



SUMARIO: INTRODUCCION. I. LOS DEBERES DEL ARRENDATARIO.  
II. EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES CONTRACTUALES POR  
PARTE DEL ARRENDATARIO. III. LAS CONSECUENCIAS DEL IN-  
CUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.

REV 155855

## INTRODUCCION

En todo contrato de arrendamiento de cosas encontramos dos sujetos: arrendante y arrendatario; el primero es el que, sea o no propietario, por tener facultades de disposición o de administración<sup>1</sup>, concede al segundo el uso y goce de la cosa (artículo 1127 del Código Civil) a cambio de un precio (artículo 1125 y 1141 del Código Civil); el segundo es quien habiendo celebrado un contrato de arrendamiento puede usar y gozar del bien a cambio de un precio, debiendo, además cumplir una serie de deberes igualmente importantes para los efectos de la valoración de su conducta como cumplimiento o incumplimiento; la violación de cualquiera de estos deberes es configurable como "acto ilícito contractual"<sup>2</sup> (en cuanto viola una preexistente valoración axiológica de fuente contractual) capaz de generar el derecho del arrendante de pedir la resolución y de cobrar los correspondientes daños y perjuicios. Al examen de estos deberes estarán dedicadas las siguientes páginas.

### I. LOS DEBERES DEL ARRENDATARIO.

Como se ha observado, el arrendatario además del deber de pagar el precio, tiene para con el arrendante una serie de deberes. Estos son, fundamentalmente, el deber de conservar la cosa y emplear en su cuidado la diligencia de un buen padre de familia, el deber de usar la cosa y, en particular, el de usarla para el fin destinado contractualmente (o por los usos del lugar), el deber de comunicar al arrendante cualquier perturbación y el deber de evitar daños, conexos a los de conservación y cuidado.

<sup>1</sup> Dentro de las facultades concretas en que se especifica la facultad de administración del apoderado general está (de conformidad con el artículo 1255 del Código Civil) la de "3º alquilar o arrendar los bienes muebles o inmuebles hasta por un año...", término que, sin embargo, no es vinculante para el arrendatario según la ley de inquilinato. V. Sala de Casación N-122, 16 hrs., 22 setiembre 1959, II, II, p. 972.

<sup>2</sup> Sobre el concepto de "acto ilícito" v. FALZEA, Angelo, Patto giuridico, Voci di teoria generale del diritto, Giuffrè-ed, Milano, 1972, p. 389 y ss. V. trad. en el folleto "Los hechos jurídicos", Instituto de Derecho Privado, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 1974, p. 20 y ss.

## I-A Los deberes de conservación y cuidado.

Establece el artículo 1138 del Código Civil: "El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia..."<sup>3</sup>

Obsérvese que la ley exige la diligencia de un buen padre de familia, no una diligencia simple o no calificada. El "bonus pater familias" es "el adulto cuidadoso y diligente, el hombre medio consciente de su responsabilidad"<sup>4</sup>. Esta diligencia calificada es exigida también en otros contratos como el comodato<sup>5</sup> (artículo 1336) y el depósito<sup>6</sup> (artículo 1349) y a figuras "cuasicontractuales" como la gestión de negocios<sup>7</sup> (artículo 1296). La diligencia del buen padre de familia consiste en la conducta del hombre prudente, activo y honesto...<sup>8</sup>. En términos generales la ley establece que en todo caso la obligación de conservar conlleva implícita la de "...emplear en la conservación los cuidados de un buen padre de familia..." (artículo 698 del Código Civil)<sup>9</sup>.

