UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO

"RIESGOS, BENEFICIOS Y RESTRICCIONES DEL CONTRATO DE COMODATO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL NUEVO ADQUIRIENTE DEL BIEN INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO"

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE

ABOGADO

AMBAR DEMY NAOMI CERNA RODRÍGUEZ

LICIA ANA ROSA SÁNCHEZ CARPIO

ASESOR: Dr. JESÚS ALCIBIADES MOROTE MESCUA

PUCALLPA – PERÚ

2022

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
COMITÉ DE PLANEAMIENTO

ACTA DE EXAMEN DE GRADO PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

En la ciudad de Pucallpa, Siendo las 11:00 am del día Viernes 01 de julio del año 2022, en el auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, cito en el Pabellón I Segundo Piso, se dio inicio al EXAMEN DE GRADO , correspondiente a la sustentación de la tesis **"RIESGOS, BENEFICIOS Y RESTRICCIONES DEL CONTRATO DE COMODATO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL NUEVO ADQUIRENTE DEL BIEN INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO"** presentado por las Bachilleres en Derecho y Ciencias Políticas: AMBAR DEMY NAOMI CERNA RODRÍGUEZ Y LICIA ANA ROSA SÁNCHEZ CARPIO.

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Titulos, el Secretario Académico de la Facultad procedió a presentar a los Miembros del Jurado integrados por los docentes: **DR. VICTOR TEDY LOPEZ PANAIFO** (Presidente), **DR. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA** (Miembro) y **Dr. TEOFILO MEZA TAIPE** (Miembro), designados con Memorando Múltiple Nº 189 / 2022-UNU/FDyCP/GyT de fecha 28 de Junio del 2022; luego del cual el señor presidente instó al Secretario Académico a presentar a los (a) bachilleres examinados.

Acto seguido el Presidente del Jurado invitó a los (a) bachilleres a iniciar su exposición, su informe final de tesis; a cuyo término los miembros del jurado las formularon las preguntas y objeciones respectivas, las mismas que fueron absueltas de forma SATISFACTORIA por las ponentes.

Continuando con el desarrollo de la sustentación y de conformidad con el Reglamento de Grados y Títulos, el presidente invitó a los (a) bachilleres examinados y al público asistente a abandonar la Sala para su correspondiente deliberación en forma reservada.

Seguidamente el Jurado emitió la calificación general, de cuyo resultado se establece que las bachilleres: AMBAR DEMY NAOMI CERNA RODRÍGUEZ Y LICIA ANA ROSA SÁNCHEZ CARPIO, fueron **APROBADOS POR UNANIMIDAD.**

Reiniciando el acto Público se dio lectura a la presente Acta que los miembros del Jurado la suscribieron en señal de conformidad.
Realizando el juramento de honor y las felicitaciones de los miembros del jurado, el presidente dio por concluido el acto de sustentación siendo a las 12:00am del mismo día, de lo que doy fe.

Dr. VICTOR TEDY LOPEZ PANAIFO
Presidente

Dr. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA
Miembro

Dr. TEOFILO MEZA TAIPE
Miembro

Dr. EUDOSIO PAUCAR ROJAS.
Secretario Académico

ACTA DE APROBACIÓN

La presente tesis fue aprobada por los miembros del Jurado Evaluador de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali como requisito para optar el Título Profesional de Abogado.

Dr. Víctor Tedy López Panaifo

Presidente

Dr. Joel Orlando Santillán Tuesta

Miembro

Dr. Teófilo Meza Taipe

Miembro

Dr. Jesús Alcibíades Morote Mescua

Asesor

Bach. Ambar Demy Naomi Cerna Rodríguez

Tesista

Bach. Licia Ana Rosa Sánchez Carpio

Tesista

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
VICERRECTORADO DE INVESTIGACION
DIRECCION GENERAL DE PRODUCCION INTELECTUAL

CONSTANCIA

ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACION

SISTEMA ANTIPLAGIO URKUND

Nº V/0450-2022

La **Dirección de Producción Intelectual**, hace constar por la presente, que el Informe final de tesis**, titulado:**

"RIESGOS, BENEFICIOS Y RESTRICCIONES DEL CONTRATO DE COMODATO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL NUEVO ADQUIRIENTE DEL BIEN INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO".

Autor(es)	:	**CERNA RODRÍGUEZ, AMBAR DEMY NAOMI** **SÁNCHEZ CARPIO, LICIA ANA ROSA**
Facultad	:	DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Escuela profesional	:	DERECHO
Asesor(a)	:	Dr. MOROTE MESCUA, JESUS ALCIBIADES

Después de realizado el análisis correspondiente en el Sistema Antiplagio URKUND, dicho documento presenta un **porcentaje de similitud de 6%.**

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentaje establecidos en el artículo 9 de la DIRECTIVA DE USO DEL SISTEMA ANTIPLAGIO URKUND, el cual indica que no se debe superar el 10%. Se declara, que el trabajo de investigación: SI Contiene un porcentaje aceptable de similitud, por lo que SI se aprueba su originalidad.

