



**UNIVERSIDAD
DEL AZUAY**

Universidad del Azuay

Facultad de Ciencias Jurídicas

Escuela de Derecho

**LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL EN EL
CONTRATO DE COMODATO: ANÁLISIS DEL
COMODATO DEL ESTADIO ALEJANDRO SERRANO
AGUILAR**

Autor:

Juan Martin Vintimilla Vélez

Director:

Santiago Jara Reyes

Cuenca – Ecuador

2024

DEDICATORIA

A mis padres Juan y Lorena, que han sido mi apoyo durante toda mi carrera universitaria y gracias a su motivación me he convertido en la persona que soy ahora; a Dios porque nunca me ha dejado solo y siempre será parte de mi vida.

AGRADECIMIENTOS

A mis padres Juan y Lorena, que me han acompañado durante el desarrollo de mi tesis y han estado conmigo toda mi vida estudiantil, a Dios que siempre ha estado en los momentos difíciles y que me ha ayudado a salir adelante. A mi director de tesis, Santiago Jara Reyes, que se ha convertido en un amigo y que fue parte fundamental para la elaboración de mi trabajo de investigación.

RESUMEN

El contrato de comodato civil o préstamo de uso es analizado en el presente trabajo; se encuentra regulado en el título XXVIII del libro cuarto del Código Civil ecuatoriano y se explicará desde su noción general, antecedentes históricos, características, derechos y obligaciones de las partes, haciendo referencia especial a la responsabilidad del comodatario en cuanto al uso, conservación y restitución de la cosa prestada, para luego analizar el contrato de comodato celebrado entre la Ilustre Municipalidad de Cuenca y la Federación Deportiva del Azuay sobre el estadio Alejandro Serrano Aguilar. Luego se examina el contenido del contrato antes referido, el alcance de sus estipulaciones y la forma de terminación, considerando que la Ilustre Municipalidad de Cuenca alegó que la Federación Deportiva del Azuay, en calidad de comodataria, incumplió con sus obligaciones de conservación del bien; cabe mencionar que en el presente trabajo de investigación se determina la responsabilidad contractual que tienen las partes en el contrato de comodato. Se utilizará una metodología descriptiva para el desarrollo de la investigación.

Palabras clave: comodante, comodatario, comodato, contrato, préstamo, uso.

ABSTRACT

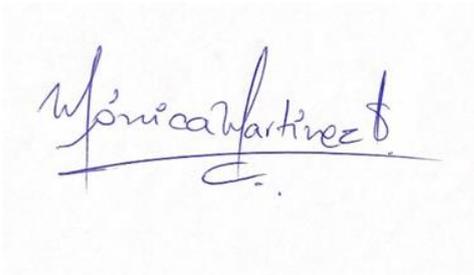
This paper analyzes the civil gratuitous bailment or loan-for-use contract as regulated in Title XXVIII of Book Four of the Ecuadorian Civil Code. The study begins by exploring its general concept, historical background, characteristics, and the rights and obligations of the parties involved, with particular emphasis on the bailee's responsibility regarding the use, conservation, and restitution of the loaned item.

A case study is then presented, focusing on the gratuitous bailment contract signed between the Municipality of Cuenca and the Sports Federation of Azuay concerning the Alejandro Serrano Aguilar Stadium. The research examines the contract's content, the scope of its stipulations, and the conditions for termination, particularly in light of the Municipality of Cuenca's claim that the Sports Federation of Azuay, as the bailee, failed to meet its obligations for property conservation.

The study determines the contractual liabilities of the parties within the bailment contract. A descriptive methodology is employed to facilitate a comprehensive understanding of the topic.

Keywords: commodatary, commodato, commodor, contract, loan, use.

Approved by

A handwritten signature in blue ink that reads "Mónica Martínez Sojos". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.

Lcda. Mónica Martínez Sojos, Mgt.
Cod. 29598

ÍNDICE DE CONTENIDO

Resumen	iv
Abstract	v
Índice de Contenido	vi
Introducción	1
1. El contrato de comodato	3
1.1 Antecedente histórico del contrato de comodato	3
1.2 Noción jurídica del contrato de comodato	3
1.3 Caracteres del contrato de comodato	5
1.4 Diferencias del comodato con otros contratos	7
1.5 Las partes que intervienen en el comodato	8
1.6 El objeto del contrato de comodato	9
1.7 La causa en el contrato de comodato	11
1.8 La capacidad en el contrato de comodato	11
1.9 El consentimiento	11
1.10 Tipos de comodato, principalmente referente al plazo	12
1.11 Las obligaciones que nacen del contrato	12
1.12 La terminación del Comodato	14
2. Responsabilidad contractual en el contrato de comodato	15
2.1. Bases de la responsabilidad civil contractual de acuerdo al Código Civil ecuatoriano: 15	
2.1.1. La responsabilidad civil contractual	15
2.1.2 Referencia general a los eximentes de responsabilidad	17
2.1.3 Referencia a la denominada la teoría de los riesgos	18
2.2. Análisis de las obligaciones del comodatario como fuentes de responsabilidad civil. 19	
2.2.1 La obligación de conservar la cosa	20
2.2.2 La obligación de restituir la cosa	23
2.3. Exoneración de responsabilidad	25
3. Análisis de caso	27
3.1 Introducción	27
3.2 Partes del Contrato	27
3.3 Objeto del Contrato	28
3.3.1 Descripción del bien dado en comodato	28
3.3.2 Estado y características del bien	28
3.4. Duración del Comodato	29
3.4.1 Plazo del contrato	29
3.5. Derechos y obligaciones de la Comodante	29
3.5.1 Derechos de la comodante	29
3.5.2 Obligaciones de la comodante	31
3.6 Derechos y obligaciones de la comodataria	33
3.6.1 Derechos de la comodataria	33
3.6.2 Obligaciones de la comodataria	33

3.7. Cláusulas Específicas.....	35
3.8. Terminación del contrato de comodato	36
3.9 El contrato y su relación con el Registro de la Propiedad	38
3.10. Análisis de la resolución.	39
Conclusiones.....	43
Referencias	45
ANEXOS	46
1. Contrato de comodato celebrado en el año 1991	46
2. Contrato de comodato celebrado en el año 2006	47
3. Preguntas realizadas al presidente de la Federación Deportiva del Azuay	48
4. Consentimiento informado firmado por el presidente de la Federación Deportiva del Azuay	49
5. Carta de solicitud para entrevista con personal de la Municipalidad de Cuenca	50

INTRODUCCIÓN

El contrato de comodato o también conocido como contrato de préstamos de uso nace en la antigua Roma, este contrato se ha utilizado durante cientos de años para el uso de diferentes bienes. En la actualidad el comodato sigue siendo un contrato que se lo realiza con mucha frecuencia, sin embargo las personas no se dan cuenta de lo seguido que se lo realiza, ya que no se necesitan todas las formalidades que exige la ley para que un contrato de comodato se configure, dicho contrato también puede realizarse sobre bienes públicos tal como es el caso que se analizará más adelante.

Es por ello que dentro del trabajo de investigación se desmenuzará todos los detalles del contrato de comodato, así también se analizará la responsabilidad contractual que tienen las partes dentro del contrato de comodato, una vez explicado el contrato de comodato y la responsabilidad contractual, se analizará un contrato de comodato celebrado entre el GAD Municipal de Cuenca y la Federación Deportiva del Azuay.

El contrato de préstamo de uso cuenta con características bien definidas, es gratuito, unilateral, real y los bienes que son materia no serán fungibles; dichas características se detallarán y explicarán dentro del trabajo de investigación, esto con la finalidad de que se entienda de una gran manera a este contrato. Así también se describirá las diferentes obligaciones y responsabilidades que tienen las partes en el contrato de comodato, si bien es un contrato con la característica de la unilateralidad y la mayoría de obligaciones recaen en el comodatario, el comodante también tiene ciertas responsabilidades que debe cumplir para que el contrato que se está llevando a cabo no sufra de ningún problema y se pueda llevar de la mejor manera.

Dentro del Título XXVIII del Código Civil ecuatoriano se trata al contrato de comodato, aquí se explican sus formas de aplicación, responsabilidad de las partes, formas y causales de dar por terminado el contrato de comodato, entre otros. Es por esto que será fundamental el análisis que se realizará de los artículos que se encuentran dentro de este apartado del Código Civil.

El estadio Alejandro Serrano Aguilar de la ciudad de Cuenca será ejemplo del análisis, ya que ha sido un bien prestado y que ahora el GAD Municipal de Cuenca en calidad de comodante retomó el manejo de dicho bien que había sido prestado a la

Federación Deportiva del Azuay, la restitución del bien generó dudas sobre las casuales y si la forma de terminación fue la adecuada. Es por lo antes mencionado que se utilizará un método descriptivo para desarrollar de una manera exitosa esta investigación, cabe resaltar que con este trabajo de investigación se cubrirán dudas y desconocimiento sobre el contrato de comodato aplicado dentro del caso práctico que se analizará más adelante.

Así también dentro del caso práctico propuesto para el trabajo de titulación, se examinará a profundidad los contratos de comodato realizados entre el GAD Municipal de Cuenca y la Federación Deportiva del Azuay, dichos contratos han sido celebrados el 01 de octubre de 1991 y el 30 de noviembre de 2006, cabe mencionar que se han estipulado cláusulas las cuales motivaron al GAD Municipal de Cuenca a pedir la restitución del Estadio Alejandro Serrano Aguilar. Entonces se desmenuzará todo lo sucedido dentro de la reunión llevada a cabo el día 17 de febrero de 2024 entre el personal Municipal para que se dé por terminado el contrato de comodato con la Federación Deportiva del Azuay, entonces la finalidad de este trabajo de investigación es cubrir todas las dudas existentes sobre la finalización del contrato de comodato y así también demostrar si la terminación unilateral que fue realizada es válida dentro de este caso.

CAPÍTULO 1

1. EL CONTRATO DE COMODATO

1.1 Antecedente histórico del contrato de comodato.

El comodato se origina en la antigua Roma como muestra de simpatía y afecto que se tenían las partes, por ello su principal característica es la gratuidad; la confianza que existía entre las personas, marcaba una nota característica. Cabe resaltar que el comodato recaía sobre diferentes tipos de bienes, ya sean muebles o inmuebles. Por ejemplo, el que dejaba gratuitamente a otro una máquina para determinado trabajo; un carruaje para que hiciese un viaje; un esclavo que verificaba ciertos servicios, etc., celebraba con él un contrato de comodato (Delgado, 2015).

“Comodato” deriva del verbo commodo, que es posiblemente un compuesto arcaico de “dar”, genuinamente latino, con el posible significado de “dar a otro para su convivencia” (Rabinovich, 2001, p 584).

Hay que resaltar que este contrato se lo realizaba con mucha frecuencia, y se lo sigue celebrando; solo que, muchas veces las personas no tienen conciencia de que lo realizan porque recae en objetos con poco valor económico o sin mayor relevancia, en Roma era igual; sin embargo los tiempos van cambiando, se van creando nuevas leyes y los objetos que antes podían ser materia de contrato ahora ya no lo son, por ejemplo los esclavos, hoy en día sería un objeto ilícito realizar un contrato de comodato con un esclavo por dos sencillas razones, la primera porque ya no los hay y la segunda porque si alguien tendría un esclavo sería un contrato nulo, por su objeto ilícito. Las sociedades evolucionan y el derecho también.

1.2 Noción jurídica del contrato de comodato.

Ruz (2014) define al contrato de Comodato como un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.

En el diccionario enciclopédico de derecho usual Cabanellas (1979) define al comodato como un contrato de préstamo por el cual una de las partes entrega

gratuitamente a otra una cosa no fungible para que de uso de ella por cierto tiempo, y se la devuelva.

Por otro lado Rabinovich (2001) menciona que el contrato de comodato carece de finalidad lucrativa, ya que es sencillo e idóneo para ser empleado entre campesinos, para los animales y enseres cotidianos. sin embargo es uno de los contratos más comunes que existen.

Así también Rabinovich (2001) resalta que el comodato era el verdadero préstamo de uso, ya que la cosa prestada no dejaba de pertenecer al que la daba, mientras que la persona que la recibía debía devolverla a su debido tiempo.

Ochoa (1988) resalta que el comodato es un contrato esencialmente gratuito y que tiene como principal objetivo el beneficio del contratante (comodatario) a quien se le permite el uso del bien prestado, sin contraprestación ninguna a cargo de éste y a favor de la otra parte (comodante).

