decir de algunos autores como Masnatta, la solidaridad expresada por la norma tendría su asidero en que "el interés del arrendador para que sea 'parte' en la situación jurídica creada. No sólo está en juego el interés de un acreedor, sino también el interés de un propietario ante el cambio virtual del titular del derecho de uso y goce de la cosa que le pertenece"(21).

Pese a que la norma señala expresamente que la responsabilidad del subarrendatario es solidaria, existe en la doctrina nacional quienes entienden que dicha solidaridad, en realidad, concede al arrendador una acción directa para exigir al subarrendatario, la obligación incumplida por su arrendatario (subarrendador), pero sólo hasta el límite de lo que se hubiere establecido en el contrato de subarrendamiento. Entre aquellos que entienden que nuestro Código Civil ha optado por la acción directa -para el caso del subarrendamiento- se encuentran Osterling y Castillo, quienes indican que: "Respecto al Código Civil Peruano [...] podemos citar, como casos de acción directa [...] (a) El previsto por el artículo 1693, cuando prescribe que tanto el subarrendatario como el arrendatario están obligados solidariamente ante el arrendador por la renta(22)."

Sobre el particular, nosotros entendemos que la solidaridad expresada por el Código Civil, abarca la totalidad de la obligación existente en cabeza del arrendatario respecto del arrendador, dado que la norma no se refiere a la acción directa ni otorga elementos que restrinjan la solidaridad expresamente señalada. En consecuencia, al referirse expresamente a la solidaridad, el artículo 1693º del Código Civil debe interpretarse conforme a los alcances jurídicos de dicho término. Es decir, en el sentido de considerarla como que "cada deudor está obligado por el todo, de lo que resulta que la demanda del acreedor va debidamente encaminada cuando pide a alguno de ellos la totalidad de la suma o de la prestación constitutiva del objeto de la obligación [...] Después de demandar a uno de los deudores, sin lograr cobrar todo lo que se le debe, el acreedor puede demandar a los demás, hasta el pago total. Solamente el pago los libera."(23) Por ello, concordando esta definición con lo dispuesto por el artículo 1186º del Código Civil el acreedor podría dirigirse indistintamente contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente. Las reclamaciones entabladas contra uno, no serían en modo alguno obstáculo para las que posteriormente se dirijan contra los demás, mientras no resulte pagada la deuda por completo.

En ese sentido, aunque resulte en algunos casos injusta, la consecuencia jurídica aplicable al subarrendatario sería que, éste último al celebrar el subarren-

*(21) MASNATTA, Héctor. El subcontrato. Abeledo Perrot. Bs. Aires. 1966, p.56.*

*(22) OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de las obligaciones. Primera parte. Tomo IV. En: Biblioteca Para Leer el Código Civil. Volumen XVI. Lima: Fondo Editorial PUCP, 1994, p. 96-97.*

*(23) PLANIOL, Marcelo y Jorge RIPERT. Tratado de derecho práctico de derecho civil francés. Tomo VII. La habana: Editorial Cultural, 1945, pp. 395-396.*

damiento, asumiría de manera solidaria todas y cada una de las obligaciones que hubieran sido contraídas por el arrendatario (subarrendador) en su relación contractual con el arrendador, sin importar si éstas exceden las obligaciones que hubiere asumido el subarrendatario en el marco de su contrato de subarrendamiento. Ello, por supuesto no obsta a que en la relación interna el subarrendatario que asuma la obligación de interés exclusivo del arrendatario, pueda solicitar a este último, la repetición de lo pagado.

Según entendemos, la solución brindada por el actual Código Civil, resulta en ciertos casos excesiva y podría entorpecer la celebración de contratos de subarrendamiento. Ello debido a que, tras el análisis costo-beneficio de la responsabilidad que asumiría el subarrendatario como consecuencia de la celebración del subarrendamiento, el subarrendatario podría descartar la celebración de dicho negocio.

Al igual que en otros países entendemos que la solución del Código Civil debería dirigirse a regular la responsabilidad de subarrendatario frente al arrendador, a través de la acción directa. Es decir, que como consecuencia de la celebración del contrato de subarrendamiento el subarrendatario tenga que responder frente al arrendador, hasta el límite de lo señalado en el referido subcontrato.