En señal de conformidad y verificación se firma y se sella la presente constancia.

FECHA 02/08/2022

Mg. JOSÉ MANUEL CÁRDENAS BERNAOLA
Director de Producción Intelectual

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS

REPOSITORIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

Yo, Ambar Demy Naomi Cerna Rodríguez
Autor de la TESIS titulada:
"Riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el Código Civil Peruano".

Sustentada el año: 2022
Con la asesoría de: Dr. Jesus Alcibiades Morote Mezua
En la Facultad de: Derecho y Ciencias Políticas
Carrera Profesional de: Derecho

Autorizo la publicación:

PARCIAL [ ] Significa que se publicará en el repositorio institucional solo La caratula, la dedicatoria y el resumen de la tesis. Esta opción solo es válida marcar **si su tesis o documento presenta material patentable**, para ello deberá presentar el trámite de CATI y/o INDECOPI cuando se lo solicite la DGPI UNU.

TOTAL [X] Significa que todo el contenido de la tesis y/o documento será publicada en el repositorio institucional.

De mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali (www.repositorio.unu.edu.pe), bajo los siguientes términos:

Primero: Otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali **licencia no exclusiva** para reproducir, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en formato digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones.

Segundo: Declaro que la **tesis es una creación de mi autoría** y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas, caso contrario, me hago único(a) responsable de investigaciones y observaciones futuras, de acuerdo a lo establecido en el estatuto de la Universidad Nacional de Ucayali y del Ministerio de Educación.

En señal de conformidad firmo la presente autorización.

Fecha: 01 / 07 / 2022

Email: demy.dn@hotmail.com Firma:

Teléfono: 943145427 DNI: 73361901

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS

REPOSITORIO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

Yo, LICIA ANA ROSA SANCHEZ CARPIO
Autor de la TESIS titulada:
"RIESGOS, BENEFICIOS Y RESTRICCIONES DEL CONTRATO DE COMODATO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL NUEVO ADQUIRIENTE DEL BIEN INMUEBLE EN EL CODIGO CIVIL PERUANO"

Sustentada el año: 2022
Con la asesoría de: DR. JESUS ALCIBIADES MOROTE MESCUA
En la Facultad de: DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
Carrera Profesional de: DERECHO

Autorizo la publicación:

PARCIAL [ ] Significa que se publicará en el repositorio institucional solo La caratula, la dedicatoria y el resumen de la tesis. Esta opción solo es válida marcar **si su tesis o documento presenta material patentable**, para ello deberá presentar el trámite de CATI y/o INDECOPI cuando se lo solicite la DGPI UNU.

TOTAL [X] Significa que todo el contenido de la tesis y/o documento será publicada en el repositorio institucional.

De mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali (www.repositorio.unu.edu.pe), bajo los siguientes términos:

Primero: Otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali **licencia no exclusiva** para reproducir, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en formato digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones.

Segundo: Declaro que la **tesis es una creación de mi autoría** y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas, caso contrario, me hago único(a) responsable de investigaciones y observaciones futuras, de acuerdo a lo establecido en el estatuto de la Universidad Nacional de Ucayali y del Ministerio de Educación.

En señal de conformidad firmo la presente autorización.

Fecha: 01 / 07 / 2022

Email: Liciasanchez@hotmail.com Firma:

Teléfono: 920313216 DNI: 76602038

DEDICATORIA

La presente tesis, en primer lugar, va dedicado a Dios, por ser el inspirador y darnos fuerzas para continuar en este proceso de obtener uno de los anhelos más deseados que es optar nuestro Título Profesional de Abogado.

Asimismo, dedicar a mis padres Rubén Cerna y Genny Rodríguez, por su amor, apoyo incondicional, guía, trabajo y sacrificio de todos estos años, gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy, Dios me ha bendecido con ustedes por tenerlos como padres, son los mejores.

Finalmente, a todas las personas que nos han apoyado y han hecho que el trabajo se realice con éxito en especial a aquellos que nos abrieron las puertas y compartieron sus conocimientos.

Ambar Demy Naomi.

Esta tesis se la dedico a Dios, por darme la bendición de tener una familia maravillosa que son mis padres y hermano, quienes han confiado y creído en mí siempre, dándome el ejemplo de superación, humildad y sacrificio, enseñándome a valorar todo lo que tengo. Gracias a todos ellos, por ser el motivo y la razón de seguir adelante y cumplir con mis metas. Asimismo, a las personas que me ayudaron y acompañaron en este largo proceso de investigación.

Licia Ana Rosa.

AGRADECIMIENTO

A los docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Ucayali, por brindarnos los conocimientos necesarios para la elaboración del presente estudio.

A nuestro asesor, por su tiempo y dedicación para darnos orientación durante el proceso del desarrollo de la investigación.

A nuestras familias, por su apoyo constante para alcanzar nuestros objetivos profesionales.

A los abogados quienes tuvieron a bien aportar su tiempo y experiencia para responder a las entrevistas que permitieron el desarrollo de la investigación.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Pág.