Domínguez (2019) resalta al comodato como un contrato de préstamo de uso, gratuito, real y unilateral por el cual una persona titular cede (comodante) a otra (comodatario) el uso de una cosa determinada o infungible con la obligación de devolverla como la recibió.

Por otro lado, cabe mencionar la definición legal de comodato que se encuentra en el Código Civil en su título XXVIII, en el artículo 2077, que señala: Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2077).

De las definiciones anotadas podemos extraer los siguientes elementos: en primer lugar que se trata de un contrato y que éste es gratuito, lo que significa que no hay contraprestación, luego que se celebra entre dos partes, la una el comodante y la otra el comodatario, en la que el primero entrega una cosa mueble o inmueble, para que el segundo la use, con cargo de conservar y restituir la misma.

Así, se llega a la conclusión que el comodato es un contrato real, gratuito, y unilateral; que se lo aplica con frecuencia dentro de la sociedad, que no suele realizarse de una manera escrita, ya que los bienes que se suelen prestar no tienen alto valor económico y las partes que intervienen tienen confianza entre sí, que no obsta que pueda celebrarse por escrito.

El comodato como todo contrato constituye un negocio jurídico y tiene particularidades, características y detalles que lo hacen especial, es por ello que el Código Civil regula y recalca que en cada contrato existen elementos propios de cada especie de contrato; entonces, el Código Civil en el artículo 1460 manda lo siguiente:

Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no surte efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquéllas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1460)

Todo negocio jurídico es una fuente de obligaciones; por ello, el comodato es fuente de obligaciones para las partes contratantes, tanto comodante como comodatario tienen que cumplir con ciertas obligaciones que nacen del mismo, en concordancia con lo que dispone el artículo 1453 del Código Civil, cuando prevé que las obligaciones nacen -entre otras fuentes- del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1453).

1.3 Caracteres del contrato de comodato.

A continuación se mencionarán las características que hacen especial al contrato de comodato. Entre ellas se encuentra que el comodato es un contrato real (Ospina, 2005) dice que para que se perfeccione el contrato es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere, sin embargo es importante hacer énfasis en que jurídicamente la simple entrega es diferente a la tradición, y en el caso del contrato que analizamos, cuando la norma habla de la tradición, en realidad hace referencia a la simple entrega (para los romanos, y en ese sentido se refiere Bello, es la nuda traditio).

El término “entrega” en la tradición consiste en la materialización del acuerdo de las partes para transferir el dominio. La “entrega” constituye un término genérico mientras que la “tradición” un término específico. Como ejemplo, en el caso del comodato o préstamo de uso, no se perfecciona dicho contrato sino mediante la tradición, es decir, mediante la entrega material del bien sin transferir el dominio, diferente a lo que se sucede

en el caso del mutuo o préstamo de consumo en el que si se transfiere el dominio al momento de la entrega material del bien (Zúñiga, 2022).

Ruz (2014) menciona que el comodato es un contrato real porque el comodante “entrega” al comodatario una cosa y se perfecciona por la entrega de esta, entonces no nace del contrato la obligación de entregar la cosa.

Otra característica del contrato de comodato es su gratuidad; el Código Civil en su artículo 1456 manda que “El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro” (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1456).

Ospina (2005) resalta que esta definición se fundamenta en la utilidad que van a tener las partes dentro del contrato, si uno de los agentes obra desinteresadamente y no recibe provecho o beneficio del acto jurídico, este será gratuito. Por ejemplo, la donación o el testamento son un contrato y acto gratuitos, respectivamente, ya que solamente se beneficia el donatario y los asignatarios testamentarios, en cada caso, mientras que la otra parte no recibe nada a cambio.

Cabe mencionar que al ser un contrato gratuito, las obligaciones recaen principalmente sobre el comodatario, es por ello necesario que, en relación a la responsabilidad contractual, conforme el artículo 1563 el deudor es responsable de la culpa levísima, en los contratos en que el deudor (comodatario) es el único que reporta beneficio. Y, que el deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora, y -en relación a la conservación de la cosa- que la prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1563).

Entonces se deduce que el comodatario al ser el único que reporta beneficio responderá hasta la culpa levísima, y en caso de estar en mora responderá también por caso fortuito, por ejemplo ha vencido el plazo del contrato en cual una casa era el objeto que se prestaba y el comodatario no ha devuelto dicha casa al comodante, es por ello que ha entrado en mora, en este periodo de mora ocurre el daño de la cosa, entonces debido a la mora tendrá que hacerse responsable de los daños ocasionados en el bien.

Otra particularidad del contrato de comodato es la unilateralidad, ya que solamente el comodatario es el que tendrá que velar por el bien prestado y la restitución de la cosa, el comodante no tiene ninguna obligación sobre este, es por ello que Ruz (2014) dice que

se generan obligaciones solamente para el comodatario, la de restituir, pues la entrega y la recepción de la cosa son precontractuales y son formas de manifestar el consentimiento.

1.4 Diferencias del comodato con otros contratos

Entre los contratos existentes, el contrato de mutuo y el contrato de arrendamiento tienen similitudes con el comodato, es por ello que a continuación se resaltarán las principales diferencias que existen entre estos contratos.

Se denomina arrendamiento a aquel contrato por el cual una persona concede el uso de un bien a otra, y la persona que recibe el bien se obliga a pagar algo por el uso de ese bien determinado (Ochoa, 1988, p 109).

El Código Civil define al contrato de arrendamiento en el artículo 1856, como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1856).

Ochoa (1988) enumera las peculiaridades del contrato de arrendamiento, y dice que es un contrato puramente consensual (para otros autores será real), bilateral, oneroso, conmutativo y de ejecución sucesiva. Entonces se puede decir que la principal diferencia entre este contrato y el contrato de comodato es que en este se entrega una cosa a cambio de algo, que vendría a ser un precio (o canon); mientras que en el comodato solamente se entrega el objeto sin recibir nada a cambio.

Como mencioné, el contrato de mutuo o también conocido como préstamo de consumo es bastante similar al comodato, los dos configuran los contratos de préstamo en el Código Civil, el uno sobre cosas fungibles y el otros sobre especies o cuerpos ciertos; el mutuo es la manera de facilitar la utilización de bienes ajenos que no pueden usarse sin consumirse y cuya restitución solo es posible por equivalencia (por ser cosas fungibles), el más frecuente es el dinero, pero hay contratos de mutuo cuyos objetos son los alimentos, combustibles u otros (Ochoa, 1988, p 189).

El Código Civil manda en el artículo 2099 que el Mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles, con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2099).

El contrato de mutuo puede ser tratado como un contrato real, y cuando es así se lo configura como unilateral, mientras que si se lo regula como un contrato consensual se vuelve un contrato bilateral, este contrato puede ser oneroso o gratuito ya que puede existir pago de intereses, el objeto en el contrato de mutuo debe ser fungible (Ochoa, 1988, p 192).

Entonces se llega a la conclusión de que la principal diferencia entre el comodato y el mutuo recae en el objeto, ya que en el mutuo siempre serán cosas fungibles y en el comodato cosas no fungibles, además el contrato de comodato necesariamente debe ser gratuito.

1.5 Las partes que intervienen en el comodato.

Como ya se ha mencionado, un contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes, al momento de perfeccionarse adquieren tanto derechos como obligaciones, es por ello que a continuación se analizarán las obligaciones en general de las partes y las condiciones que tienen que cumplir tanto acreedor como deudor.

El artículo 1455 del Código Civil dispone que el contrato es unilateral (bilateral imperfecto) cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna; y bilateral (bilateral perfecto), cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1455).

El comodato es un contrato bilateral imperfecto (unilateral en términos del Código), ya que el deudor (comodatario) es el que principalmente tiene que cumplir con obligaciones de acuerdo a la naturaleza del contrato, inicialmente el comodante no tiene obligación esencial dentro de este contrato, pero en ciertos casos el comodante tendrá que cumplir con algunas obligaciones que se mencionarán más adelante.

En el contrato de comodato participan dos personas que pueden ser naturales o jurídicas, el comodante y el comodatario, es por ello que a continuación se explicará de qué manera intervienen dentro de este contrato.

Cabanellas (1979) define al comodatario como aquella persona que toma a préstamo un bien no fungible, con la finalidad de utilizar este bien para una determinada actividad y por un cierto tiempo, y con la obligación de devolverla a su propietario.

Ochoa (1988) resalta que el comodatario está obligado a utilizar debidamente la cosa prestada, tendrá que custodiarla, conservarla y restituirla cuando finalice el contrato;

también menciona que en el caso que existan varios comodatarios y uno de ellos incumpla con sus obligaciones, los demás son solidariamente responsables.

Entonces, se llega a la conclusión de que el comodatario es aquella persona que utiliza la cosa prestada por parte del comodante y tendrá la obligación de usarla con la diligencia debida, evitando daños y deterioros.

Una vez definido al comodatario, hay que definir al comodante y es por ello que Cabanellas (1979) dice que el comodante es quien presta de forma gratuita una cosa no fungible a otra persona, para que se sirva de esta cosa durante un tiempo definido.

Ya se mencionó que el comodante tiene algunas obligaciones en ciertos casos, y entre ellas se encuentran la obligación de reembolsar ciertas expensas (extraordinarias) que son aquellas que se las tienen que realizar por temas fuera de lo común o por motivos urgentes y la obligación de indemnizar ciertos perjuicios que hayan sido ocasionados al comodatario (Ochoa, 1988, p 185).

El artículo 2094 del Código Civil, manda que el comodante está obligado a pagar al comodatario las expensas que, sin su previa noticia, haya hecho para la conservación de la cosa bajo las condiciones siguientes: 1. Si las expensas no han sido de las ordinarias de conservación; como la de alimentar al caballo o limpiar un inmueble; 2. Si han sido necesarias y urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, y se presuma fundadamente que, teniendo éste la cosa en su poder, no hubiera dejado de hacerlas (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2094).

Así también el artículo 2095 del Código Civil determina que el comodante está obligado a indemnizar al comodatario de los perjuicios que le hayan ocasionado la mala calidad o condición del objeto prestado, siempre que la mala calidad o condición reúna las siguientes particularidades: 1. Que haya sido de tal naturaleza que probablemente había de ocasionar los perjuicios; 2. Que haya sido conocida y no declarada por el comodante; y, 3. Que el comodatario no haya podido, con mediano cuidado, conocerla o precaver los perjuicios (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2095).

1.6 El objeto del contrato de comodato.

Una de las características más importantes que tiene este contrato es que el objeto sobre el cual versa el contrato no puede ser fungible (pues de serlo, estaríamos frente a

un contrato de mutuo), pero antes de explicar la razón de esto, hay que diferenciar a los bienes fungibles y los no fungibles.

Entonces los bienes muebles son fungibles y no fungibles, son bienes fungibles los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Por otro lado, son bienes no fungibles, los que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad (Villaruel, 2013).

Es por esto que el contrato de comodato únicamente se lo realiza con bienes no fungibles, ya que el comodatario tendrá que devolver el bien prestado en las mismas o mejores condiciones en las que fue entregado el bien por el comodante, entonces el dinero, los alimentos, los combustibles y otros no pueden ser materia del contrato de comodato; mientras que casas, terrenos, estadios, coliseos, animales y varios bienes más si pueden ser objeto del contrato de comodato ya que estos si se pueden devolver idénticamente o en un mejor estado del momento en el que fueron entregados por su dueño.

Existen varios contratos que pueden realizarse sobre una cosa futura, que aún no existe, uno de ellos es el contrato de compraventa, por ejemplo muchas personas que se dedican a la agricultura y ganadería, donde algunas cosechas son compradas antes de su siembra, esto debido a la demanda del producto que se está vendiendo, otro caso parecido es en el área inmobiliaria, tanto en casa como en departamentos (De la Puente, 1997).

El artículo 1477 del Código Civil manda que no sólo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciables, y que estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1477).

Sin embargo en el contrato de comodato no puede ser objeto del contrato un bien futuro, ya que una de las principales características que tiene este contrato es la entrega del bien de parte del comodante al comodatario para que este lo utilice, este contrato se perfecciona con la entrega de la cosa y es por ello que no puede ser sobre bienes futuros.

El objeto en todos los contratos tendrá que ser lícito, el comodato también tendrá que cumplir con este requisito para que no sufra de nulidad; un arma de fuego es un objeto no fungible, sin embargo en Ecuador es un bien que no puede ser comercializado ya que va en contra de la normativa ecuatoriana, entonces si se tratara de realizar un contrato de

comodato con este bien este contrato será nulo, ya que es un objeto ilícito, mientras que si se quiere realizar un contrato de comodato con un caballo si se lo podrá hacer, debido a que cumple con los requisitos fundamentales, es un bien no fungible, es un bien ya existente y es un objeto lícito.