El arrendamiento es uno de los contratos que, precisamente, implican la obligación de conservar<sup>10</sup>. "La obligación de recibir la cosa conlleva implícita la obligación del arrendatario de custodiaria para poder restituirla luego"<sup>11</sup>. "En materia de cuidado de las cosas confirmamos el hecho de que pertenece a la esencia misma de ciertas prestaciones que se lleven a cabo en modo que sean protegidos los bienes del acreedor. Así, en tema de arrendamiento, el artículo 1144 expresa: "El arrendatario debe restituir la cosa al fin del arrendamiento en el estado en que la recibió, salvo su exención de responsabilidad por las

<sup>3</sup> "El arrendatario está obligado a usar de la cosa como un buen padre de familia y de acuerdo en un todo con el fin a que la cosa ha sido destinada en el arriendo, o según el fin presunto, en armonía con las circunstancias..." COLIN Y CAPITANT, Curso elemental de Derecho Civil, Tomo IV, Instituto Editorial Reus, 1955, pág. 345.

<sup>4</sup> CARBONNIER, Jean, Derecho Civil, tomo II, vol. II, Bosch ed, Barcelona, 1971, pág. 556.

<sup>5</sup> "El comodatario está obligado a cuidar de la cosa como buena parte de familia".

<sup>6</sup> "Es obligado el depositario a prestar en la guarda y conservación de la cosa el cuidado y la diligencia que acostumbra emplear en la guarda de sus propias cosas".

<sup>7</sup> "El gestor está obligado a emplear todos los cuidados de un buen padre de familia".

<sup>8</sup> CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 569. V. tamb. TRABUCCHI, Alberto, Istituzioni di diritto civile, Cedam, Padova, 1971, pág. 784 y CABANELLAS, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, I, Editorial Heliasta, Buenos Aires, 1976, pág. 216.

<sup>9</sup> El Código Civil francés establece en su artículo 1137: "La obligación de cuidar de la conservación de la cosa sujeta al que se encargó de ella a poner todo el cuidado de un buen padre de familia".

<sup>10</sup> V. CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 556.

<sup>11</sup> MESSINEO, Francesco, Manuale di diritto civile e commerciale, vol. IV, Giuffrè-ed, Milano, 1974, pág. 171.

pérdidas o deterioros de que no fuese culpable"<sup>12</sup>. En el arrendamiento encontramos en ambos sujetos la obligación de entregar la cosa: en el arrendante la de entregarla para su uso y goce al arrendatario al inicio del contrato; en el arrendatario la de restituirla al término del mismo. Nuestra ley preceptúa "La obligación de dar lleva consigo la de conservar la cosa hasta la entrega" (artículo 697, Código Civil).

La importancia y gravedad de este deber de diligencia de buen padre de familia en el arrendamiento es muy amplia. Alcanza a cubrir hasta los daños causados por otras personas<sup>13</sup>.

Como implicación lógica necesaria de este deber de conservación y cuidado, se encuentra el de actuar con diligencia previsor y preventiva<sup>14</sup>. La doctrina ha hablado de la responsabilidad del deudor por los acontecimientos que pudieron ser evitados mediante el empleo de una diligencia conveniente<sup>15</sup>.

## I-B Los deberes de uso y comunicación.

Junto a los deberes de conservación y cuidado la ley establece los deberes de uso. "Cuando el arrendatario emplea la cosa en uso diferente de aquél de su destino o no la usa como buen padre de familia o por un goce abusivo en uno u otro caso respectivamente, causa perjuicio al arrendador, éste puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención que se resuelva el contrato, con indemnización de daños y perjuicios".

El primero de estos deberes es el "deber de uso" en sentido estricto: el arrendatario debe usar la cosa, no debe dejarla en estado de abandono, por los riesgos de destrucción o deterioro. El deber de usar va muy ligado al deber de conservación antes analizado. Al respecto se ha afirmado: "En primer lugar, el arrendatario debe usar la cosa... aún en el caso de que se tratara de un cuarto destinado a habitación no estaría el inquilino dispensado de habitar sino a cambio de justificar que ha tomado las oportunas medidas para asegurar la conservación del inmueble en buen estado"<sup>16</sup>. Este deber de uso tiene una doble

<sup>12</sup> PEREZ, Victor, El comportamiento de las partes (acreedor y deudor) durante la fase de actuación de la relación obligatoria, Revista Judicial N° 34 mayo 1977, pág. 54.