DEDICATORIA…….. vii

AGRADECIMIENTO……. viii

ÍNDICE DE TABLAS……... xii

ÍNDICE DE FIGURAS…….. xiii

RESUMEN……. xiv

ABSTRACT..……. xv

INTRODUCCIÓN…….. xvi

CAPÍTULO I. EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN……... 1

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA……..... 1

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA…… 3

1.2.1. Problema General……. 3

1.2.2. Problemas Específicos……. 3

1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN……..…….. 4

1.3.1. Objetivo General…… 4

1.3.2. Objetivos Específicos……... 4

1.4. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS……..…….. 4

1.4.1. Hipótesis General……..…….. 4

1.4.2. Hipótesis Específicas……

1.5. VARIABLES……..…… 5

1.5.1. Identificación de las variables……..……. 5

1.6. OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE……. 6

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN…… 6

1.8. VIABILIDAD DEL ESTUDIO……..…… 7

1.9. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO……..……. 7
1.9.1. Delimitación Espacial…… 7
1.9.2. Delimitación Temporal…….. 7
1.9.3. Delimitación Teórica…….……. 7
1.10. LIMITACIONES DEL ESTUDIO……..….. 8
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO……. 9
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN…….. 9
2.1.1. A Nivel Internacional…… 9
2.1.2. A Nivel Nacional……..…… 10
2.2. BASES TEÓRICAS……..……... 11
2.2.1. Bases Epistemológicas……..…… 11
2.2.2. Bases Etimológicas……..…….. 12
2.2.3. Antecedentes Históricos del Comodato……..…… 12
2.2.4. Marco Conceptual…….…. 13
2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS……..... 33
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN…… 35
3.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN…….…….. 35
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA…….….. 35
3.2.1. Población…….....… 35
3.2.2. Muestra……..……... 36
3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.. 36
3.3.1. Técnica de Recolección de Datos…….…… 36
3.3.2. Instrumento de Recolección de Datos…….…... 37
3.4. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO……..... 37
3.4.1. Prueba de Validez……..…… 37

3.4.2. Prueba de Confiabilidad……..…….... 37

3.5. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN. 38

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN…… 39

4.1. RESULTADOS…….…… 39

4.2. DISCUSIÓN……...… 49

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIÓNES……. 55

5.1. CONCLUSIONES……...… 55

5.2. RECOMENDACIONES……..... 56

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA…..…….. 59

ANEXO……..…. 63

ÍNDICE DE TABLAS

		Pág.
Tabla 1.	Operacionalización de Variables……..	6
Tabla 2.	Muestra del estudio…….	36
Tabla 3.	Alfa de Cronbach…….	38
Tabla 4.	El comodante debe informar al nuevo adquiriente la condición de la propiedad en comodato, antes de la transferencia…….	39
Tabla 5.	Existe riesgo que el comodatario incumpla con la entrega del bien inmueble al comodante en el tiempo establecido…	40
Tabla 6.	El comodante arriesga el bien inmueble al realizar un contrato de comodato de forma verbal……	41
Tabla 7.	El comodante puede evitar que el bien inmueble se deteriore mientras esté en comodato……	42
Tabla 8.	El comodante se beneficia al otorgar el bien inmueble en comodato……	43
Tabla 9.	El comodato protege al comodante, si el comodatario quiere adueñarse del bien inmueble, venderlo o darlo en garantía…….	44
Tabla 10.	El comodatario es el principal beneficiario en un comodato..	45
Tabla 11.	El comodato debe realizarse por escrito, previo asesoramiento al comodante…….	46
Tabla 12.	Conoce de casos en los que los herederos del comodatario reclaman derechos sobre el bien inmueble…….	47

Tabla 13. El comodante debe evaluar cuidadosamente el plazo del contrato de comodato para un bien inmueble…….. 48

ÍNDICE DE FIGURAS

Pág.

Figura 1. El comodante debe informar al nuevo adquiriente la condición de la propiedad en comodato, antes de la transferencia…….. 39

Figura 2. Existe riesgo que el comodatario incumpla con la entrega del bien inmueble al comodante en el tiempo establecido… 40

Figura 3. El comodante arriesga el bien inmueble al realizar un contrato de comodato de forma verbal…… 41

Figura 4. El comodante puede evitar que el bien inmueble se deteriore mientras esté en comodato……. 42

Figura 5. El comodante se beneficia al otorgar el bien inmueble en comodato……. 43

Figura 6. El comodato protege al comodante, si el comodatario quiere adueñarse del bien inmueble, venderlo o darlo en garantía…… 44

Figura 7. El comodatario es el principal beneficiario en un comodato. 45

Figura 8. El comodato debe realizarse por escrito, previo asesoramiento al comodante…….. 46

Figura 9. Conoce de casos en los que los herederos del comodatario reclaman derechos sobre el bien inmueble…….. 47

Figura 10. El comodante debe evaluar cuidadosamente el plazo del contrato de comodato para un bien inmueble……. 48