1.7 La causa en el contrato de comodato.

La causa también tendrá que ser lícita, esto se refiere al motivo por el cual se celebra el contrato, el fin por el que se celebra no puede ir en contra de la ley. Es por ello que el contrato de comodato que se celebre tiene que tener una finalidad que no sea ilegal o diferente a la que prevé la ley; por ejemplo se realizará un contrato de comodato en el cual el objeto será un automóvil, sin embargo este medio de transporte será utilizado para el transporte de sustancias estupefacientes, y el contrato de comodato realizado sufrirá de nulidad. Mientras que si se presta el mismo automóvil para que el comodatario lo utilice para viajar en familia no existiría ningún problema, ya que ese uso no va en contra de la ley.

1.8 La capacidad en el contrato de comodato.

En todo contrato la capacidad de las partes es sumamente importante, en el comodato el comodante y el comodatario tienen que ser capaces ante la ley para que el contrato pueda surtir efectos, en relación al comodante debe poder disponer de los suyos o deberá actuar debidamente representado en los términos que dispone el Art. 1464 del Código civil, y por su parte, el comodatario tiene plena facultad de obrar sobre el bien prestado; sin embargo, no tiene la facultad de disponer sobre el bien, ya que no es suyo.

1.9 El consentimiento

El consentimiento es otro requisito indispensable para que un contrato tenga existencia, sin embargo el consentimiento tendrá que ser libre y voluntario para que un contrato no sufra de nulidad, en el contrato de comodato ninguna de las partes puede obligar a la otra a ser parte de este contrato, el comodatario podría amenazar y obligar de una u otra manera al comodante para que preste un bien de su propiedad, en caso de que esto llegase a ocurrir el contrato será nulo por un vicio en el consentimiento.

1.10 Tipos de comodato, principalmente referente al plazo.

La temporalidad es una particularidad del comodato, por lo general al momento de realizar un contrato de comodato las partes fijarán un plazo por el cual el comodatario podrá usar el bien que ha sido prestado, y luego tendrá la obligación de restituir al comodante, sin embargo en ciertos casos no se fija una fecha de devolución de la cosa, y el comodato se convierte en precario.

El artículo 2097 del Código Civil manda que el comodato toma el título de precario, si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada, en cualquier tiempo (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2097).

Según SANTOS BRIZ (Como se citó en Delgado, 2015), el precario es un supuesto en el que el comodatario ha recibido una cosa para su uso, pero sin acordar la duración del préstamo, ni como se lo debe utilizar, entonces el comodante podrá reclamar a su voluntad. Difiere del comodato a plazo en que el origen del precario obedece a un ruego del comodatario que mueve al comodante a cederle el uso del bien.

Esto quiere decir que si las partes no han acordado una fecha de devolución o una forma de usar al bien, este contrato de comodato se vuelve precario; (Ruz, 2014) dice que al no estar sujeto a plazo el comodante tiene la facultad de pedir la restitución del bien en cualquier momento, y es bastante riesgoso para el comodatario ser parte de un contrato precario; a nuestro criterio no hay riesgo, por cuanto el comodatario debe conocer las condiciones del préstamo.

1.11 Las obligaciones que nacen del contrato.

Como ya se mencionó, el comodante y el comodatario al momento de realizar el contrato de comodato adquieren derechos y obligaciones; considerando que las obligaciones pueden tener por objeto las prestaciones de dar, hacer y no hacer, realicemos un análisis de los efectos de las obligaciones en general y las obligaciones específicas que tienen las partes en el contrato de comodato.

El artículo 1564 del Código Civil manda que: La obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarlo hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha

constituido en mora de recibir (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1564); que debe entenderse en relación a lo que dispone el artículo 2077 del mismo cuerpo legal, esto es, en cuanto el comodatario debe restituir la especie una vez terminado el uso.

También el artículo 2086 del Código Civil manda que el comodatario no tendrá derecho para suspender la restitución, alegando que la cosa prestada no pertenece al comodante; salvo que haya sido perdida, hurtada o robada a su dueño, o que se embargue judicialmente en manos del comodatario, es este caso si se ha prestado una cosa perdida, hurtada o robada, el comodatario que lo sabe debe denunciarlo al dueño, dándole un plazo razonable para reclamarla, caso contrario se hará responsable de los perjuicios que de la restitución se sigan al dueño (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2086).

Los artículos 1564, 2077 y 2086 demuestran una clara similitud, y es la obligación que tiene la parte deudora de restituir la cosa prestada, que en este caso es una obligación de dar; el comodante tendrá que devolver el objeto que ha sido prestado cuando ha vencido el tiempo establecido.

Por su parte, el artículo 1565 del Código Civil manda que la obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1565); debiendo el comodatario emplear la cosa en el uso convenido o, a falta de convención, en el uso ordinario, así lo dispone el artículo 2080 del mismo cuerpo legal.

En relación a lo anterior el artículo 2081 del Código Civil manda que el comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo 1563, que ya lo hemos mencionado. Así el comodatario es responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; determinado el referido artículo 2081 que si el deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario.

Pero no es responsable de caso fortuito, si no es en los siguientes casos: 1. Cuando ha empleado la cosa en un uso indebido, o ha demorado su restitución, a menos de aparecer o probarse que el deterioro o pérdida por el caso fortuito habrían sobrevenido igualmente sin el uso ilegítimo o la mora; 2. Cuando el caso fortuito ha sobrevenido por culpa suya aunque levísima; 3. Cuando en la alternativa de salvar de un accidente la cosa prestada, o

la suya, ha preferido deliberadamente la suya; y, 4. Cuando expresamente se ha hecho responsable de casos fortuitos (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2081).

Estos artículos tienen relación en cuanto al cuidado y restitución de la cosa prestada, es por ello que el comodante siempre tendrá que estar pendiente del estado del bien para así evitar problemas con el comodante en un futuro.

1.12 La terminación del Comodato.

El contrato de comodato se puede dar por terminado por varias razones, sin embargo la principal y ordinaria por la que se da por terminado el contrato es por el tiempo, ya que en la mayoría de contratos se fija el tiempo por el que este contrato tendrá vigencia, sin embargo el Código Civil ecuatoriano enumera algunas de las razones por las cuales se puede dar por terminado el contrato.

El artículo 2080 faculta al comodante a terminar el contrato cuando el comodatario emplee la cosa en un uso distinto al convenido, o a falta de convención, en un uso distinto al ordinario de las de su clase. El comodante podrá exigir la restitución inmediata de la cosa, aunque para la restitución se haya estipulado plazo, además puede exigir el pago de los perjuicios.

El artículo 2083 establece que el comodatario está obligado a restituir la cosa prestada, en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada, y establece que el comodante podrá exigir la restitución aún antes del tiempo estipulado, en tres casos, siendo éstos: 1.- Si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse; 2.- Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa; y, 3.- Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2083).

Entonces se ha llegado a la conclusión, que para que se dé por terminado un contrato de comodato tiene que ocurrir alguno de estos factores, que haya llegado la fecha de vencimiento del contrato, que el comodatario no le dé el uso adecuado al bien prestado, si muere el comodatario, si el comodante lo necesitara urgentemente o si ha terminado y no tiene lugar el servicio por el cual se prestó el bien.

CAPÍTULO 2

2. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL EN EL CONTRATO DE COMODATO

2.1. Bases de la responsabilidad civil contractual de acuerdo al Código Civil ecuatoriano:

En el siguiente capítulo se analizará todo lo que tiene relación con la responsabilidad contractual y en especial cómo se conjuga con el contrato de comodato, el Código Civil será una pieza fundamental para el análisis de lo ya mencionado.

2.1.1. La responsabilidad civil contractual

Como se ha mencionado con anterioridad, al momento de realizar un contrato las partes adquieren derechos y obligaciones, y es por ello que las partes deben cumplir con lo pactado para no tener problemas a futuro.

Por ejemplo, en un contrato puede estipularse que el “Comodatario” se compromete a responder de todos los daños que puedan ocasionarse en un vehículo, en caso de que el vehículo sea utilizado en actividades que no hayan sido debida y expresamente autorizadas por el “Comodante”, así como para el caso de que el “Comodatario”, la tuviera por más tiempo del establecido en el contrato; podría también decirse que en caso de contravenir lo antes expuesto, así como cualquiera de las obligaciones y responsabilidades asumidas por el “Comodatario”, el “Comodante” podrá dar por terminado el contrato y exigir la devolución inmediata del vehículo y podrá reclamar la indemnización de daños y perjuicios. También podría pactarse que el “Comodatario”, reconoce y acepta que asume enteramente todos los costos y gastos que se generen por los daños causados a terceros, toda vez que se demuestre, judicialmente, la participación y/o responsabilidad del “Comodatario” dentro de la ocurrencia de contingencias y/o accidentes, donde se halle involucrado el vehículo objeto del contrato.

Con ello se visualiza las diferentes obligaciones que se pueden pactar.

Partiendo del ejemplo propuesto, se puede señalar que la doctrina define a la responsabilidad contractual como la resultante de la falta de cumplimiento o el cumplimiento defectuoso o retardado de una obligación estipulada en un contrato válido, por lo que el concepto de este tipo de responsabilidad se ubica en el ámbito de un derecho de crédito de orden privado, que solo obra en un campo exclusivo y limitado, es decir, entre las partes del contrato respecto de los perjuicios originados de este negocio jurídico (Redactores Legis, 2022).

En todo contrato las partes tienen obligaciones que cumplir, sin embargo no siempre cumplen con su responsabilidad, es por ello que el Código Civil en el artículo 1563 manda que: El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza sólo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima, en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio. El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora, siendo el caso fortuito de los que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregada al acreedor, o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa. La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; y la prueba del caso fortuito, al que lo alega (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1563).

El incumplimiento por parte del comodatario puede recaer sobre cualquier obligación contractual, por ejemplo, en lo relacionado al uso de la cosa (cuando se la destina a un fin diferente), la conservación de su estado (ocasionando deterioro o su destrucción) o en la restitución de la especie (no se restituye por haberla perdido, o por retenerla ilegalmente, o se la restituye tardíamente); por ello, los daños o los perjuicios que se puedan ocasionar al comodante pueden ser variados. Sin embargo, en todos los casos, el comodatario responderá hasta de la culpa levísima, al ser el comodato un contrato gratuito y reportando solo para él utilidad.

Es por lo ya mencionado que se ha llegado a la conclusión que en caso de que exista incumplimiento por parte del comodatario, él tendrá que reparar los perjuicios ocasionados al comodante, esta reparación generalmente será pecuniaria, salvo que las partes hayan estipulado dentro de alguna cláusula del contrato que la reparación será diferente.

2.1.2 Referencia general a los eximentes de responsabilidad

Las partes deben cumplir con lo pactado en el contrato para que en un futuro no tengan inconvenientes entre sí, hay ciertas excepciones y estas liberarán a la parte que ha incumplido con su responsabilidad de hacerse responsable de las cosas por su incumplimiento dentro del contrato, es por ello que se analizará estos eximentes de responsabilidad.

La fuerza mayor y el caso fortuito son eximentes de responsabilidad, pero primero se los tiene que diferenciar y entender; por ello acudimos al artículo 30 del Código Civil que dispone lo siguiente: Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 30).

Sin embargo, la Doctrina los diferencia y reconoce que no son lo mismo, Quezada (2020) menciona que la fuerza mayor se refiere a hechos provenientes de la naturaleza, mientras que el caso fortuito se trataría más bien de un hecho proveniente del ser humano, que resulta imposible de resistir para el deudor.

Por otro lado Jiménez (2010) dice que caso fortuito es aquella circunstancia que hace imposible cumplir con la obligación para el deudor, en virtud de que éste ha actuado con la mayor diligencia posible y a pesar de ello ha sucedido un hecho imprevisible que imposibilita el cumplimiento; mientras que fuerza mayor lo define como una fuerza irresistible, por la cual el deudor no es responsable por el incumplimiento, la razón es que no pudo cumplir ya que una fuerza superior no se lo permitió.