<sup>13</sup> "El arrendatario, responde, aun si el perecimiento o deterioro de la cosa sea causado por persona por él admitidas, aunque sea temporalmente, al uso o goce de la cosa" MESSINEO, op. cit., supra 11, pág. 172. En el mismo sentido v. CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 565.

<sup>14</sup> Sobre este deber en la doctrina alemana de los Sicherungs und Shadenverhütungspflichten v. PEREZ, op. cit., supra 12, pág. 53.

<sup>15</sup> V. en este sentido CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 580.

<sup>16</sup> COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 3, pág. 345. "Las principales obligaciones del arrendatario son las de recibir la cosa y servirse de ella para el uso pactado o para el uso normal según las circunstancias, con la diligencia del buen padre de familia y de pagar el precio convenido" RESCIGNO, Pietro, Manuale del diritto privato italiano, Jovene, Nápoli, 1976, pág. 730.

vinculación: uso cuidadoso y uso destinado. "El arrendatario está obligado a servirse de la cosa con la diligencia de buen padre de familia y para el uso determinado en el contrato"<sup>17</sup>. La doctrina alemana ha hablado de un "deber de respeto al fin"<sup>18</sup>.

Se incumple abusivamente este deber, cuando se usa la cosa para un fin diverso<sup>19</sup>.

Las consecuencias del incumplimiento del "deber de respeto al fin" son las mismas consecuencias de todo incumplimiento contractual, en particular la posibilidad de resolución del contrato con los correspondientes "daños y perjuicios" a cargo del arrendatario que ha incumplido. Así lo confirma la doctrina especializada: "El locatario está obligado a limitarse al uso o goce estipulado, y a falta de convenio al que ha servido antes o al que regularmente sirven cosas semejantes. Se incumple esa obligación cuando se cambia el destino... el no cumplimiento de estos deberes puede llevar hasta la rescisión (léase resolución) del arrendamiento"<sup>20</sup>.

Junto al deber de uso existe el deber de comunicación que se fundamenta, en conexión con los deberes de conservación y cuidado, en el deber de prevenir riesgos<sup>21</sup>. Este deber se refiere tanto a los defectos del bien<sup>22</sup>, como a cualquier perturbación sufrida<sup>23</sup>.

En síntesis, el arrendatario, además del deber de pagar el precio tiene otros deberes igualmente relevantes: los deberes de conservación y cuidado y los deberes de uso y comunicación. Su posición se encuentra de este modo vinculada. El incumplimiento de cualquier de estos vínculos es incumplimiento contractual y como tal puede permitir al arrendante solicitar la resolución y reclamar el pago de los daños y perjuicios correspondientes.

<sup>17</sup> MESSINEO, op. cit., supra 11, pág. 170.

<sup>18</sup> PEREZ, op. cit., supra 12, pág. 53 y CABANELLAS, op. cit., supra 8, pág. 216.

<sup>19</sup> V. MESSINEO, op. cit., supra 11, pág. 171.

<sup>20</sup> ALTERINI, Jorge H., La locación y los derechos reales con función equivalente. Editorial Platense, La Plata, 1970, pág. 51.

<sup>21</sup> V. CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 569.

<sup>22</sup> Así, COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 3, pág. 365: "La prueba de un defecto de construcción no le eximiría si él lo conocía y hubiera cometido la torpeza de no haberlo puesto en su día en conocimiento del propietario".

<sup>23</sup> Artículo 1135 Código Civil: "El arrendatario pierde el derecho de reclamar la garantía cuando no ha denunciado al arrendador la perturbación o embarazo que sufre".

## II. EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES CONTRACTUALES POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

### II-A La existencia del contrato.

El primer hecho que debe ser demostrado por el arrendante que solicita la condenatoria de daños y perjuicios por incumplimiento del arrendatario es la existencia misma de la relación obligatoria contractual. A falta de documento puede procurarse la prueba por medio de la confesión de éste, o por otros medios, de conformidad con las reglas generales en materia probatoria.