RESUMEN

La presente tesis titulada “Riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble, en el Código Civil Peruano”, permitió analizar el contrato de comodato como tal, identificando sus riesgos, beneficios y restricciones, puesto que, como todo contrato tiene ventajas, desventajas y puede ser materia de incumplimiento de las partes. El principal objetivo del estudio fue analizar los riesgos, beneficios y restricciones del contrato de Comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble; porque si bien, el Código Civil Peruano prevé normas legales, éstas son limitadas en lo que concierne al nuevo adquiriente, quien no puede tomar posesión del bien mientras el contrato de comodato se encuentre vigente. Los métodos utilizados corresponden a la investigación de tipo descriptiva, con la técnica de entrevista dirigida a una muestra conformada por treinta abogados de la especialidad de Derecho Civil, un Juez del Juzgado Civil y tres Notarios de la ciudad de Pucallpa. Los resultados de la investigación, muestran que si bien el nuevo adquiriente mantiene su derecho de propiedad, pudiendo ejercer todas las facultades sobre el bien inmueble; está restringido de su uso y disfrute mientras éste se encuentre en posesión del comodatario, obligándose a respetar el contrato de comodato que se celebró antes de la transferencia (si éste tiene un plazo determinado) y que, en algunas ocasiones desconocía al tratarse de un contrato que no es inscrito en Registros Público.

Palabras clave: Comodato, derecho de propiedad, nuevo adquiriente.

ABSTRACT

This thesis entitled "Risks, benefits and restrictions of the bailment contract in the property right of the new acquirer of real estate, in the Peruvian civil code", allows analyzing the bailment contract as such, identifying its risks, benefits and restrictions, since, like any contract, it has advantages, disadvantages and can be subject to non-compliance by the parties. The main objective of the study was to analyze the risks, benefits and restrictions of the Comodato contract in the property right of the new acquirer of the real estate; because although the Peruvian Civil Code provides legal regulations, these are limited in what concerns the new acquirer, who cannot take possession of the property while the bailment contract is in force. The methods used correspond to the descriptive type of research, with the interview technique directed at a sample made up of thirty lawyers specializing in Civil Law, a Judge of the Civil Court and three Notaries from the city of Pucallpa. The results of the investigation show that although the new acquirer maintains his property right, being able to exercise all the powers over the real estate; is restricted from its use and enjoyment while it is in the possession of the borrower, forcing himself to respect the loan contract that was entered into before the transfer (if it has a certain term) and that, on some occasions, he was unaware of since it was a contract that is not registered in Public Registries, therefore, it is not a matter of knowledge of third parties.

Keywords: Commodatum, property rights, new purchaser.

INTRODUCCIÓN

El comodato es un contrato, mediante el cual una de las partes deja de forma gratuita el uso y disfrute de un bien no consumible a otra persona, el mismo que será devuelto en el momento que se estipule según el acuerdo en cuestión; como es una cesión de uso de carácter temporal, en atención a la naturaleza del bien, se genera la restitución a cargo del comodatario. El comodato se encuentra regulado en los artículos 1728 a 1754 del Código Civil Peruano, en el que se encuentran señaladas las obligaciones del comodatario y del comodante.

Al ser un contrato, en el que el comodante no tiene un beneficio económico por el uso del bien entregado en comodato, puede decirse que es altruista; por lo que no debería ocasionar perjuicio alguno a quien de buena fe se ha desprendido del bien; debiendo ser la restitución de su bien sin inconvenientes. Sin embargo, como todo contrato, puede ser materia de incumplimiento, pese a las disposiciones señaladas en el Código Civil Peruano, pudiendo establecerse más formalidades para mayor seguridad de las partes, en especial del comodante y del nuevo adquiriente al tratarse de un bien inmueble.

La investigación nace ante la evidencia de los riesgos a los que se enfrenta el comodante, los limitados beneficios que pudiera o no tener al celebrar este tipo de contrato y las restricciones que contempla el Código Civil principalmente para reclamar la devolución anticipada por causas ajenas al comodante (como la urgencia imprevista por causas de fuerza mayor, o de ser el caso el deterioro o pérdida del bien mientras permanece en poder del comodatario). Por lo que se hace necesario identificar y analizar estas condiciones, en pro de evitar conflictos futuros, situaciones dañosas y con mala fe; que afecten no sólo al comodante al desconocer las normativas y parámetros del contrato de comodato; sino más aún

al nuevo adquiriente del bien inmueble materia de contrato (cuya transferencia fue posterior al comodato), en especial cuando si el plazo es determinado, pudiendo el comodatario hacer prevalecer el plazo del contrato impidiendo al nuevo adquiriente hacer uso de su propiedad. Por lo que, la investigación propone regular los derechos y obligaciones del nuevo adquiriente en casos de bien inmueble, los cuales debieran ser considerados dentro del Código Civil.

La investigación se presenta en la estructura conforme a las exigencias del reglamento, desarrollados en cinco capítulos.

En el primer capítulo, se aborda el planteamiento de la problemática, los objetivos, justificación, delimitación del estudio, viabilidad y limitaciones.

