

Comodato y arriendo no son sinónimos

06/04/2018

Conocer y comprender a cabalidad un contrato es la mayor garantía para que las partes que participan de él eviten controversias producto de malos entendidos o inconformidades en el tiempo. Para tener claridad sobre cada contrato, lo primero es definirlos. Para ello el abogado Mateo Duque Giraldo, doctor y magíster de la Universidad Externado de Colombia y docente de la Universidad de Medellín, explica que "el contrato de comodato es un préstamo de uso de un bien, con el objetivo de que quien lo recibe lo utilice en su propio beneficio y de manera gratuita, mientras que en el contrato de arrendamiento se le transfiere el uso de un bien al arrendatario, a título de tenedor, para que lo aproveche a cambio de una contraprestación económica mensual determinada".

Fuente: El Colombiano (Medellín) Suplemento Revista Propiedades | Sector: Análisis académico | Pág. 32-33



Aunque parecen similares, el arrendamiento y el comodato o préstamo de uso son contratos de naturaleza diferente para utilizar un inmueble en calidad de tenedor, no de dueño. Textos **Cristina Calle Ortiz**.

Conocer y comprender a cabalidad un contrato es la mayor garantía para que las partes que participan de él eviten controversias producto de malos entendidos o inconformidades en el tiempo. Esta premisa aplica para todo tipo de contrato de muebles o inmuebles, en especial para aquellos donde los participantes tienen obligaciones recíprocas en un plazo de tiempo determinado, como en el contrato de arriendo y el de comodato.

Para tener claridad sobre cada contrato, lo primero es definirlos. Para ello el abogado Mateo Duque Giraldo, doctor y magíster de la Universidad Externado de Colombia y docente de la Universidad de Medellín, explica que "el contrato de comodato es un préstamo de uso de un bien, con el objetivo de que quien lo recibe lo utilice en su propio beneficio y de manera gratuita, mientras que en el contrato de arrendamiento se le transfiere el uso de un bien al arrendatario, a título de tenedor, para que lo aproveche a cambio de una contraprestación económica mensual determinada".

En ambos casos, el dueño de un bien lo pone a disposición de otro para que lo utilice en un periodo de tiempo establecido; sin embargo, el objetivo, las condiciones, los derechos y las obligaciones de las partes en cada negociación son diferentes. Estos acuerdos pueden ser verbales o escritos, aunque Duque recomienda que siempre quede constancia de ello y que cualquier modificación al papel quede registrada para evitar malentendidos. “Cuando haya pasado un término donde, por ejemplo, hay sucesión de partes, se recomienda que el contrato se firme de nuevo o se haga un otrosí o modificación al mismo, pues es usual que cuando las modificaciones se hacen solo de forma verbal y no escritas, se generen diferencias entre las partes”, agrega ■

“Es importante que siempre se actualicen el contrato y las obligaciones de la tenencia del inmueble”. — Mateo Duque Giraldo

LAS PARTES

En el contrato de arriendo participan el arrendador, que es el dueño del inmueble, y el arrendatario, quien lo toma en renta. Además, para este negocio se requiere un deudor solidario (codeudor) que respalda la obligación adquirida por el arrendatario, y una agencia inmobiliaria encargada de cobrar y realizar procedimientos jurídicos ante incumplimiento de pago. En el comodato, por su parte, solo participan el comodante, en calidad de dueño, y el comodatario, que es quien recibe el bien de manera gratuita.

EL OBJETIVO

Tener un bien en renta tiene un objetivo lucrativo, mientras que el préstamo a título gratuito puede tener una finalidad altruista o bondadosa. Este tipo de pacto es común entre particulares y entidades públicas cuando, por ejemplo, la entidad pública cede a un particular un terreno para que lo use, lo cuide, lo mantenga y lo retorne. También es usual entre particulares extranjeros con propiedad en Colombia, quienes ceden el bien a otra persona para que lo habite, y al mismo tiempo, para que lo conserve en buenas condiciones.

LAS RESPONSABILIDADES

El arrendador debe responder por el mantenimiento del inmueble, a no ser que se produzca un deterioro producto del mal uso por parte del arrendatario. Este último debe responder por el pago oportuno del canon mensual de arrendamiento. En el comodato, aunque no hay dinero de por medio sí hay obligaciones. El comodante debe garantizarle la tenencia del bien al comodatario durante el tiempo establecido en el contrato, mientras quien lo usa tiene la responsabilidad de mantener el bien en buenas condiciones y

responder con dinero ante cualquier deterioro asociado al paso del tiempo o al mal uso del bien. En ambos casos, el inventario previo a la entrega del inmueble es el aliado para determinar el estado del bien y mantenerlo y devolverlo en las mismas condiciones.

LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

Según la normatividad de vivienda urbana el contrato de arriendo se hace a un año y para que alguna de las partes lo finalice, deberá notificar tres meses antes de que caduque, de lo contrario se entenderá por renovado bajo los mismos términos. Si es decisión del arrendador, debe demostrar que necesita el inmueble para un fin propio, porque está en estado de ruina o para propia habitación. El contrato de comodato solo se puede finalizar antes del tiempo estipulado si muere el comodatario o si sobreviene al dueño una necesidad imprevista y urgente sobre el bien, lo cual debe sustentar, o si no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado el bien.