### II-B La presunción de culpa del arrendatario.

Una vez establecida la existencia del contrato de arrendamiento operan varias presunciones de culpa contra el arrendatario<sup>24</sup>. La presunción opera particularmente en el caso de destrucción de la cosa ya que la obligación de entregarla al término del contrato es una obligación de resultado<sup>25</sup>. "Al final del arrendamiento el arrendatario debe restituir la cosa en el estado en que la recibió no teniéndose en cuenta el deterioro normal"<sup>26</sup>.

La presunción de culpa del arrendatario es "iuris tantum", por lo que corresponde a éste la carga de la prueba de su actuación diligente; no incurre en culpa sólo si prueba haber observado la diligencia debida<sup>27</sup>. Debe probar su falta de culpa, su falta de negligencia, su diligencia, pues él "es responsable de los deterioros de la cosa, a menos que demuestre que se han producido sin su culpa"<sup>28</sup>. Se ha resumido esta responsabilidad en el sentido de que "el arrendatario responde por el perecimiento de la cosa... aunque derive de incendio; a él se le admite sólo probar que no le es imputable la causa"<sup>29</sup>. "Recurre aquí el principio de la inversión de la carga de la prueba"<sup>30</sup>.

<sup>24</sup> "Existe en punto a la carga de la prueba una sustancial diferencia entre la responsabilidad delictual y la contractual; mientras que en una la falta del deudor ha de ser probada por la víctima, en la otra dicha falta se presume" CARBONNIER, op. cit., supra 4, p. 555.

<sup>25</sup> "La falta puede presumirse en las obligaciones de resultado y debe probarse en las obligaciones de medios" CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 554.

<sup>26</sup> TRABUCCHI, op. cit., supra 8, pág. 784. V. tamb. COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 3, pág. 360.

<sup>27</sup> V. CARBONNIER, op. cit., supra 4, p. 556.

<sup>28</sup> COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 3, pág. 360.

<sup>29</sup> MESSINEO, op. cit., supra 11, pág. 541. V. tamb. CABANELLAS op. cit., supra 8, pág. 216.

<sup>30</sup> MESSINEO, op. cit., supra 11, pág. 172.

## II-C La culpa por negligencia en el cumplimiento de los deberes.

La culpa por negligencia del arrendatario puede imputarse de acuerdo a diversos criterios:

1. El criterio de la conducta oportuna: "Es necesario valorar la conducta del deudor y comparar lo que ha hecho con lo que hubiera debido hacer"<sup>31</sup>,
2. El criterio de la circunstancia de la obligación: "la diligencia exigible depende del título de que provenga la obligación y de las circunstancias"<sup>32</sup>. Nuestra jurisprudencia ha hablado de "las medidas que las circunstancias exigían"<sup>33</sup>,
3. El criterio subjetivo: "el acreedor contractual se halla en condiciones de valorar la diligencia congruente con el alcance intelectual y formación del deudor..."<sup>34</sup>.
4. El criterio del tipo de obligación: "El deber de diligencia se concretiza con respecto a la naturaleza misma de la obligación"<sup>35</sup>.

Todos estos criterios proporcionan cánones para guiar la valoración de legitimidad del comportamiento concreto asumido por el deudor, tomando en cuenta las particularidades del caso<sup>36</sup>.

Ha sido caracterizada la culpa como "la omisión de la diligencia del buen padre de familia y, en particular, de la exigida por la naturaleza de la obligación y correspondiente a las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar"<sup>37</sup>. Implica un dejar de hacer (una omisión de diligencia)<sup>38</sup>, por lo que se manifiesta como una comisión por omisión, o, como se ha dicho, "un abandono"<sup>39</sup>.