El segundo capítulo contiene el marco teórico referencial, con antecedentes del problema, bases teóricas, formulación de la hipótesis y variables del estudio.

El tercer capítulo muestra la metodología utilizada, con el diseño de la investigación, la población y muestra, técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad del instrumento y técnicas para el procesamiento de la información.

El cuarto capítulo presenta los resultados mediante tablas y figuras con su interpretación respectiva; además de la discusión a la que arribó el estudio.

En el quinto capítulo se aprecian las conclusiones y recomendaciones.

Finalmente se muestran las referencias bibliográficas y anexos de la investigación.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La propiedad es una institución relevante para el Derecho Civil, pues es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse dentro de los límites de la ley. Uno de los atributos que lo diferencian de los demás derechos es la disposición, que es la facultad de transferir la propiedad, no derivando del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia. (Valdez, 2003)

Tener un bien implica usarlo y aprovecharlo, sea de manera directa, como propietario o indirecta como poseedor, es decir cuando el bien es cedido para su uso. Son diversas las posibilidades que tiene el dueño para conferir a otro, facultades de uso del bien que le corresponde, siendo el comodato una figura jurídica que lo permite. (Varsi, 2020)

El contrato de comodato, procedente del Derecho Romano, nace como una opción viable para otorgar legalmente un bien no fungible, en calidad de préstamo, a una persona de confianza dejando el deber de devolverlo una vez culminado el plazo establecido, siendo este último un derecho fundamental del comodante.

En la legislación peruana, se encuentra regulado en el Artículo 1728° del Código Civil, que señala que, por el comodato, el comodante se obliga a entregar al comodatario un bien no fungible para ser usado por un tiempo y fin determinados y luego sea devuelto, siendo su principal característica la gratuidad. (Código Civil, 1984)

En nuestro país, la entrega de bienes a manera de préstamo de uso es más frecuente de lo que pueda imaginarse, en algunos casos, por ejemplo, para evitar que un bien inmueble quede deshabitado, el dueño la entrega para que otra persona de su confianza la ocupe de forma temporal. Cabe resaltar que si bien, el principal beneficiario es el comodatario, quien usa el bien sin otorgar un pago por éste; también se protege el bien, puesto que, al suscribirse el contrato de comodato, no se podrá solicitar la prescripción adquisitiva de dominio, reconociendo que el bien es propiedad del comodante.

Vivas (2002) señala que, actualmente, la incidencia práctica del comodato, no es escasa, ya que ni el comodato tiene siempre por objeto bienes de poco valor ni los sujetos se limitan a un círculo tan restringido.

El contrato de comodato, a pesar de ser no oneroso, presenta actualmente importantes y variadas implicaciones prácticas, lo que refiere que la sociedad no está totalmente imbuida en un espíritu puramente materialista. (Domínguez, 2020)

El contrato de comodato permite proteger al propietario que desea entregar la tenencia de un bien más no la propiedad del mismo, pese a esto, aún existe desconocimiento sobre la realización del contrato de comodato, surgiendo diversos conflictos entre las partes involucradas por el incumplimiento de los acuerdos, los mismos que pueden evitarse al establecer de manera detallada las condiciones en este acto jurídico, que permiten obtener los elementos materiales para probar las afirmaciones realizadas. Así también, debe considerarse los pormenores cuando el bien inmueble es transferido a un nuevo adquiriente, mientras se encuentra

vigente un contrato de comodato, que pese a ser en esencia un préstamo de uso, restringe el derecho de propiedad del nuevo adquiriente, quien pese a haber desembolsado en la mayoría de veces un precio por el bien que adquirió no podrá tomar posesión efectiva de él y mucho ejercer el has de facultades que engloba el derecho de propiedad.

Ante la realidad descrita, nace la investigación, dada la evidente necesidad de un análisis jurídico y doctrinario del contrato de comodato, con el fin de saber cómo opera, los riesgos, beneficios y restricciones de éste, respecto al derecho de propiedad del nuevo adquiriente tomando como base las teorías jurídicas más importantes y los puntos de vista de los magistrados, abogados y notarios expertos en materia civil.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema General

- ¿Qué riesgos, beneficios y restricciones tiene el contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el Código Civil Peruano?

1.2.2. Problemas Específicos

- ¿Cuáles son los riesgos del contrato de Comodato de bienes inmuebles?
- ¿Cuáles son los beneficios del contrato de Comodato de bienes inmuebles?
- ¿Cuáles son las restricciones del contrato de Comodato de bienes inmuebles?

1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Objetivo General

- Analizar los riesgos, beneficios y restricciones del contrato de Comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el Código Civil Peruano.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Identificar los riesgos del contrato de Comodato de bienes inmuebles.
- Identificar los beneficios del contrato de Comodato de bienes inmuebles.
- Identificar las restricciones del contrato de Comodato de bienes inmuebles.

1.4. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

1.4.1. Hipótesis General

La investigación es de nivel descriptivo, por tanto, no requiere hipótesis, ya que según Supo (2014) se prescinde cuando el problema general no brinda una respuesta con un enunciado verdadero o falso, puesto que no es una proposición.