Entonces, en el contrato de comodato el comodatario podrá eximirse de responsabilidad en ciertos casos, es por ello que el artículo 2081 del Código Civil manda que: El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario. Pero no es responsable de caso fortuito, si no es:

- 1.- Cuando ha empleado la cosa en un uso indebido, o ha demorado su restitución, a menos de aparecer o probarse que el deterioro o pérdida por el caso fortuito habrían sobrevenido igualmente sin el uso ilegítimo o la mora;
- 2.- Cuando el caso fortuito ha sobrevenido por culpa suya aunque levísima;
- 3.- Cuando en la alternativa de salvar de un accidente la cosa prestada, o la suya, ha preferido deliberadamente la suya; y,
- 4.- Cuando expresamente se ha hecho responsable de casos fortuitos (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 30).

Es por lo mencionado que se demuestra que en el contrato de comodato, existen eximentes de responsabilidad, en este la fuerza mayor y el caso fortuito, siempre y cuando no se cumplan los cuatros numerales descritos en el artículo 2081 del Código Civil.

2.1.3 Referencia a la denominada la teoría de los riesgos

La teoría de riesgos es de suma importancia en el ámbito del Derecho Civil, básicamente se refiere a los riesgos que se tienen dentro de la ejecución de un contrato en relación a quien soporta la pérdida de la cosa debida cuando la obligación es de espacio o cuerpo cierto, como lo es el caso del comodato. A continuación se explicarán ciertos aspectos fundamentales dentro de esta teoría.

El punto de partida dentro de la teoría de los riesgos es el principio que las cosas perecen para su dueño, esto es, en principio, la pérdida o deterioro de la cosa debida afecta a su dueño, esto como regla general. Principio que se expresa en la pérdida de la cosa que se debe como manera de extinguir las obligaciones.

La pérdida de la cosa también se encuentra dentro de la teoría de los riesgos, es por ello que el numeral 8 del Artículo 1583 del Código Civil ecuatoriano manda que: Las obligaciones se extinguen, en todo o en parte:

- 8.- Por la pérdida de la cosa que se debe (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1583).

En el contrato de comodato el comodatario tiene la obligación de conservar y restituir el bien prestado al comodante en la misma calidad que fue prestado (o incluso en mejores condiciones), por ejemplo si el comodatario tiene una bicicleta él tendrá que

devolverla en el tiempo estipulado, sin embargo si está se daña, el comodatario tendrá que responder ante el comodante, salvo que se presente un eximente de responsabilidad.

Ahora, cabe resaltar que cuando la cosa se pierde en manos del deudor, se presume que es por su responsabilidad, en este caso el comodatario no debe perder el bien, ya que es su obligación devolver la cosa al comodante, sin embargo podrá demostrar que la cosa que perdió fue por caso fortuito o fuerza mayor. La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo, en este caso al comodatario; y la prueba del caso fortuito, al que lo alega. Por ejemplo si el comodatario tiene un vehículo que ha sido prestado por el comodante y este ha sido cuidado de la manera correcta, con la debida diligencia de cuidado, sin embargo si un desastre natural como un terremoto afecta a la ciudad en donde se encuentra el vehículo y este se destruye, el comodatario tendrá que demostrar que por fuerza mayor no pudo devolver el bien, debido a que la carga de la prueba recae en el deudor.

El deudor es responsable de la pérdida de la cosa o la destrucción de esta aun cuando exista fuerza mayor o caso fortuito, solamente cuando se encuentra en mora;

Por ello el artículo 1563 del Código Civil, pilar de la responsabilidad contractual, establece las clases de culpa, estableciendo que el deudor es responsable de la culpa levisima, en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio, como es el caso del comodato; y, dirá también la norma que el deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora, siendo el caso fortuito de los que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregada al acreedor, o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa. La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; y la prueba del caso fortuito, al que lo alega. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1563).

2.2. Análisis de las obligaciones del comodatario como fuentes de responsabilidad civil.

Dentro de este análisis se busca explicar de la mejor manera cómo el comodatario cumple con varias obligaciones para que el contrato de comodato surta los efectos deseados, dentro de estas obligaciones se encuentra la de conservar, usar y restituir la

cosa. Es por ello que se analizará cómo tiene que actuar el comodatario frente a estas obligaciones.

2.2.1 La obligación de conservar la cosa

El comodatario tiene varias obligaciones dentro del contrato de comodato, entre ellas se encuentra la de conservar la cosa que es materia del préstamo, es por ello que a continuación se analizarán los diferentes artículos del Código Civil que tratan sobre la conservación de la cosa y la obligación que tiene el deudor frente al acreedor de cuidar al bien.

Para que se pueda entender de una manera correcta este tema se tiene que definir a la palabra “conservar” es por ello que se ha recurrido a la Real Academia Española la cual dice que conservar significa hacer que algo se mantenga o se conserve, y por lo general en el mismo estado que se encontraba.

El artículo 1564 del Código Civil dispone que: La obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarlo hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1564).

Así también el artículo 1565 del Código Civil manda que: “La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado” (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1565).

Este es un claro ejemplo de que el comodatario está obligado a restituir el bien que ha sido prestado, pero no solo eso, sino que tendrá que conservarlo de manera adecuada hasta la restitución del bien al comodante, entonces tendrá que devolverlo en las mismas condiciones que fue prestado o inclusive en algunos casos se devolverá el bien en mejores condiciones, caso contrario será responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa.

Entonces en el caso de que el comodatario no cumpla con su obligación de conservar el bien prestado el comodante podrá exigir el precio anterior del bien y también el comodatario tendrá que devolver el bien al comodante.

Lo antes mencionado se fundamenta en el artículo 2081 del Código Civil que manda lo siguiente: El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación

de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2081).

Hay que hacer mención que para que un bien que se ha prestado sea este mueble o inmueble se tendrán que hacer algunos gastos para que este se conserve de una manera adecuada, es por ello que se analizarán a las expensas ordinarias y extraordinarias dentro del contrato de comodato. Las expensas ordinarias son aquellos gastos generales, que se suelen hacer con normalidad, y no llama la atención a nadie pagar esto, por ejemplo los gastos ordinarios que se tienen en un departamento para conservarlo materialmente y además sus gastos de servicios básicos como el pagar la energía eléctrica, agua, internet y teléfono, esto es lo que está obligado a realizar el comodatario, sin embargo si en este departamento existe un daño o desperfecto grave que afecte su funcionalidad o a otro departamento vecino, al arreglo de esto se lo conoce como una expensa extraordinaria.

Por ejemplo, en un contrato puede estipularse algo como lo siguiente: “El “Comodante” entrega al “Comodatario” el uso del vehículo antes singularizado, y, el “Comodatario” lo acepta, reconociendo que está en buen estado de conservación, comprometiéndose a proveer los cuidados mínimos de conservación y mantenimiento, y a devolverlo en iguales condiciones, salvo el deterioro normal que se origine por su uso normal, dentro de un plazo que no excederá de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato”. Incluso podría estipular lo siguiente: El “Comodatario” se compromete a mantener el vehículo objeto del presente contrato en buenas condiciones. Deberá darle mantenimiento y el cuidado necesario al vehículo, realizar todos los mantenimientos preventivos que sugiere la casa automotriz proveedora de los vehículos de similares características, y que constan en las cartillas de garantía entregadas en el momento de la adquisición”.

Así en el ejemplo propuesto, el comodatario está obligado a proveer los cuidados mínimos de conservación y mantenimiento, sin embargo ¿Qué sucede en relación a las extraordinarias, o cuando éstas son necesarias y urgentes?

La respuesta a la pregunta realizada se encuentra en el artículo 2094 del Código Civil, que dispone: El comodante está obligado a pagar al comodatario las expensas que,

sin su previa noticia, haya hecho para la conservación de la cosa bajo las condiciones siguientes:

1.- Si las expensas no han sido de las ordinarias de conservación, como la de alimentar al caballo;

2.- Si han sido necesarias y urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, y se presume fundadamente que, teniendo éste la cosa en su poder, no hubiera dejado de hacerlas (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2094).

Entonces, se puede decir que por regla general las expensas ordinarias tienen que ser cubiertas por el comodatario, mientras que las extraordinarias por el comodante, pero tal y como manda el artículo 2094, el comodatario podrá cubrir los gastos para arreglar algo sumamente urgente, ya que si no lo hace se generarían más problemas, sin embargo el comodante estará obligado a devolver el dinero que se ha gastado en esto. En caso de que el comodante no restituya el dinero al comodatario, éste tendrá toda la facultad de retener la cosa que está siendo prestada.

Lo antes mencionado se fundamenta en el artículo 2096 del Código Civil que manda: El comodatario podrá retener la cosa prestada mientras no se efectúa la indemnización de que se trata en los dos artículos precedentes; salvo que el comodante caucione el pago de la cantidad en que se le condene (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2096).

2.2.1. La obligación de dar el uso estipulado u ordinario de la cosa.

En los contratos de comodato habitualmente las partes estipulan y recalcan la forma en la que la cosa prestada deberá ser usada, por ejemplo si se presta una nave industrial el comodante podrá decir que dentro de esta nave se podrán almacenar solamente llantas para vehículos o en un contrato de comodato donde se presta un Coliseo, el comodante tiene toda la facultad de imponer que este coliseo solamente sea usado para eventos deportivos relacionados con el básquet; sin embargo en el caso de no haber estipulado un uso en específico se entenderá que deberá darse el uso ordinario al bien.

Es por ello que el artículo 2080 del Código Civil manda que el comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención, en el uso ordinario de las de su clase. En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la

indemnización de todo perjuicio y la restitución inmediata, incluso cuando para la restitución se haya estipulado plazo (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2080).

Por ejemplo, se podría estipular que se prohíbe expresamente al “Comodatario” subarrendar, ceder o traspasar los derechos que le corresponden por el contrato a cualquier título a favor de otra persona, caso contrario el contrato terminará de manera inmediata y, de ser procedente, se someterá al juzgamiento de la autoridad respectiva.

De tal forma, en el contrato de comodato el comodatario podrá hacer el uso correspondiente de la cosa, siempre y cuando lo conserve para así poder hacer una debida restitución y de esta manera estaría cumpliendo con su obligación dentro del contrato de comodato. En el caso hipotético de que se ha prestado una moto y el comodante ha dispuesto que el comodatario si podrá ganar dinero utilizando la moto, pero solamente trabajando con pedidos a domicilio, el comodatario tendrá todas las facultades de trabajar utilizando la moto. Entonces en base a esto se ha llegado a la conclusión que dependiendo de las cláusulas que se han agregado al contrato de comodato, el comodatario si podrá gozar de los frutos que le puede llegar a dar la cosa prestada.

Al respecto cabe mencionar que el artículo 778 del Código Civil ecuatoriano establece que el derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 778); sin embargo. no se puede confundir este derecho real con la posibilidad de que el comodatario goce de los frutos que el bien dado en préstamo pueda generar, en al caso la facultad de goce se entrega al comodatario en virtud de la convención.

2.2.2 La obligación de restituir la cosa

Como se ha mencionado en líneas anteriores, otra de las obligaciones del deudor es la de restituir la cosa que ha sido prestada. Es por ello que se debe entender de una manera correcta el significado de la palabra restitución. Entonces es por ello que Cabanellas (1979) la define como aquella “Acción o efecto de restituir. Devolución de una cosa”.

El bien prestado tendrá que ser devuelto en buenas condiciones, ya que la obligación del comodatario no solamente es la de devolver el bien, sino que también la de conservar el bien (tema que se ha tratado con anterioridad), el comodatario será la persona que devuelva el bien, salvo que una tercera persona tenga la facultad de devolver

la cosa, por ejemplo un apoderado especial del comodatario, los herederos del comodatario tendrán la obligación de entregar el bien al comodante.

Cabe mencionar que han existido algunos casos en que los herederos por no tener conocimiento que un bien ha sido prestado a su antecesor lo venden, debido a esto el artículo 2090 del Código Civil manda que: Si los herederos del comodatario, no teniendo conocimiento del préstamo, hubieren enajenado la cosa prestada, podrá el comodante, no pudiendo o no queriendo hacer uso de la acción reivindicatoria, o siendo ésta ineficaz, exigir de los herederos que le paguen el justo precio de la cosa prestada, o que le cedan las acciones que en virtud de la enajenación les competan, según viere convenirle. Si tuvieren conocimiento del préstamo, resarcirán todo perjuicio, y aún podrán ser perseguidos penalmente, según las circunstancias del hecho (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2090).

El bien que ha sido materia del contrato de comodato tendrá que ser entregado a su dueño, tal y como manda el artículo 2084 del Código Civil: La restitución deberá hacerse al comodante, o a la persona que tenga derecho para recibirla a su nombre, según las reglas generales. Si la cosa ha sido prestada por un incapaz que usaba de ella con permiso de su representante legal, será válida la restitución al incapaz (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2084).