**2.2.3. ¿La responsabilidad solidaria del subarrendamiento implica dejar de aplicar el artículo 1683 del Código Civil?**

No debemos olvidar que la responsabilidad contractual ha sido regulada en nuestro país, como regla general y supletoria, de manera subjetiva. Es decir, no existe responsabilidad sin causa imputable al deudor de la obligación. Así lo establece el artículo 1317 del Código Civil, cuando señala que "El deudor no responde de los daños y perjuicios resultantes de la inejecución de la obligación, o de su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por causas no imputables, salvo que lo contrario esté previsto expresamente por la ley o por el título de la obligación".

En el caso de las normas especiales del contrato de arrendamiento, estas disposiciones se orientan en similar sentido pues, como hemos anotado, se hace responsable al arrendatario, y también al subarrendatario, por la pérdida y el deterioro del bien, si es que no se prueba que han ocurrido por causa no imputable al arrendatario (o de ser el caso del subarrendatario)[24].

Es decir, la única forma de que el arrendatario (o el subarrendatario) pueda liberarse de la referida responsabilidad, será acreditando que la pérdida o deterioro del bien arrendado se debió a cualquier causa no imputable.

Conforme con lo expresado, si bien el artículo 1693 del Código Civil señala que tanto el arrendatario como el subarrendatario son responsables solidarios por las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, dicha responsabilidad no resulta objetiva y por ende, se orientará conforme con lo expresado por el artículo 1683 del Código Civil.

*(24) Primer Párrafo del artículo 1683º del Código Civil.*

### 3. Comentarios relativos al caso contenido en la Casación N° 107-2004-Tacna

Conforme con lo expresado en el artículo 1693 del Código Civil, resulta obligación del arrendatario, como del subarrendatario, devolver el bien al arrendador en el estado en que se recibió, así como responder frente al arrendador, por la pérdida o deterioro del bien, aún cuando el bien –como ocurre en el caso del arrendatario que ha celebrado un subarrendamiento- no se encuentre bajo la posesión inmediata del arrendatario, ya sea total o parcialmente.

152

En efecto, en el supuesto del contrato de subarrendamiento, nuestras normas establecen la plena vigencia de la responsabilidad del arrendatario por la pérdida o deterioro del bien, aunque el mismo haya sido subarrendado a un tercero.

El artículo 1693 del Código Civil señala que la responsabilidad del arrendatario se mantiene frente al arrendador en el marco del contrato de arrendamiento, pero además se extiende la misma hacía el subarrendatario (tercero a la relación entre el arrendador y el arrendatario) quien responderá, de manera solidaria con el arrendatario, por las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.

153

Ante la pérdida[25] o destrucción del bien arrendado, resultaría de aplicación la teoría del riesgo, la cual establece las consecuencias aplicables dependiendo de si la pérdida fue imputable o no, a alguna de las partes[26].

154

---

*(25) El artículo 1137º del Código Civil señala que:*
*"La pérdida del bien puede producirse:*
*1) Por perecer o ser inútil para el acreedor por daño parcial.*
*2) Por desaparecer de modo que no se tenga noticias de él o, aún teniéndolas, no se pueda recobrar.*
*3) Por quedar fuera del comercio."*

*(26) Artículo 1138º del Código Civil.- En las obligaciones de dar bienes ciertos se observan, hasta su entrega, las reglas siguientes:*

1. *Si el bien se pierde por culpa del deudor, su obligación queda resuelta; pero el acreedor deja de estar obligado a su contraprestación, si la hubiere, y el deudor queda sujeto al pago de la correspondiente indemnización. Si como consecuencia de la pérdida, el deudor obtiene una indemnización o adquiere un derecho contra tercero en sustitución de la prestación debida, el acreedor puede exigirle la entrega de tal indemnización o sustituirse al deudor en la titularidad del derecho contra el tercero. En estos casos, la indemnización de daños y perjuicios se reduce en los montos correspondientes.*
2. *Si el bien se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por resolver la obligación, o por recibir el bien en el estado en que se encuentre y exigir la reducción de la contraprestación, si la hubiere, y el pago de la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, siendo de aplicación, en este caso, lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso 1. Si el deterioro es de escasa importancia, el acreedor puede exigir la reducción de la contraprestación, en su caso.*
3. *Si el bien se pierde por culpa del acreedor, la obligación del deudor queda resuelta, pero éste conserva el derecho a la contraprestación, si la hubiere. Si el deudor obtiene algún beneficio con la resolución de su obligación, su valor reduce la contraprestación a cargo del acreedor.*
4. *Si el bien se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene la obligación de recibirlo en el estado en que se halle, sin reducción alguna de la contraprestación, si la hubiere.*
5. *Si el bien se pierde sin culpa de las partes, la obligación del deudor queda resuelta, con pérdida del derecho a la contraprestación, si la hubiere. En este caso, corresponden al deudor los derechos y acciones que hubiesen quedado relativos al bien.*
6. *Si el bien se deteriora sin culpa de las partes, el deudor sufre las consecuencias del deterioro, efectuándose una reducción proporcional de la contraprestación. En tal caso, corresponden al deudor los derechos y acciones que pueda originar el deterioro del bien.*