Sin embargo, para efectos de fortalecer la investigación se formuló una única hipótesis de trabajo:

Existen diversos riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato que se presentan en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano.

1.5. VARIABLES

1.5.1. Identificación de las Variables

El estudio, de acuerdo al número de variables es: univariable, siendo la siguiente:

- Contrato de Comodato en el Derecho de Propiedad del nuevo adquiriente del Bien Inmueble.

Definición Conceptual

Es un contrato mediante el cual el comodante se obliga a dar en uso un bien inmueble al comodatario de manera gratuita y por un tiempo determinado, durante el cual, el comodante realiza la transferencia del bien inmueble a un nuevo propietario, quien a partir de la fecha reemplazará al comodante hasta la extinción del contrato de comodato. (Código Civil Peruano, Art. 1728°)

Definición Operacional

La variable fue operacionalizada mediante bibliografía especializada y entrevistas a jueces del Juzgado Civil, abogados civilistas y notarios de la ciudad de Pucallpa, Provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali.

1.6. OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE

Tabla 1. Operacionalización de Variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Técnica	Escala de Medición
Contrato de Comodato en el Derecho de Propiedad del nuevo adquiriente del Bien Inmueble	Riesgos	• -Incumplimiento del contrato de comodato por parte del comodatario. • -Cuando el contrato de comodato se hace de forma verbal. • -Deterioro del bien inmueble.	Entrevista	Escala Nominal: SI / NO
	Beneficios	• Cuidado y ocupación del bien inmueble de forma temporal. • Protección del bien inmueble frente a posibles ventas o garantías. • Uso del bien inmueble sin retribución económica.		
	Restricciones	• Priorización de los medios probatorios de carácter escrito frente a los verbales. • Intransmisibilidad y no terciarización del bien en comodato. • Solicitar la devolución del bien inmueble		

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se justifica en la necesidad de clarificar la teoría del contrato de comodato, con el fin de mejorar su aplicación, complementando no solo la teoría estipulada en la legislación civil de nuestro país y otras a nivel internacional, sino además dando un significado doctrinario a partir de la opinión de los expertos en materia civil.

Así mismo este análisis permitirá comprender lo importante de la aplicación de los contratos de comodato en nuestro país, sus riesgos, beneficios y restricciones, con la finalidad de obtener un conocimiento más profundo de este acto jurídico.

1.8. VIABILIDAD DEL ESTUDIO

Se considera que la investigación es viable, debido a que el investigador dispone del tiempo requerido para la elaboración y ejecución de la misma, con el respaldo del asesor interno de la Universidad Nacional de Ucayali. Asimismo, se contó con el libre acceso a la información y la disposición de especialistas en materia civil de la ciudad de Pucallpa.

1.9. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO

1.9.1. Delimitación Espacial

La investigación está delimitada a nivel nacional, debido a que a nivel de normatividad se enmarca en el código civil peruano; sin embargo, para efectos metodológicos y para la muestra de opinión de los expertos, se desarrolló únicamente en la ciudad de Pucallpa.

1.9.2. Delimitación Temporal

Desde el punto de vista metodológico, se desarrolló durante el año 2022.

1.9.3. Delimitación Teórica

En lo que respecta a la teoría que fundamenta la investigación, se centra en lo estipulado en el Código Civil peruano referido al contrato de comodato de bienes inmuebles.

1.10. LIMITACIONES DEL ESTUDIO

La principal limitación para el desarrollo de la investigación es la carencia de investigaciones previas, tanto a nivel nacional como local, por lo que se realizó un análisis a profundidad del estudio en base a teorías jurídicas.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. A Nivel Internacional

Rabanete (2020), en su investigación titulada: La gratuidad como elemento esencial del contrato de comodato. El comodato en interés del comodante, en Bolivia; se planteó como objetivo determinar si estos contratos, en los cuales el comodante es parte interesada por el posible beneficio que pueda obtener, desvirtúan el concepto legal del comodato y su esencial gratuidad. El estudio concluyó que no desnaturaliza el carácter gratuito de un contrato la ventaja o utilidad que pueda obtener el disponente, tampoco implica una conversión del contrato en oneroso. Para que un contrato gratuito pierda la condición de tal deben darse las notas de onerosidad necesarias para la modificación del tipo contractual.

Flores (2014), en su investigación titulada: Falta de regulación para la entrega de comodato de bienes inmuebles del sector público en beneficio social, en Ecuador; se planteó como objetivo general realizar un estudio doctrinado sobre la concesión de comodatos en bienes inmuebles públicos sin requisitos mínimos que vayan acorde a las garantías constitucionales y legales. El estudio concluyó que los bienes inmuebles públicos entregados en comodato no cumplen en la mayoría de los casos ninguna función en beneficio social.