Una de las características principales que tiene el Derecho Privado es que dice que se puede hacer todo, menos lo que esté prohibido por la Ley; por lo tanto las partes podrán decidir en donde se tendrá que devolver el bien prestado, habitualmente se suele indicar en el contrato en donde se tiene que devolver la cosa; pero si esto no se ha estipulado, el comodatario tiene la obligación de restituir la cosa en el domicilio del comodante o en el lugar en donde se realizó el contrato. Claro, si el bien prestado es un bien inmueble como una casa, se cumple como formalidad de devolver el bien cuando se entregan las llaves de esta casa para que el comodante tenga nuevamente el acceso a su propiedad.

Es por esto que el Artículo 1604 del Código Civil manda que: Si no se ha estipulado lugar para el pago, y se trata de un cuerpo cierto, se hará el pago en el lugar en que dicho cuerpo existía al tiempo de constituirse la obligación. Pero si se trata de otra cosa, se hará el pago en el domicilio del deudor (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 1604).

Ahora bien, la cosa prestada debe ser restituida en la fecha que se ha estipulado dentro del contrato, pero en el caso de que no se haya acordado una fecha de devolución

del bien, el contrato de comodato se volverá “precario”. Cabanellas (1979) define a precario como lo dado con sujeción a la sola voluntad del dueño o comodante y que se encuentra sometido a revocación por su voluntad y también en cualquier momento. Específicamente, el préstamo o comodato esencialmente revocable por el dueño de lo prestado.

Ruiz (2023) menciona que “El precario es más que nada una pasividad o tolerancia del propietario del inmueble sin que se establezca un uso específico, ni duración, ni renta, es decir, sin título correcto”.

El Artículo 2097 del Código Civil manda que: “El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada, en cualquier tiempo” (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2097).

Así también el Artículo 2098 del Código Civil manda que: Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución. También lo constituye precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2098).

Es por lo ya mencionado que se ha llegado a la conclusión de que si en un contrato de comodato no se ha pactado el tiempo de duración del mismo, y la fecha en la que la cosa tendrá que ser devuelta, el contrato tomará el nombre de precario, y entonces el comodante podrá exigir su restitución en cualquier momento, claro esto no es bueno para el comodatario ya que el comodante lo puede sorprender y obligarlo a devolver la cosa prestada.

2.3. Exoneración de responsabilidad

Como se ha mencionado en líneas anteriores, el caso fortuito y la fuerza mayor son eximentes de responsabilidad para el comodatario, ya que en estos casos ya no depende del deudor que la cosa se dañe o se pierda, se puede decir que serían casos excepcionales de “mala suerte” cuando sucede esto.

Sin embargo, no solo estos de aquí libran de responsabilidad al comodatario, ya que el comodatario tampoco será responsable del bien entregado si éste tiene vicios ocultos, es por ello que hay que tener en cuenta de que se trata los vicios y para ello se ha acudido al autor Arribas que dice que “Vicio es la falta de una cualidad esencial del bien que ha

sido entregado, en cambio la falta de cualidad prometida, o defecto de calidad, es la inexistencia de una característica especial del bien, distinta a las típicas” (Arribas, 2014. p50).

El Código Civil ecuatoriano en su Artículo 2095 manda que: El comodante está obligado a indemnizar al comodatario los perjuicios que le hayan ocasionado la mala calidad o condición del objeto prestado, con tal que la mala calidad o condición reúna tres circunstancias, entre ellas se encuentra la siguiente:

1.- Que haya sido conocida y no declarada por el comodante (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2095).

Ahora bien, al momento de realizar cualquier contrato es importante aclarar las características ordinarias que éste deberá contener, esto con el propósito de no llegar a tener problemas en un futuro dentro del contrato, entonces en un contrato de comodato que se presenten vicios ocultos el comodatario ya no será el responsable, sino el comodante tendrá que responder ante esto tal y como manda el numeral dos del Artículo 2095 del del Código Civil ecuatoriano.

2.4 Referencia a Cláusulas Contractuales que pueden modificar las reglas generales en relación a la responsabilidad:

El contrato de comodato puede incluir cláusulas que limiten o amplíen la responsabilidad del comodatario, siempre que no contravengan disposiciones legales, esto basándose en una de las características primordiales del Derecho Privado que dice que se puede hacer de todo menos lo que está expresamente prohibido en la Ley, a diferencia del Derecho Público, en el que se podrá realizar solamente lo que la ley autoriza.

Cabe resaltar que no solo en el contrato de comodato se pueden incluir cláusulas que puedan modificar a un contrato base. Las cláusulas que se aplican en los contratos sirven muchas veces para que las partes se sientan más seguras del cumplimiento del contrato, por ejemplo si se aplica una cláusula penal las partes se ven presionadas a cumplir el contrato de la manera pactada, esto con el fin de que no exista una sanción sobre esta persona debido a que se agregó la ya mencionada cláusula penal en el contrato.

CAPÍTULO 3

3. ANÁLISIS DE CASO

3.1 Introducción

A continuación se analizará el contrato de comodato celebrado entre la Municipalidad de Cuenca y la Federación Deportiva del Azuay sobre el estadio Alejandro Serrano Aguilar, cabe resaltar que este contrato es de suma importancia para la ciudad de Cuenca, ya que gracias al contrato de comodato durante varios años se han desarrollado distintas actividades del ámbito deportivo, sin embargo debido a inconvenientes suscitados entre las partes contratantes se generó un conflicto entre la comodante y comodataria llevando a que se dé por terminado el contrato de comodato; por ello, que se analizará la responsabilidad de las partes en este contrato, las controversias ocurridas.

El estadio Alejandro Serrano Aguilar, antes llamado estadio “El Ejido” ha sido un bien de suma importancia para la ciudad de Cuenca, en especial para deportistas y clubes de fútbol ya que es aquí donde se han realizado actividades relacionadas al deporte, es importante mencionar que este bien ha sido materia de varios contratos de comodato desde el año 1977, en dicho año se realizó un préstamo al Club Deportivo Cuenca y dentro del contrato no se acordó un tiempo de duración del mismo, es por ello que es dicho contrato fue precario.

Luego la Municipalidad de Cuenca realizó otro contrato de comodato sobre el referido estadio; este contrato fue celebrado en el año 1991 con la Federación Deportiva del Azuay, en el 2006 se realizó otro contrato de comodato, en el cual solamente se amplió el plazo para la utilización del bien y fue hasta el 17 de febrero de 2024 que la parte comodataria utilizó el bien.

3.2 Partes del Contrato

Dentro del contrato de comodato que se está analizando existen dos partes que intervienen, el comodante y el comodatario, cabe resaltar que estas partes son personas

jurídicas que están debidamente constituidas y han actuado debidamente representadas por sus respectivos personeros.

Por un lado se encuentra el GAD Municipal del cantón Cuenca en calidad de comodante, mientras que el comodatario es la Federación Deportiva del Azuay, cabe resaltar que estas partes han estado vinculadas a este contrato durante varios años, y no solamente por el bien del estadio Alejandro Serrano Aguilar, sino que también es objeto de comodato en este contrato la Pista Atlética Jefferson Pérez, la Pista de Bicicross, el Kartódromo de Cuenca y el Complejo Deportivo Bolivariano.

3.3 Objeto del Contrato

3.3.1 Descripción del bien dado en comodato.

El objeto que es materia del contrato de comodato es el estadio Alejandro Serrano Aguilar, un bien inmueble importante para la ciudad de Cuenca, ya que este ha sido utilizado por varios deportistas reconocidos a nivel nacional e internacional, así también este bien ha sido utilizado por varios clubes profesionales de fútbol, así es el caso que el Club Deportivo Cuenca continúa disputando sus partidos en el estadio Municipal, sin embargo dentro de los contratos realizados no se menciona las características del bien y tampoco se dice las condiciones en las que se encuentran al momento de la entrega.

3.3.2 Estado y características del bien.

Cabe mencionar que el estadio Alejandro Serrano Aguilar es una construcción antigua, fue inaugurado en 1945; al parecer, la antigüedad de la edificación fue un obstáculo para la Federación Deportiva del Azuay, sin que se hayan realizado mejoras importantes, por ello, una cantidad considerable de aficionados, políticos y dirigentes han venido reclamando que la Ciudad de Cuenca debería tener un nuevo estadio, esto con la finalidad de que se puedan desarrollar las actividades deseadas de una mejor manera, todo esto da cuenta de la situación material del inmueble.

En este contexto, debemos advertir que en el contrato de comodato celebrado el 01 de octubre de 1991, no se describe el estado en el que se encuentra el estadio al momento de la entrega a la comodataria; por ello, al no mencionarse el estado del inmueble, la

comodataria se ve obligada a conservarlo en una forma ordinaria. Hay que recordar que una característica del contrato de comodato es que la parte comodataria deberá restituir el bien a su propietario en el tiempo acordado y en iguales condiciones en las que el bien fue prestado.

En el caso particular, la Federación Deportiva del Azuay deberá cumplir con la restitución del bien en iguales o mejores condiciones que fue prestado el bien, sin embargo esto no ocurrirá debido a la terminación anticipada del contrato (entendemos que la restitución no se ha dado de manera formal).

3.4. Duración del Comodato

3.4.1 Plazo del contrato.

En el contrato de comodato celebrado en 1991, entre el GAD Municipal de Cuenca representado en ese entonces por el Alcalde de Cuenca el señor Jorge Piedra Ledesma y por el Procurador Síndico el doctor Max Coellar Espinoza, y la Federación Deportiva del Azuay representada por el Presidente de la Federación el doctor Guillermo Jaramillo Sarmiento y el Procurador Síndico el doctor Rubén Vélez Núñez, se estipula dentro de la cláusula novena que el contrato de comodato tendrá una duración de 20 años contados desde la fecha de celebración de la escritura pública, es decir desde el 01 de octubre de 1991.

Cabe resaltar que el contrato de comodato sobre el estadio Municipal preveía una terminación inicial para el 01 de octubre de 2011; sin embargo, el 30 de noviembre de 2006 se realizó una ampliación al plazo y se llegó a un acuerdo que el contrato tendrá vigencia por 30 años más, contados a partir del 01 de octubre de 2011. Hay que mencionar que en ninguno de los contratos se estipuló ninguna condición para una futura renovación del contrato.

3.5. Derechos y obligaciones de la Comodante

3.5.1 Derechos de la comodante

La Municipalidad de Cuenca en calidad de comodante tiene derechos dentro del contrato de comodato, de manera particular se expresa que la Municipalidad de Cuenca

en calidad de comodante, podía usar las instalaciones del estadio, para cualquier evento deportivo o de cualquier otra índole, lo cual da una connotación especial a la relación contractual, sobre todo cuando la comodataria no tenía el uso exclusivo del bien objeto del comodato, pudiendo este uso compartido incidir en el grado de responsabilidad de la comodataria en relación al cuidado y conservación del bien.

Por otro lado, otra obligación especial pactada en el contrato es la de la restitución de la cosa prestada, que a su vez es el principal derecho que tiene la parte comodante; es por ello que se estipula en el contrato que la Municipalidad de Cuenca tiene derecho a pedir la terminación del contrato de forma anticipada y de forma unilateral tal y como se acordado en la cláusula décima segunda del contrato de 1991 y cláusula novena del contrato del 2006, esta terminación se daría en el hipotético caso de que la comodataria incumpla con sus obligaciones contractuales.

En relación a los demás derechos de la comodante existe una remisión a las normas generales del Código Civil, así que se describirán los mismos.

Dentro del Código Civil se describen los derechos que tiene el comodante así que el artículo 2079 manda que “El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario”, este artículo presenta tanto un derecho como una obligación, que es la prohibición del ejercicio del bien en caso de que la actividad que se vaya a realizar no sea compatible para lo que ha sido prestado el bien.

En el artículo 2081 del Código Civil también se habla sobre el derecho que tiene la parte comodante para que se dé por terminado el contrato, que se restituya el bien prestado y en caso de que se haya perdido o dañado el comodante tiene la facultad de exigir el precio de la cosa que ha sido prestada, en los casos de bienes inmuebles es poco probable que se dé la pérdida del bien prestado.

Es por lo ya mencionado que el artículo 2081 dice que el comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior

de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2081).

Por último el artículo 2083 manda que el comodatario está obligado a restituir la cosa prestada, en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada. Pero podrá exigirse la restitución aún antes del tiempo estipulado, en tres casos: 1.- Si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse; 2.- Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa; y, 3.- Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2083).