Sin duda, hubiéramo preferido mayor detalle en la Casación respecto del análisis de la imputabilidad de las partes en el presente caso. Sin embargo, la Casación nos informa, que el personal del subarrendatario deja el vehículo estacionado con las llaves en el contacto[27] y como consecuencia de dicho descuido, un tercero toma el bien arrendado y lo destruye.

En consecuencia, habiéndose establecido que existe culpa del subarrendatario en la destrucción del vehículo arrendado, y aplicando la teoría del riesgo en las obligaciones de dar bienes ciertos[28], regulada en el artículo 1138 inciso 1 del Código Civil, se tendría las siguientes consecuencias:



a) **En primer lugar el contrato de arrendamiento concluye de pleno derecho.**

   El artículo 1705 inciso 3 del Código Civil señala expresamente que el contrato de arrendamiento concluye sin necesidad de declaración judicial, por la destrucción o pérdida del bien arrendado. No cabe duda que, como ocurre en el presente caso, la destrucción total del bien arrendado implicará la imposibilidad del arrendatario de cumplir con la devolución del bien al arrendador. En consecuencia, la relación jurídica obligatoria originada por el contrato de arrendamiento quedará resuelta de pleno derecho.

b) En segundo término, el acreedor de la devolución del bien (el arrendador) dejará de estar obligado a sus prestaciones. Es decir, el arrendador dejará de estar obligado a cumplir las prestaciones convencionales y legales que le corresponden como tal.

c) **Finalmente, el deudor queda sujeto al pago de la correspondiente indemnización.**

   La destrucción del bien supone que el subarrendatario (arrendatario) no podrá cumplir su obligación de devolver el bien arrendado en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. Dado que el bien arrendado, en el presente caso, se perdió por culpa del deudor de la obligación de devolver, conforme con lo expresado por el artículo 1138 inciso 1 del Código Civil, el deudor de la referida obligación (subarrendatario/arrendatario) quedará sujeto al pago de la correspondiente indemnización.

---

*(27) Este hecho es aceptado en el Sétimo Considerando de la Casación cuando se expresa que " (…) no habiéndose desvirtuado lo afirmado por el demandante Teodoro Chino Chata respecto al dispositivo de radio instalado en el vehículo sub-litis, el cual sólo funcionaba con la llave en el contacto, se debió actuar con la diligencia ordinaria requerida con la finalidad de evitar el accidente que trajo como consecuencia la pérdida de un vida humana así como el vehículo sub-litis (…)"(el subrayado es nuestro).*

*(28) Según lo sostienen Osterling y Castillo "Esta teoría adquiere relevancia, cuando para la ejecución de la prestación deba mediar un lapso –apreciable en el tiempo- desde el momento en que se celebró el contrato, o en general, desde el momento en que tuvo nacimiento la obligación hasta el momento en que ésta deba ejecutarse. Resulta claro que en este caso, en el intervalo podría ocurrir una pérdida o un deterioro del bien objeto de la prestación". En: OSTERLING, Felipe y CASTILLO, Mario. Tratado de las Obligaciones. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. XVI. Primera Parte. Tomo II. Fondo Editorial PUCP. 1994, p. 39.*

Si bien la destrucción del bien subarrendado, como consecuencia de haberse dejado las llaves en el contacto, no fue obra directa del subarrendatario, sino del personal contratado por el subarrendatario[29], no debemos olvidar que la actuación de dicho personal, será responsabilidad del subarrendatario en aplicación del artículo 1325 del Código Civil[30] .