Guzmán (2006), en su investigación titulada: Análisis jurídico-doctrinario de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y

transacción y su vigencia en el ejercicio profesional actual, en Guatemala; se planteó como objetivo general de establecer las similitudes que existen en la doctrina y en la legislación guatemalteca sobre éstos, lo anterior se efectuó haciendo una comparación entre ambos aspectos, toda vez que se ha realizado el análisis por separado de cada uno de esos contratos. El estudio concluyó que existe una innegable interrelación jurídico-doctrinaria entre los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, la cual radica principalmente en que la doctrina, por medio de sus diversos tratadistas, ha documentado la historia de éstos a través del tiempo, razón por la cual las diversas legislaciones que han existido a través de la historia del Derecho y las actuales han basado sus preceptos en ésta.

2.1.2. A Nivel Nacional

Araujo (2019), en su investigación titulada: Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el Derecho Civil peruano; se planteó como objetivo determinar la naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano. El estudio concluyó que la naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano, analizada desde la perspectiva de las teorías subjetiva y objetiva de la posesión, es entendida bajo una doble acepción: i) como mera tenencia o detentación, sin derechos inmediatos sobre la cosa y ii) como una auténtica posesión, empero ilegítima. En ambos supuestos, eventualmente pueden confluir una detentación o posesión de mala fe.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Bases Epistemológicas

Derecho a la Propiedad

Hegel, indica que existe una distinción entre posesión y propiedad. La posesión refiere el uso, goce y disposición exclusivos de una cosa, sin restricción alguna; mientras que la propiedad, emerge subsecuentemente, cuando un estado de derecho aparece en escena, por lo que la propiedad puede ser definida como la posesión jurídica de una cosa. La versión hegeliana del estado de naturaleza, su noción de sociedad civil, es ya un estado de derecho, en tanto que supone el derecho abstracto de los individuos. Para Hegel, el derecho básico de los individuos es el derecho de propiedad. Es un derecho precontractual y lo considera como el punto de partida absoluto de su exposición. La propiedad tiene su fundamento jurídico en la voluntad absoluta de la persona. Tal voluntad es absolutamente libre, mientras que no se relacione a nada sino sólo a sí misma. Una voluntad absolutamente libre abstrae de toda relación con terceras personas; todas sus relaciones posibles con otro se desvanecen. La primera externalización de tal voluntad no está dirigida a otra persona, sino a cosas externas. La propiedad deviene de la libertad y un estado de derecho puede surgir sin mediaciones de esta noción de voluntad absoluta y libre. (Cristi, 1978)

2.2.2. Bases Etimológicas

Comodato proviene del latín commodatum, que puede traducirse como préstamo. Cum, está asociado con la raíz indoeuropea kom, que quiere decir cerca de o junto, y modus, con med, medir y tomar medidas adecuadas. (DeConceptos, 2021)

De otra parte, respecto al derecho de propiedad, éste último proviene del latín propietas, que es un vocablo formado a partir de la unión de tres partes delimitadas como el prefijo: pro, que significa de uno; el adjetivo privus, que quiere decir uno solo y el sufijo tas, que significa cualidad. (concepto definición, 2021)

2.2.3. Antecedentes Históricos del Comodato

El comodato se observa desde el origen de la humanidad, incluso mucho antes de su regulación legal positiva, debido a la función socioeconómica del préstamo en las sociedades primitivas. Sin embargo, la elaboración de su concepto nace en el derecho Romano, considerado como un contrato gratuito, bilateral, de buena fe, en el que el comodante entregaba al comodatario una cosa no consumible para que éste lo usara durante un tiempo y al vencimiento de éste lo restituyera; revestía el carácter intuitu personae. (Bautista, 2016)

Inicialmente adoptó la expresión utendum dare (dar para usar) y posteriormente comodatum. La responsabilidad por no preservar la cosa se materializaba mediante la culpa levis in abstracto, lo caracterizaba la gratuidad porque de lo contrario derivaría en un

arrendamiento. El comodatario no podía servirse de la cosa fuera de los límites fijados en el contrato pues en tal caso correspondía a la comodante la actio commodati, dirigida a la reparación del perjuicio, o en caso de retención del bien, la furtum rei o furtum usus, mientras que el comodatario tenía a su favor por el reclamo de gastos extraordinario y vicios o defectos de la cosa. (Domínguez, 2019)

Según Sánchez (1980) estas figuras fueron acogidas por el código civil francés de 1804 se consideró al comodato como una especie del género préstamo, el mismo que se subdividía en préstamo de consumo o mutuo, a través del cual se trasmitía la propiedad de un bien en préstamo de uso o comodato, con la obligación de devolución en ambos casos.

Esta concepción del contrato de comodato quedó fuertemente arraigada en nuestra cultura jurídica. La figura del comodato no ha desaparecido con el devenir del tiempo: siempre existirá el préstamo gratuito como manifestación de la solidaridad humana en el ámbito del derecho civil.