Con el deber genérico de diligencia resulta comprensible la relación entre el hecho del incumplimiento y la presunción de culpa<sup>40</sup>. Esta última relación entre daño y descuido ha sido puesta de relieve por nuestra jurisprudencia<sup>41</sup>.

<sup>31</sup> CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 556.

<sup>32</sup> En este sentido CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 556.

<sup>33</sup> SALA DE CASACION. N-73, de 10 y 15 horas del 16 de julio de 1959.

<sup>34</sup> CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 569.

<sup>35</sup> PEREZ, op. cit., supra 12, pág. 71.

<sup>36</sup> PEREZ, op. cit., supra 12, pág. 72.

<sup>37</sup> CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 558.

<sup>38</sup> Idem.

<sup>39</sup> Ibidem.

<sup>40</sup> PEREZ, op. cit., supra 12, pág. 70.

<sup>41</sup> Se habló de los daños causados en los bienes dados en arrendamiento "... en razón del descuido de los arrendatarios, quienes asumieron, también contractualmente, la obligación de devolverlos en perfecto estado" SALA DE CASACION, N-36 de 10 hrs. de 13 de mayo de 1952, sem. I, tomo único, p. 399.

## II-D La responsabilidad derivada del incumplimiento culposo del arrendatario.

La culpa del arrendatario en la observancia de cualquiera de sus deberes determina la existencia de responsabilidad<sup>42</sup>. "El fundamento del deber de resarcir los daños y perjuicios contractuales reside en la conducta, activa u omisiva, que en virtud de dolo o culpa —elemento subjetivo de la culpabilidad— contraviene —elemento objetivo de la antijuricidad— el tenor de la obligación"<sup>43</sup>.

En términos generales, el incumplimiento negligente que causa daño genera responsabilidad<sup>44</sup> "... el deudor debe realizar el comportamiento en la forma en que dé satisfacción al interés del acreedor. La falta de realización de este comportamiento es lo que se denomina incumplimiento... que genera la responsabilidad por daños y perjuicios"<sup>45</sup> (artículo 702 del Código Civil)<sup>46</sup>.

## II-E La presunción de culpa de los coarrendatarios.

Cuando en un contrato de arrendamiento hay pluralidad de arrendatarios se plantea el problema de la distribución de la responsabilidad.

En primer término, se admite una presunción de culpa colectiva<sup>47</sup>. La distribución de la responsabilidad en este caso es un tema que ha sido objeto de controversiales puntos de vista: por un lado se afirma la tesis de la distribución proporcional<sup>48</sup>, por otro, se sostiene la tesis de la solidaridad. Esta segunda alternativa es favorecida por la doctrina en razón de que "si subsiste la presunción de culpa... mal se concibe que una culpa común dé nacimiento a una obligación divisa y no a una obligación in solidum"<sup>49</sup>.

<sup>42</sup> V. CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 559.

<sup>43</sup> CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 563.

<sup>44</sup> PEREZ, op. cit., supra 12, pág. 70.

<sup>45</sup> Op. ult. cit., pág. 71.

<sup>46</sup> SALA DE CASACION N-36 de 10 hrs. de 13 de mayo de 1952. "... tampoco existe infracción del artículo 692 del Código Civil pues no siempre es indispensable que se resuelva el contrato para reclamar daños y perjuicios, desde luego que la responsabilidad indemnizatoria no dimana propiamente de la resolución sino del incumplimiento" SALA DE CASACION, N-26 de 15 hrs. de 12 de marzo de 1971.

<sup>47</sup> V. MESSINEO, op. cit., supra 11, pág. 181.

<sup>48</sup> Así por ejemplo en la ley francesa: "Si hubiera varios inquilinos, todos ellos son responsables del incendio proporcionalmente" Cit. p. COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 3, pág. 367. V. tamb. MESSINEO, op. cit., supra 11, p. 181.

<sup>49</sup> COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 3, pág. 369.