En consecuencia, resulta plenamente aplicable la cita de Jordano Fraga, citada por la Casación en su Octavo Considerando, y que reproducimos a continuación:

"A los efectos de la responsabilidad del deudor por su auxiliares se consideran como tales no sólo los dependientes o subordinados del deudor sino cualquier persona (incluidos empresarios autónomos) de cuya actividad éste se sirva para la realización del cumplimiento, no como simple presupuesto fáctico del mismo, sino funcionalizándola al cumplimiento de una concreta obligación respecto del cual aquella actividad es instrumental. Lo importante no es la relación que media entre el deudor y su auxiliar (que puede ser o no de dependencia), sino que aquella utilice a éste para la ejecución de la relación obligatoria"[31].

Efectivamente, "la idea del tercero que colabora para la realización de la prestación comprometida entre el deudor y el acreedor, no debe constreñirse necesariamente a un vínculo de dependencia o subordinación (...) sino que debe entenderse como 'tercero' a todo aquel del cual se sirve el deudor para ejecutar su obligación, más allá del vínculo jurídico que pueda existir entre ellos o del grado decisorio con el que cuente el auxiliar para el ejercicio de las actividades que realiza por encargo del deudor"[32].

En consecuencia, el subarrendatario asumirá la responsabilidad por la falta de diligencia de dicho personal, estando obligado a indemnizar.

La referida indemnización debe cubrir, el daño emergente[33] (por

*(29) Se encuentra acreditado que quien abandonó el vehículo con las llaves en el contacto, no fue personal subordinado al subarrendatario, pero que fue contratado por éste último para que le preste servicios. Así se establece en el Octavo Considerando cuando se expresa que "tal como lo ha reconocido el propio chofer en su contestación de demanda obrante a fojas ciento veinte, él era el conductor del vehículo siniestrado y que trabajaba subordinado a la Empresa Prestaciones de Servicios Ana Gonzáles pero prestando un servicio directo a los intereses de la empresa J.J.C. Contratistas Generales".*

*(30) Artículo 1325º Código Civil.- "El deudor que para ejecutar la obligación se vale de terceros, responde de los hechos dolosos o culposos de éstos, salvo pacto en contrario".*

*(31) JORDANO FRAGA, Francisco. La Responsabilidad Contractual. Editorial Civitas. Madrid. 1987, p. 564.*

*(32) MISPIRETA GALVEZ, Carlos. Comentarios al artículo 1325º del Código Civil. En: AAVV. Código Civil Comentado. Tomo VI. Derecho de las Obligaciones. Gaceta Jurídica. Lima. 2004, p. 942.*

*(33) Como lo anota Zannoni se trata de "aquellos perjuicios que se traducen en un empobrecimiento del contenido económico actual del sujeto y que pueden generarse tanto por la destrucción, deterioro, privación del uso y goce, etc., de bienes existentes en el patrimonio al momento del evento dañoso, como por los gastos que, en razón de ese evento, la víctima ha tenido que realizar". En: ZANNONI, Eduardo. El daño en la responsabilidad civil. Segunda edición. Astrea. Buenos Aires. 1993, p. 60.*

lo menos, debe considerarse el valor de restitución del vehículo destruido[34]) así como el lucro cesante [35], correspondiente a lo que dejó de ganar el arrendador (y también el subarrendador) por la pérdida del bien.

Como comentario final, debemos considerar acertada la Casación, cuando expresa que no cabe la aplicación al presente proceso de las normas relativas a la responsabilidad extracontractual dado que la controversia gira en torno a la indemnización por la destrucción del vehículo arrendado, la cual tiene naturaleza de responsabilidad contractual, en virtud del contrato de arrendamiento y de subarrendamiento suscritos.

Un supuesto distinto sería el análisis de la eventual indemnización, si es que correspondiera, a favor de la víctima que destruyó el vehículo. En este último caso, la primera discusión tornaría en la definición del ámbito de responsabilidad (contractual o extracontractual), para después ingresar al análisis de la diligencia o culpa de la propia víctima, pero como hemos anotado, esto es un análisis totalmente distinto al que debe considerarse en la presente Casación.

*(34) El artículo 1683º del Código Civil señala que en su primer párrafo que "El arrendatario es responsable por la pérdida y el deterioro del bien que ocurran en el curso del arrendamiento, aun cuando deriven de incendio, si no prueba que han ocurrido por causa no imputable a él".*

*(35) Según De Trazegnies "El concepto de lucro cesante comprende aquello que ha sido o será dejado de ganar a causa del acto dañino". En: DE TRAZEGNIES, Fernando. La Responsabilidad Extracontractual. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. IV. Tomo II. Fondo Editorial PUCP. 1990, p. 37.*