En el artículo 2083 se demuestra otras de las causales que tiene la parte comodante para que se restituya el bien, pero por ejemplo en el numeral segundo la comodante no puede solamente decir que necesita de manera urgente el bien, sino que tendrá que probarlo y demostrar que se necesita el bien, ya que si solamente se alega la necesidad de ocupar la cosa la mayoría de contratos de comodato no cumplirían con el plazo que ha sido estipulado en el contrato y esta forma de terminación generaría problemas para la comodataria de carácter económico, jurídico, social, etc.

3.5.2 Obligaciones de la comodante

En todo contrato de comodato tanto comodante como comodatario tienen obligaciones que cumplir, sin embargo en los contratos celebrados el 01 de octubre de 1991 y el 30 de noviembre de 2006, no se han acordado deberes específicos para la Municipalidad de Cuenca, es por ello que se entiende que solo deberá cumplir con lo que mandan los artículos que se encuentran dentro del título XXVIII del Código Civil, así que a continuación se explicarán las obligaciones que tiene el comodante en el contrato de comodato.

En los artículos 2094 y 2095 del Código Civil se puede observar las obligaciones que tiene el comodante frente al comodatario, es por ello que se explicarán a estas obligaciones y se hará una relación con el contrato de comodato que está siendo analizado.

El Art. 2094 determina que el comodante está obligado a pagar al comodatario las expensas que, sin su previa noticia, haya hecho para la conservación de la cosa, siempre

que se cumplan las siguientes condiciones: 1. Si las expensas no han sido de las ordinarias de conservación; 2. Si han sido necesarias y urgentes, de tal manera que no haya sido posible consultar al comodante, y siempre que se presuma que, éste, teniendo la cosa en su poder, las hubiera realizado (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2094).

Entonces se puede decir que esta norma habla sobre el pago del comodante de las expensas extraordinarias se puede decir que en este contrato de comodato la Municipalidad de Cuenca debía haber pagado los gastos que han sido realizados para arreglar los graderíos y especialmente el pago del arreglo del techo que colapsó en septiembre de 2023 debido a fuertes vientos y lluvias que provocaron este acontecimiento,

Por su parte el Art. 2095 dispone que el comodante está obligado a indemnizar al comodatario los perjuicios que le hayan ocasionado la mala calidad o condición del objeto prestado, siempre que la mala calidad o condición reúnan las tres circunstancias determinadas en la norma: 1. Que haya sido de tal naturaleza que probablemente había de ocasionar los perjuicios; 2.- Que haya sido conocida y no declarada por el comodante; y, 3.- Que el comodatario no haya podido, con mediano cuidado, conocerla o precaver los perjuicios (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2095).

Así que esta norma habla sobre las obligaciones del comodante y sobre las indemnizaciones que deberá hacer en caso de que se cumpla cualquiera de las tres circunstancias que se presentan, sin embargo dentro del contrato de comodato que se celebró entre la Municipalidad de Cuenca y la Federación Deportiva del Azuay no se cumple ninguna de estas tres circunstancias.

Luego de la investigación realizada, no se ha logrado llegar a conocer que la Municipalidad de Cuenca haya cubierto las expensas extraordinarias que debía haberlas hecho, esto en relación al deterioro del techo y de los graderíos, así que en el caso de que si se hayan pagado no existiría ningún problema sobre las expensas extraordinarias en este contrato de comodato.

Dentro del contrato del 01 de octubre de 1991 se acuerda que la Municipalidad de Cuenca podrá utilizar el bien para eventos deportivos o de otra índole, sin embargo esto se contradice con una de las características del contrato de comodato, que es la no intervención por parte del comodante en la utilización del bien; sin embargo es un contrato de carácter privado y el derecho privado manda que se puede hacer todo, excepto

lo que está expresamente prohibido por la ley; no obstante, a nuestro criterio, el hecho del uso no exclusivo, puede incidir en el grado de responsabilidad de la comodataria en la conservación de la cosa.

3.6 Derechos y obligaciones de la comodataria

3.6.1 Derechos de la comodataria

Las partes dentro de un contrato tienen derechos y también obligaciones, es por esto que la comodataria tiene la facultad de hacer uso del estadio Alejandro Serrano Aguilar, la característica principal del contrato de comodato es la gratuidad, eso quiere decir que la comodataria tiene derecho a usar el bien sin pagar nada al comodante, ya que en caso de que así lo hiciera ya no sería un contrato de comodato, sino que se trataría de un contrato de inquilinato.

Otro derecho que tiene la parte comodataria es que no puede ser perturbado el goce del bien, y la parte comodante no podrá utilizar el bien de una forma contraria a la que se ha estipulado en el contrato, esto fue analizado en líneas anteriores, y se encuentra explicado en el artículo 2079.

Claro, la Federación Deportiva del Azuay podrá manejar el estadio para su uso y goce, teniendo la facultad de exigir el pago por parte de la Municipalidad de Cuenca de las expensas extraordinarias que hubiere erogado en el bien, aspecto que no ha sido manifestado o reclamado por la Federación Deportiva del Azuay, o por lo menos entendemos que no se lo ha realizado con dineros propios que impliquen una erogación de su patrimonio; si así hubiere sido, consideramos que, en el caso de que no se paguen las respectivas indemnizaciones a la comodataria, tendría el derecho a retener el bien hasta que se pague lo debido, tal y como manda el artículo 2096 que dice que “el comodatario podrá retener la cosa prestada mientras no se efectúe la indemnización de que se trata en los dos artículos precedentes; salvo que el comodante caucione el pago de la cantidad en que se le condenare” (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2096).

3.6.2 Obligaciones de la comodataria

Como se ha mencionado durante este trabajo de investigación el comodatario tiene tres obligaciones fundamentales, las cuales son conservar el bien, usar el bien

correctamente y por último restituir el bien una vez haya vencido el plazo; sin embargo dentro del contrato celebrado el 01 de octubre de 1991 se ha estipulado ciertas cláusulas y dentro de estas la Federación Deportiva del Azuay en calidad de comodatario tiene que cumplir con las mismas y se analizarán a continuación. Cabe resaltar que en el contrato celebrado el 30 de noviembre del 2006 solamente se agrega una aplicación del plazo que ya fue analizado en líneas anteriores.

Dentro de la cláusula cuarta del contrato celebrado el 01 de octubre de 1991 se establecen las obligaciones de la Federación Deportiva del Azuay, se acuerda que la comodataria tiene que cumplir con las reglas generales establecidas en el Título XXVIII del Código Civil y además se han establecido ciertas obligaciones para la Federación Deportiva del Azuay y estas dicen que no se podrá utilizar el estadio Alejandro Serrano Aguilar en fines distintos a su naturaleza, se tendrá que conservar, cuidar y mantener todas las instalaciones del estadio, la comodataria deberá cuidar el buen uso del Estadio como un escenario exclusivo para competencias o actividades adecuadas, se tiene que autorizar por parte de la Federación Deportiva del Azuay el uso a instituciones deportivas y especialmente a clubes de fútbol, así también la comodataria se ve obligada a ceder sin costo alguno las instalaciones del estadio para cualquier evento deportivo o de otra índole que requiera la Municipalidad de Cuenca, tendrá que sufragar todos los gastos de mantenimiento, y contratar personal suficiente para el manejo del estadio y no terminar con la relación laboral del conserje del estadio.

Queda claro que las obligaciones principales de la comodataria son la debida conservación y el uso adecuado del estadio Alejandro Serrano Aguilar, pero además de la conservación y el correcto uso del bien se establecen otras obligaciones que ya fueron descritas en el apartado anterior, así que a continuación se examinarán a profundidad las obligaciones más llamativas dentro de este contrato de comodato.

Algo llamativo es que dentro de las obligaciones se menciona que la comodataria deberá “cuidar el buen uso del estadio, como un escenario exclusivo para competencias o actividades adecuadas” debido a esta obligación se han generado confusiones, ya que las actividades adecuadas no se las especifican y se vuelve algo subjetivo, sin embargo durante varios años se han realizado conciertos y eventos que no son de naturaleza deportiva, así que tácitamente se entiende que esto estaba permitido y por eso la Municipalidad de Cuenca nunca reclamó sobre este tipo de eventos realizados dentro del

estadio. El actual presidente de la Federación Deportiva del Azuay, el economista Edwin Loyola, quien fue entrevistado con la finalidad de tener mayores elementos para este trabajo, supo manifestar que los eventos que no tenían relación con el deporte se los realizaban con el propósito de generar fondos para el cuidado y mantenimiento del estadio.

Así también se menciona en el contrato que la Municipalidad de Cuenca podrá usar el bien de manera gratuita para eventos deportivos o cualquier actividad. Es por ello que la Municipalidad también organizaba conciertos especialmente en las fechas conmemorativas por la fundación e independencia de la ciudad de Cuenca, así también se realizó en el mes de febrero de 2024 el denominado jueves de compadres en el estadio Alejandro Serrano Aguilar. El Econ. Loyola manifestó que se generaban conflictos y discusiones con la Municipalidad de Cuenca, ya que la Municipalidad realizaba los eventos y no les importaba el mantenimiento que venía realizando la Federación Deportiva del Azuay sobre las instalaciones del estadio, es por ello que en febrero de 2024 luego del denominado jueves de compadres la cancha quedó en un estado deplorable y esto causó malestar a la comodataria; el Econ. Loyola aseguró que la terminación unilateral del contrato de comodato fue por la indebida conservación del estadio y esta fue motivada por el estado de la cancha, algo que la misma Municipalidad de Cuenca la deterioró.

Otra de las obligaciones que tiene la comodataria es que no puede vender o subarrendar el bien que ha sido prestado, ya que el bien no es de propiedad de la Federación Deportiva del Azuay y ésta no podrá disponer sobre el bien en su totalidad, es por ello que se prohíbe la venta y subarrendamiento del mismo, y en caso de que llegase a realizar uno de los contratos mencionados anteriormente, éstos serán completamente nulos.

3.7. Cláusulas Específicas

En todo contrato de comodato las partes tienen la facultad de agregar cláusulas especiales para el contrato que se celebra y que tengan relación exclusiva con lo que se está celebrando, es por ello que la Municipalidad de Cuenca y la Federación Deportiva del Azuay han acordado que dentro del contrato del 01 de octubre de 1991 se describan

ciertos puntos específicos para este contrato de comodato, es por ello que a continuación se explicarán las cláusulas que se han pactado en este contrato y no se las podría establecer en otros contratos.

En la cláusula cuarta que habla sobre las obligaciones que tiene la comodataria en uno de los literales se acuerda que el conserje que venía realizando las actividades de limpieza en el estadio Alejandro Serrano Aguilar seguirá cumpliendo las mismas funciones y actividades, también tendrá el derecho al uso y habitación del bien, esta decisión de que el conserje siga trabajando en el estadio se contradice con el derecho que tiene la comodataria de que no podrá ser perturbado el goce del bien que se ha prestado, es por ello que ésta cláusula obliga a la Federación Deportiva del Azuay a respetar el puesto de trabajo del conserje, aún si es que ellos quisieran contratar a otra persona en lugar de él no lo podrían hacer.

3.8. Terminación del contrato de comodato

Dentro de la regulación general del contrato de comodato existen varias causales de terminación del mismo, entre ellas se encuentran el uso incorrecto del bien, la mala conservación por parte de la comodataria, la muerte del comodatario, entre otras. Ahora, veremos las que se establecieron en el contrato objeto de análisis y además es necesario analizar si en este caso el comodatario está obligado de responder hasta la culpa lata, leve o levísima, a efectos de la terminación del contrato.

Dentro del contrato de comodato celebrado el 01 de octubre de 1991 se determina en la cláusula décima segunda que, en caso de que se incumpla alguna obligación por parte de la comodataria, la Municipalidad de Cuenca podrá dar por terminado el contrato de forma anticipada y unilateral, esto se repite dentro de la cláusula novena del contrato celebrado el 30 de noviembre del 2006, así que de esta manera la Municipalidad de Cuenca dio por terminado el contrato de comodato, fundamentándose en el artículo 2081 del Código Civil.

El Art 2081 dispone que el comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima. Entonces es responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, el comodante puede exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su

propiedad al comodatario. Esta norma también establece que el comodatario no será responsable de caso fortuito, si no es: 1. Cuando ha empleado la cosa en un uso indebido, o ha demorado su restitución, a menos de aparecer o probarse que el deterioro o pérdida por el caso fortuito habrían sobrevenido igualmente sin el uso ilegítimo o la mora; 2. Cuando el caso fortuito ha sobrevenido por culpa suya aunque esta haya sido levísima; 3.- Cuando en la alternativa de salvar de un accidente la cosa prestada, o la suya, se ha preferido salvar la suya; y, 4.- Cuando expresamente se ha hecho responsable de casos fortuitos (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2081).