## II-F En particular sobre la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio.

Se ha sostenido que en caso de incendio el arrendatario, obligado a conservar y restituir la cosa arrendada, debe su valor<sup>50</sup>. También aquí opera el fenómeno antes descrito de "inversión de la carga de la prueba"<sup>51</sup> y se acentúa la presunción de culpa a que se ha hecho referencia: "Cuando se trata de un incendio, que es de todas las causas de destrucción la más peligrosa, la ley muestra un rigor mayor. En este caso interviene una presunción de culpa, que encuentra su fundamento histórico en un texto romano (Incendia plerumque fiunt culpa inhabitantium) . . . presunción de que los incendios se producen en la casi totalidad de los casos, por culpa de los ocupantes"<sup>52</sup>. El rigor de la presunción se observa en el principio de que no exime de culpa el hecho de que el inquilino demostrase que no habitaba el inmueble en el momento del incendio<sup>53</sup>. En síntesis "El arrendatario responde de las pérdidas y los deterioros de la cosa que ocurran en el curso del arrendamiento, aún si derivan de incendio, mientras no pruebe que hayan ocurrido por causa no imputable a él"<sup>54</sup>.

Nuestra jurisprudencia también ha sostenido la existencia de una presunción de culpa del arrendatario en caso de incendio: "... en cuanto al fondo y en relación con los artículos 1138 y 1139 del Código Civil, que se afirma por el recurrente que han sido violados se advierte que esas disposiciones han sido interpretadas por los jueces de instancia en el sentido de que la ley establece contra el arrendatario una presunción de culpa que se destruye con la prueba de los hechos que el 1139 indica; de modo que con la alegación de que el actor no probó que el arrendatario no hubiera tenido el cuidado necesario en la conservación de la cosa o que cometiese faltas, no se pueden tener por infringidos en el caso aquellos preceptos legales..."<sup>55</sup>.

Si el arrendatario, en caso de incendio, no demuestra (inversión de la carga de la prueba) el cumplimiento de todos los deberes contractuales con la oportuna diligencia, esto es, si no demuestra que ha cuidado la cosa con la diligencia de un buen padre de familia, que la ha usado y, en particular que la ha usado para su destino natural, que ha comunicado al arrendante los defectos o perturbaciones y que ha tomado todas las medidas necesarias para prevenir daños; si no demuestra que ha cumplido diligentemente todos estos deberes, opera en su contra la presunción y no vale contra ella la alegación de fuerza mayor. El fundamento de esta idea ha sido explicado en el sentido de

<sup>50</sup> Op. ult. cit., pág. 362.

<sup>51</sup> *Ibidem*.

<sup>52</sup> COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 3, pág. 363.

<sup>53</sup> Así, op. ult. cit., pág. 364.

<sup>54</sup> TRABUCCHI, op. cit., supra 8, pág. 784.

<sup>55</sup> SALA DE CASACION, 14 y 45 hrs. de 10 de enero de 1946, Primer semestre, pág. 69, y ss.

que "la falta excluye la fuerza mayor... suprime su efecto liberatorio, lo que explica la existencia de fuerzas mayores que hacen subsistir la responsabilidad en cuanto son absorbidas por las faltas que las precedieron..."<sup>56</sup>.

## III. LAS CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.

### III-A Incumplimiento e indemnización.

El incumplimiento contractual, como acto ilícito contractual, tiene eficacia constitutiva de un nuevo deber: el deber resarcitorio. Es idea generalmente admitida la de que si el arrendatario no cumple las obligaciones legales que le son impuestas se puede pedir la resolución del contrato y la indemnización de daños y perjuicios<sup>57</sup>.

El fundamento radica en la existencia de una falta contractual, entendida como la contravención imputable de una obligación<sup>58</sup>. La resolución judicial del contrato de arrendamiento, lo mismo que la condena al pago de daños y perjuicios se presenta como una sanción de la falta contractual<sup>59</sup>.