Cárdenas y Reveco (2021) dicen que existen dos formas para que se de la resolución de un contrato, y esto es por un modelo judicial y por un modelo extrajudicial, estos autores mencionan que en el caso de que se aplique la facultad resolutoria se tendrá que comunicar o notificar a la parte que ha incumplido dentro del contrato con sus obligaciones, en este caso se ha declarado el incumplimiento del contrato unilateralmente y así el comodante dio por terminado el contrato, sin embargo el Econ. Loyola expresó que nunca se le comunicó o notificó a la Federación Deportiva del Azuay que la Municipalidad de Cuenca daría por terminado el contrato de comodato unilateralmente.

Sin embargo, consideramos que en nuestro sistema legal, la terminación unilateral de un contrato bilateral sujeto a plazo, como es el caso del comodato del estadio, además por la alegación de un incumplimiento de la obligación de la comodataria de conservar el bien, debe necesariamente ser declarada en vía judicial; es por ello que en el caso de que se alegue el incumplimiento de la correcta conservación de la cosa, para garantizar los derechos de las partes, se debe permitir no solo la contradicción y derecho a la defensa, sino además la de probar la existencia de dicho incumplimiento, como por ejemplo con un peritaje que verifique y de los elementos necesarios al juez, esto con la finalidad de que se califique la posibilidad de dar por terminado de manera anticipada el contrato.

Por ello, nos separamos del criterio de que se puede dar por terminado el contrato de comodato, sujeto a plazo, y por el eventual incumplimiento de la comodataria, de manera unilateral, y sin proceso judicial; pues lo contrario es volver al contrato, como un comodato precario.

Ahora, en caso de que la parte comodataria acepte su incumplimiento de alguna obligación se podrá dar por terminado el contrato de comodato por mutuo acuerdo, pero

este no es el caso ya que se declaró unilateralmente el incumplimiento y así se dio por terminado el contrato de comodato sobre el estadio Alejandro Serrano Aguilar entre la Municipalidad de Cuenca y la Federación Deportiva del Azuay.

Por otra parte, en cuanto a la responsabilidad de la comodataria, es importante hacer alusión a que el comodatario responderá generalmente hasta la culpa levísima en el caso de que este sea el único beneficiario, responderá hasta la culpa leve en caso de que el comodante y el comodatario se beneficien del contrato de comodato y sólo responderá hasta la culpa lata si el comodante es el único que está siendo beneficiado por el contrato de comodato.

Por nuestra parte consideramos que en el caso planteado, la parte comodataria sólo responde hasta la culpa leve, debido a que el Municipio de Cuenca también se beneficia dentro de este contrato ya que ha estado organizando eventos constantemente en el estadio Alejandro Serrano Aguilar. Entonces se ha llegado a la conclusión de que la Federación Deportiva del Azuay solo responde hasta la culpa leve, y esto significa que una de las causales para dar por terminado el contrato de comodato es sí la comodataria no se responsabiliza de la culpa leve. Todo lo que se ha explicado dentro de este apartado se fundamenta en el artículo 2082 del Código Civil “Si el comodato fuere en pro de ambas partes, no se extenderá la responsabilidad del comandatario sino hasta la culpa leve; y si en pro del comodante, sólo hasta la culpa lata” (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2082).

3.9 El contrato y su relación con el Registro de la Propiedad

Se conoce que una gran cantidad de personas han tenido inconvenientes al momento de vender, comprar, transferir o inscribir una cosa determinada, debido a que no se ha inscrito o si fue inscrito no se lo inscribió de forma correcta en el Registro de la Propiedad, es por esto que todo contrato civil, cuando debe ser inscrito, debe cumplir con dicho requisito considerando los requisitos exigidos en la ley. Se deberá tomar en cuenta que la inscripción debe realizarse en el cantón que corresponda según el contrato que se está celebrando, esto con la finalidad de que se concrete el contrato realizado.

Ahora, ¿el comodato de un bien inmueble debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad para su perfeccionamiento o para su validez?, consideramos que no; al ser un contrato real se perfecciona con la simple entrega material y no se determina como un

contrato que requiere tal formalidad. Entonces, ¿cuál es la finalidad de la inscripción?, es la de dar publicidad formal al contrato, con los efectos propios de tal publicidad, como es la que el contrato sea respetado en cuanto a su plazo, en los casos de que el comodante transfiera el dominio.

Así, un contrato de comodato una vez inscrito en el Registro de la Propiedad, protege tanto al comodante como al comodatario de cualquier problema que pueda surgir; otro ejemplo, sí el comodante quiere prestar la cosa a otra persona mientras esté en vigencia el contrato, la parte comodataria podrá demostrar que el contrato se encuentra vigente y es un contrato válido ya que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

En el caso que está siendo analizado, los dos contratos fueron debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad y es esta inscripción la que surte ciertos efectos para las partes.

En el Derecho existe un principio que dice que todo se deshace de la misma forma en la que se hace, esto quiere decir que así como la celebración del contrato de comodato sobre el estadio ha sido inscrita en la correspondiente entidad pública, la terminación del contrato obliga a las partes a cancelar la inscripción esto con la finalidad de que se liberen de las obligaciones que el contrato las ataba, en el caso que se llegase a cancelar la inscripción la Municipalidad de Cuenca podrá arrendar, prestar o hacer cualquier otra cosa con el estadio Alejandro Serrano Aguilar; en el hipotético caso de que la Municipalidad de Cuenca desee celebrar un contrato de comodato, consideramos que no lo podrá inscribir y no se generarían los resultados esperados, no se podrá inscribir debido a que ya se encuentra inscrito un contrato de comodato sobre este bien. La solución para este problema es la de cancelar la inscripción pero para eso se necesitará una sentencia judicial que diga que la terminación del contrato de comodato es legal, tal y como se explicó en líneas anteriores, o el consentimiento de la comodataria para la cancelación.

3.10. Análisis de la resolución.

El día 17 de febrero del año 2024, se desarrolló una sesión del Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, en el cual participó el Alcalde de la ciudad de Cuenca, Procurador Síndico y Concejales de la ciudad, en tal reunión se trató el tema de la resolución que se emitirá para dar por terminado el uso por la Federación Deportiva del Azuay en calidad

de comodataria sobre el estadio Municipal, es por esto que a continuación se analizará dicha resolución.

En dicha resolución se trató directamente sobre un planteamiento anterior que ya se había realizado para presentar el acta de resolución, sin embargo en esta reunión se arreglaron ciertos puntos, entre ellos se menciona al contrato de comodato celebrado el 01 de octubre de 1991 y el contrato de comodato desarrollado el 30 de noviembre del 2006, aquí el Concejal Xavier Bermúdez recalca que no es suficiente que se haga referencia solamente al contrato celebrado en el año 2006, ya que si se considera solo a este contrato la terminación sería nula, es por ello que él plantea que se debe explicar las cláusulas que se han incumplido en el contrato de 1991 ya que es el contrato inicial y el contrato base para las ampliaciones y renovaciones que se realizaron posteriormente.

Por otro lado el Procurador Síndico recalca que no se puede hacer referencia solo al contrato de comodato realizado el 01 de octubre de 1991, ya que en el contrato del 2006 se mencionan cláusulas importantes para dar por terminado el contrato.

Cabe resaltar que en la reunión se mencionó que en el contrato de comodato constan varios bienes de la ciudad de Cuenca, como la Pista Atlética Jefferson Pérez, Pista de Bicicross, Kartódromo de Cuenca, Complejo Deportivo Bolivariano y el ya mencionado Estadio Alejandro Serrano Aguilar. Es por ello que los concejales recalcan que no se debe dar por terminado el contrato de comodato en relación a todos los bienes, sino que solo se tendrá que restituir el estadio Alejandro Serrano Aguilar.

Es por lo ya mencionado, que en la sesión desarrollada se decidió que en el acta resolutive se mencionen a los dos contratos y las respectivas cláusulas que motivaron a los dirigentes municipales para dar por terminado el contrato de comodato.

Dentro de la resolución se menciona lo siguiente: Por haber incumplido la comodataria la obligación establecida en el artículo 2081 del Código Civil en relación con las cláusulas cuarta y novena del contrato de comodato celebrado el 30 de noviembre de 2006; y cláusulas tercera y cuarta de la escritura pública de comodato celebrada entre la Federación Deportiva del Azuay y la Municipalidad de Cuenca, de fecha 01 de octubre de 1991 (Anexo 1), esto es por no haber empleado el mayor cuidado en la conservación del bien municipal, sin embargo se debió mencionar y explicar que parte del estadio

estaba en malas condiciones y así quedaría más clara la decisión de la Municipalidad de Cuenca para dar por terminado el contrato de comodato.

Como se analizó en líneas anteriores la comodataria no tenía la obligación de emplear el mayor cuidado en la cosa y no respondería hasta la culpa levísima como se hace referencia en la resolución por parte del consejo cantonal, esto debido a que la Municipalidad también hacía uso del bien y es por ello que la comodataria solo respondería hasta la culpa leve.

En la cláusula cuarta del contrato celebrado el 30 de noviembre del 2006 se menciona que: Además de las obligaciones generales contenidas en el título XXVIII, del Libro IV de la Codificación del Código Civil que trata del Comodato o Préstamo de Uso, la Comodataria se obliga a destinar única y exclusivamente el inmueble que se entrega en Comodato para destinarlo a los fines que se dejan indicados. Se deja expresamente constancia que la Ilustre Municipalidad de Cuenca es propietaria de los inmuebles materia de este contrato, en la que la Federación Deportiva del Azuay, con sus propios recursos y mediante autogestión, ha ejecutado obras de infraestructura para fomento y desarrollo del deporte.

Así que sobre la cláusula ya mencionada se puede decir que es un tanto escueta, debido a que no se indica la forma en la que el bien debe utilizarse y destinarse, y es evidente que la parte comodataria tendrá que cubrir los gastos para mantener el bien en buenas condiciones, tal y como manda el artículo 2081 “El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima” (Código Civil ecuatoriano, 2024, Art 2081).

Dentro de la cláusula novena del contrato realizado en el año 2006 se indica que: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que mediante este instrumento contrae la Comodataria, será causa suficiente para que la Ilustre Municipalidad de Cuenca anticipada y unilateralmente, pueda dar por terminado este contrato.

Mientras que en la cláusula tercera del contrato del 01 de octubre de 1991 se habla sobre el objeto del contrato de comodato y se establece que el estadio Alejandro Serrano Aguilar es el bien que se presta a la Federación Deportiva del Azuay, y que esta será la única responsable de la administración, uso, ocupación y mantenimiento de todas las

instalaciones del escenario deportivo, lo que incluye canchas, pista atlética, casetas radiales, baterías de servicios higiénicos, marcador electrónico, torres de iluminación, etc.

Así también en la cláusula cuarta del contrato del 01 de octubre de 1991 se establecen las obligaciones que tiene que cumplir la comodataria y estas son las reglas generales establecidas en el Título XXVIII del Código Civil y además las que se han establecido entre la Federación Deportiva del Azuay y la Municipalidad de Cuenca, entonces estas dicen que no se podrá utilizar el estadio Alejandro Serrano Aguilar en fines distintos a su naturaleza, se tendrá que conservar, cuidar y mantener todas las instalaciones del estadio, la comodataria deberá cuidar el buen uso del Estadio como un escenario exclusivo para competencias o actividades adecuadas, se tiene que autorizar por parte de la Federación Deportiva del Azuay el uso a instituciones deportivas y especialmente a clubes de fútbol, así también la comodataria se ve obligada a ceder sin costo alguno las instalaciones del estadio para cualquier evento deportivo o de otra índole que requiera la Municipalidad de Cuenca, tendrá que sufragar todos los gastos de mantenimiento, y contratar personal suficiente para el manejo del estadio y no terminar con la relación laboral del conserje del estadio.

Es por las cláusulas mencionadas que la Municipalidad de Cuenca dio por terminado el contrato de comodato, pero no se entiende cuál es la razón específica ya que solo se dice porque no se ha empleado el mayor cuidado en la conservación de la cosa y esto genera dudas ya que no se sabe que instalación del estadio ha estado en mal estado.