Independientemente de la petición de resolución del contrato, el arrendante, por el simple hecho del incumplimiento puede exigir al arrendatario el pago de los daños y perjuicios, no ya como resultado de la resolución, sino como derecho autónomo a exigir resarcimiento por el daño (y perjuicio) que se le ha causado con el incumplimiento contractual. En efecto, establece nuestro Código Civil: "El deudor que falte al cumplimiento de su obligación... será responsable por el mismo hecho de los daños y perjuicios que ocasione a su acreedor a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito" (artículo 702)<sup>60</sup>.

<sup>56</sup> CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 580.

<sup>57</sup> CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 656.

<sup>58</sup> Op. ult. cit., pág. 568.

<sup>59</sup> Op. ult. cit., pág. 645. "En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir se resuelva con daños y perjuicios" (artículo 692 del Código Civil).

<sup>60</sup> V. tamb. art. 704 Código Civil. Nuestra jurisprudencia ha expresado: "Establecido por la sentencia que el demandado incumplió una obligación contractual, la de reparar los daños y perjuicios deriva de lo estatuido en el artículo 702 del Código Civil" SALA DE CASACION N-96 de 16 hrs. de 13 de noviembre de 1956, sem. II, tomo II, pág. 1903 V. tamb. sobre el tema SALA DE CASACION N-128 de 15 y 30 hrs. de 8 de noviembre de 1972, sin publicar.

### III-B Daños y perjuicios.

#### III-B-1 Daños.

“Es daño todo detrimento que a causa de inejecución imputable, experimenta el acreedor en un bien de vida o *valor patrimonial cuya conservación o subsistencia se hallaba pensada en función inmediatamente dependiente del cumplimiento del contrato*”<sup>61</sup>.

En caso de incendio total entrarían dentro de este concepto, por ejemplo, el valor de la construcción y el valor de los muebles perdidos.

#### III-B-2 Perjuicios.

Es de rigor aclarar previamente que el lucro cesante (perjuicio) debe determinarse de acuerdo a la probabilidad del beneficio cuya frustración se invoca<sup>62</sup>.

Así, en caso de incendio el perjuicio sería el valor de los alquileres que se dejen de percibir desde el momento del incendio hasta el momento en que sean pagados los daños<sup>63</sup>. La jurisprudencia francesa ha sido todavía más estricta pues ha establecido que los perjuicios (alquileres dejados de percibir) corren “durante el tiempo necesario para la reconstrucción del inmueble y su vuelta a hallarse en estado de ser alquilado...”<sup>64</sup>.

En nuestro medio interesa recordar que en materia de incumplimiento del arrendatario se consideran perjuicios todas las sumas que dejó de obtener el arrendante<sup>65</sup>. En el mismo fallo citado se consideraron perjuicios también los “intereses sobre las cantidades a que se alcanza esta condenatoria, desde la notificación de la demanda hasta la fecha de su efectivo pago”<sup>66</sup>.

<sup>61</sup> CARBONNIER, op. cit., supra 4, pág. 564.

<sup>62</sup> Idem.

<sup>63</sup> Ibidem.

<sup>64</sup> COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 3, pág. 366.

<sup>65</sup> SALA DE CASACION N-29 de 15 hrs. 40 m. de 25 de marzo de 1958, Consideraciones del Juez, confirmadas por la Sala Civil y mantenidas por la Sala de Casación.

<sup>66</sup> Op. ult. cit.

## ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO PUBLICO EN COSTA RICA\*

Dr. Mario Alberto Houed Vega

Profesor  
Facultad de Derecho  
Universidad de Costa Rica

\* Este ensayo es continuación del anterior, publicado en esta revista (Nº 32, 1977, pp. 179 a 208), con el nombre El Ministerio Público (o. Fiscal) en el proceso penal. La división que hemos hecho, se debe a razones editoriales. Por tal razón, las citas al pie de página de este artículo y el espíritu de que lo anima debe verse como una unidad de sentido, de estilo y de voluntad. (Advertencia del director).