CONCLUSIONES

El comodato o préstamo de uso fue analizado en el presente trabajo de investigación y se ha llegado a varias conclusiones sobre este contrato y el caso analizado; sobre su naturaleza, el plazo en el contrato, las obligaciones que tienen las partes, el alcance de la prueba sobre el estado del bien al momento de la entrega, la forma de terminación del contrato, el supuesto incumplimiento por parte de la comodataria y las eventuales mejoras realizadas en el bien.

El comodato tiene varias particularidades, ya que es un contrato real, gratuito, unilateral y recae sobre bienes no fungibles; dentro del contrato de comodato se tiene dos partes, la comodante y la comodataria, cada una tiene ciertas obligaciones que cumplir, por ejemplo las principales obligaciones que deberá cumplir la comodataria es la de usar de forma correcta el bien que le ha sido prestado, conservar adecuadamente el bien y restituir la cosa en las mismas condiciones como cuando fue prestada o inclusive en un mejor estado; por otro lado la principal obligación de la comodante es de no usar el bien hasta que se dé su restitución, sin embargo en los contratos las partes pueden acordar que la comodante utilice el bien a la par del comodatario.

En la gran mayoría de contratos civiles el plazo es de suma importancia, en el contrato de comodato no es la excepción, ya que la comodataria tiene la obligación de restituir el bien que ha sido prestado cuando el plazo del contrato haya vencido, en caso de que la comodataria no realice lo mencionado, la comodante tiene la facultad de que se devuelva el bien por vía judicial. Existen varios contratos de comodato que han sido celebrados y no se ha estipulado una fecha en la que se tendrá que devolver la cosa, así que se volverán contratos precarios, esto significa que la comodante tiene la facultad de exigir la restitución del bien en cualquier momento y cuando lo crea conveniente.

Es importante mencionar que la comodataria responde hasta la culpa levísima sí solamente ella se beneficia en el contrato de comodato, responde hasta la culpa leve si la comodante también se beneficia y hasta la culpa lata si la comodante es la única que se beneficia del préstamo; en el caso analizado durante el trabajo de investigación, la Federación Deportiva del Azuay en calidad de comodataria tenía la obligación de usar y conservar el estadio Alejandro Serrano Aguilar de forma adecuada, conforme a lo pactado en el contrato celebrado en el año 1991, cabe resaltar que la Ilustre Municipalidad de

Cuenca podía usar el bien, como efectivamente sucedió en reiteradas ocasiones y eso provocó dificultades entre las partes, incidiendo en el ámbito de la conservación del bien y la responsabilidad de la comodataria; debido a que la comodante hizo uso del bien prestado, consideramos que la comodataria tiene la obligación de responder solamente hasta la culpa leve.

Por otra parte, se debe señalar que en el comodato se debe indicar el estado en el que se encuentra el bien objeto del préstamo al momento de la entrega, evidentemente con la finalidad de que no existan inconvenientes sobre su apreciación al momento de su restitución; sin embargo en el contrato de comodato celebrado en el año 1991 no se indicó en el contrato, de manera clara y precisa, el estado en el que se encontraba el estadio Alejandro Serrano Aguilar al momento de la entrega a la comodataria por parte de la comodante, es por lo mencionado que la comodante al momento de la restitución no puede exigir de manera particular una conservación especial del inmueble, ni de algún objeto que se encuentre en el estadio, ya que como se mencionó no se detalló el estado y las cosas que pueden formar parte del mismo como inmuebles por adherencia o destinación. En este contexto, otro elemento a considerar para el análisis es que, la Municipalidad de Cuenca como comodante, estaba obligada a cubrir las expensas extraordinarias de conservación del bien, y a la comodataria las expensas ordinarias.

En el caso analizado la Municipalidad de Cuenca dió por terminado el contrato unilateralmente manifestando que la comodataria incumplió con lo que manda el artículo 2081 del Código Civil; consideramos que al existir un plazo en el comodato, es cuestionable la posibilidad de que se termine de manera unilateral el contrato analizado en este trabajo, y si se sostenía que existe un incumplimiento de la comodataria, ésta debe ser calificada por un juez, con la finalidad de que por vía judicial se dé por terminado el contrato.

Es por lo mencionado en el apartado anterior, que la comodataria tendría la facultad de solicitar un informe pericial a un perito calificado para verificar la situación del estadio, con la posibilidad de iniciar un proceso judicial en contra de la comodante, a fin de verificar si la terminación unilateral del contrato procedió conforme derecho, con los efectos correspondientes.

REFERENCIAS

- Arribas, G. (2014). *Vicios ocultos o bienes disconformes: ¿Incumplimiento y/o saneamiento?*
- Código Civil ecuatoriano. (2024). *Código Civil ecuatoriano*.
https://zone.lexis.com.ec/lts-visualizer?id=CIVIL-CODIGO_CIVIL&codRO=DEE0117AC9FDAE2F1D183C87E65580C48F0147E2&query=%20codigo%20civil&numParrafo=non
- De la Puente, M. (1997). *COMENTARIOS A LA SECCION PRIMERA DEL LIBRO VII DEL CODIGO CIVIL Biblioteca PARA LEER EL CODIGO CIVIL VOL. XI PRIMERA PARTE-TOMO ID PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL PERU FONDO EDITORIAL 1991*.
- Délgado, J. (2015). *Estudio sobre la figura del contrato de comodato y del precario. (Aplicación a la cesión gratuita de vivienda familiar)*. TRABAJO DE FIN DE MÁSTER.
- Ochoa, G. (1988). *CONTRATOS NOMINADOS CIVILES*.
- Ospina, E. O. G. (2005). *TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO Y DEL NEGOCIO JURÍDICO*.
- Rabinovich, R. (2001). *Derecho romano*.
- Redactores Legis. (2022). *Responsabilidad civil contractual y extracontractual*.
- Villaruel, J. (2013). *BIENES FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES*.
- Zúñiga, A. (2022). *Universidad del Azuay “ANÁLISIS DEL CONFLICTO JURÍDICO QUE SE SUSCITA POR LA DOBLE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS TRASLATICIOS DE DOMINIO SOBRE UN MISMO PREDIO”*.

ANEXOS

1. Contrato de comodato celebrado en el año 1991



Factura: 001-100-000154169



20240101006001507

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20240101006001507

NOTARIO OTORGANTE:	SEXTO NOTARIO(A) DEL CANTON CUENCA
FECHA:	29 DE OCTUBRE DEL 2024, (13-40)
COPIA DEL TESTIMONIO:	ESCRITURA PUBLICA DE COMODATO
ACTO O CONTRATO:	OTORGAMIENTO DE COPIAS DE ARCHIVO

OTORGANTES		OTORGADO POR	
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
VINTIMILLA VELEZ JUAN MARTIN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0105545057
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	01-10-1991
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	JUAN MARTIN VINTIMILLA VELEZ
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	0105545057

OBSERVACIONES:	SE CONFIERE SEPTIMA COPIA
----------------	---------------------------

NOTARIA(A) MARIA PRIMAVERA BERNAL ORDOÑEZ
NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN CUENCA



2. Contrato de comodato celebrado en el año 2006



ESCRITURA PUBLICA

DE COMODATO

OTORGADO POR: I. MUNICIPIO DE CUENCA.

A FAVOR DE: FEDERACIÓN DEPORTIVA DEL AZUAY

CUANTIA: INDETERMINADA

En la Ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, República del Ecuador, a TREINTA DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS, ante mí, Doctor Wilson Peña Castro, Notario Público Décimo Segundo de este Cantón, Intervienen por una parte los señores: JORGE PIEDRA LEDESMA, Alcalde de Cuenca (E), y DOCTOR JOSE PEÑA RUIZ, Procurador Síndico Municipal, en nombre y representación de las I. Municipalidad de Cuenca, conforme consta de los respectivos documentos que se insertan a la

3. Preguntas realizadas al presidente de la Federación Deportiva del Azuay

1. ¿Puede definir cuáles son las principales obligaciones que tenía la Federación Deportiva del Azuay en relación a la conservación del estadio Alejandro Serrano Aguilar?
2. ¿Puede definir cuáles son las principales obligaciones que tenía la Federación Deportiva del Azuay en relación al uso del estadio Alejandro Serrano Aguilar?
3. ¿Existió alguna notificación o requerimiento dirigida por la Municipalidad de Cuenca a la Federación Deportiva del Azuay por la cual se le haya solicitado que enmiende o subsane algún tipo de incumplimiento relacionado con el uso y conservación del estadio Alejandro Serrano Aguilar?
4. ¿Puede mencionar que efectos trajo la terminación unilateral del contrato de comodato para su institución.
5. ¿Puede indicarnos cómo fue el procedimiento para la terminación del contrato de comodato por parte de la municipalidad?
6. ¿Puede referirse cuáles son las obligaciones establecidas en el contrato de comodato que debían ser cumplidas por la federación deportiva del azuay?
7. ¿Puede indicarnos si anteriormente existieron problemas entre la Federación Deportiva del Azuay y la Municipalidad sobre el estadio Alejandro Serrano Aguilar?
8. Existió algún tipo de dificultad que impedía el cumplimiento del contrato?
9. ¿Además de la Federación Deportiva del Azuay y el Club Deportivo Cuenca habían otras entidades que usaban el bien?
10. ¿El comodato beneficiaba solo a la Federación Deportiva del Azuay o era en pro de las finalidades de ambas partes?
11. Es de conocimiento público que en el estadio se desarrollaban eventos ajenos a lo deportivo, como conciertos y también eventos deportivos pero no organizados por la Federación Deportiva del Azuay, en tales casos ¿Cuál era el proceso de aprobación para dichos eventos y se cobraba algún valor?
12. ¿Se analizó por parte de la parte comodataria el grado de responsabilidad de la federación sobre el bien, culpa lata, leve, levísima?
13. Es de conocimiento público que se realizó un evento en el mes de febrero por el Municipio denominado “Jueves de compadres” ¿Qué sucedió respecto a esto?

4. Consentimiento informado firmado por el presidente de la Federación Deportiva del Azuay

Modelo de Consentimiento Informado	
<p>Yo, Juan Martín Vintimilla Vélez, quiero asegurarme de que las personas entrevistadas como parte del trabajo de titulación "La responsabilidad contractual en el contrato de comodato, aplicado en el caso del estadio Alejandro Serrano Aguilar", están completamente informadas acerca de implicaciones de participar. Por favor, marque las casillas a continuación si cree que tiene toda la información relevante. Si no, hágame saber.</p>	
<p><input type="checkbox"/> He leído y comprendido la hoja de información del proyecto.</p> <p><input type="checkbox"/> Se me ha dado la oportunidad de hacer preguntas sobre el proyecto.</p> <p><input type="checkbox"/> Estoy de acuerdo en participar en una entrevista.</p> <p><input type="checkbox"/> Entiendo que la entrevista tomará aproximadamente 45 minutos, pero podría extenderse o acortarse dependiendo de mi disponibilidad.</p> <p><input type="checkbox"/> Estoy participando voluntariamente.</p> <p><input type="checkbox"/> Entiendo que puedo negarme a responder cualquier pregunta, por cualquier motivo.</p> <p><input type="checkbox"/> Entiendo que puedo retirarme de la entrevista en cualquier momento, por cualquier motivo.</p> <p><input type="checkbox"/> Acepto que se grabe el audio de mi entrevista.</p> <p><input type="checkbox"/> Acepto que el investigador tome notas durante la entrevista.</p> <p><input type="checkbox"/> Entiendo que mis palabras pueden ser citadas en documentos académicos, informes de investigación y otros resultados de investigación.</p> <p><input type="checkbox"/> Entiendo que la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos.</p>	
Nombre del participante	Firma
Econ. Edwin Loyola	
Fecha: 22 de octubre del 2024	

5. Carta de solicitud para entrevista con personal de la Municipalidad de Cuenca

Cuenca, 16 de octubre de 2024

Dr. Juan Fernando Ramírez
Procurador Síndico Municipal

Ante Usted me dirijo muy respetuosamente y manifiesto lo siguiente:

Debido a la necesidad para la realización de mi trabajo titulado como la "Responsabilidad contractual en el contrato de comodato, aplicado en el caso del estadio Alejandro Serrano Aguilar", trabajo de titulación de la carrera de Derecho de la Universidad del Azuay;

Solicito lo siguiente:

Que se pueda realizar una entrevista con su persona o con el Dr. Rafael Ordoñez, cuya finalidad será cubrir vacíos para así poder desarrollar mi trabajo de titulación de una manera correcta.

Cualquier notificación la recibiré al correo electrónico vintimillajm@gmail.com y al número 0980217684.

Reciba un cordial saludo.

Atentamente,



Juan Martín Vintimilla Vélez

CI: 0105545057