2.2.4. Marco Conceptual

Definición del Comodato

El comodato es un contrato que consiste en un préstamo de uso, en virtud de la cual una parte denominada el comodante, se obliga a ceder de forma gratuita y temporalmente, ya sea en un plazo determinado o indeterminado; el uso de un bien no consumible (que puede ser mueble o inmueble) a otra parte denominada

comodatario. Siendo el deber del comodatario custodiar, conservar y devolver el bien sin más deterioro que el uso ordinario en el momento que se hubiera estipulado en el acuerdo. (Coca, 2020a)

En el caso que no se ha determinado la duración del contrato, según el artículo 1737 del Código Civil, el comodatario deberá restituir el bien cuando éste sea solicitado por el comodante.

Naturaleza Jurídica del Contrato de Comodato

Para Valdivieso (2016), dentro de las características del comodato podemos destacar:

- Es un contrato nominado, porque la ley le atribuye un nomen iuris.
- Es un contrato típico, porque tiene regulación legal propia que lo identifica e individualiza respecto de los demás contratos.
- Es bilateral, debido a que ambas partes quedan recíprocamente obligadas. Mientras que, según Spota (1983) es unilateral, debido a que el único obligado es el comodatario quien se obliga a restituir el bien.
- Es gratuito, porque el comodante no recibe ninguna contraprestación por el uso del bien por parte del comodatario. Según León (1975), se constituye en beneficio del comodatario, porque éste puede usar el bien sin prestación alguna.
- Es un contrato simple, debido a que da lugar a una sola relación jurídica patrimonial entre el comodante y el comodatario.

- Es un contrato civil, porque se encuentra reconocido y regulado por el Código Civil.
- Es un título de mera tenencia, porque quien recibe el bien reconoce que no le pertenece, es decir se trata de una cosa prestada.

Carácter Intuitu Personae del Comodato

De la gratuidad también se puede inferir el carácter intuitu personae del comodato, considerando que el comodante celebra el préstamo en consideración a las cualidades personales del comodatario; correspondiendo única y exclusivamente a sus beneficiarios, como sujetos activos. Por esta razón no se transfiere a los herederos ni puede ser objeto de cesión sin el consentimiento del comodante. (Rosenvald, 2010)

Este carácter intuitu personae está considerado en el artículo 1733 que indica que: “las obligaciones y derechos que resulten del comodato no se trasmiten a los herederos del comodatario, salvo que el bien haya sido dado en comodato para una finalidad que no pueda suspenderse”. (Código Civil, 1984)

Elementos Esenciales en el Comodato

Para Rodríguez (1998), se considera como elementos esenciales del contrato de comodato a los siguientes:

- **Los sujetos:** Son las dos partes que intervienen en el contrato, una de ellas llamada Comodante, quien es el propietario y la

contraparte Comodatario, quien es la persona que entra en posesión del bien en forma temporal y gratuita.

- **El bien:** Es lo que se entrega en comodato, pudiendo ser bienes muebles o inmuebles, estos deben ser bienes no fungibles o no consumibles.
- **Plazo:** Una de las características de este contrato es el plazo determinado. Cuando no se ha determinado la duración del contrato, el comodatario está obligado a restituir el bien cuando lo solicite el comodante.
- **Gratuidad:** El comodante cede el uso del bien de forma gratuita.
- **Formalidad:** Los contratos pueden ser verbales o escritos.

El Comodato en el Código Civil

El Código Civil Peruano de 1984, contempla el comodato en el Libro VII, título VIII, en los artículos 1728 al 1754. Considerando que el comodante se obliga a entregar gratuitamente al comodatario un bien no consumible, para que lo use por un determinado fin y devolviéndolo en el tiempo determinado. Por un lado, se tiene al comodante, quien se obliga a entregar en forma gratuita y temporal el bien y de otro lado al comodatario quien se obliga a restituir dicho bien.

El artículo 1728, solo considera los bienes no consumibles, sin embargo, el artículo 1729 incorpora una excepción a esta regla general, por la que el comodato también recae sobre bienes

consumibles con la única condición que no sean tratados como bienes consumibles. Es decir, cuando el bien consumible es prestado bajo condición de que no sea consumido y se emplee únicamente para fines de exhibición de modo que se restituya en su propia individualidad.

Castillo (2002), indica que celebrar un comodato sobre un bien consumible, implica que se prevea un destino distinto a aquel que se debería dar a ese bien, debido a que precisamente el destino normal y su naturaleza, son los elementos que hacen de manera cotidiana se le califique como bien consumible.

Conforme está dispuesto en el artículo 1730, que remite a su vez al artículo 1605, la existencia del comodato y su contenido se pueden probar por cualquier medio que esté permitido en la ley, sin embargo, prevalecerá el documento escrito. Al respecto, Arias (1988) refiere que la frecuencia con que este contrato se manifiesta en la vida cotidiana hace que su existencia sea demostrable mediante cualquier medio admitido por la ley, siendo congruente con el hecho de que es un acto de confianza y buena fe.

El artículo 1731, regula una presunción iuis *tantum,* es decir, “ante la realización de un hecho, el Derecho prescribe una conclusión determinada que, empero puede refutarse mediante una prueba en contrario” (Soto, 2020). Esto se refiere a la recepción del bien en buen estado de conservación por parte del comodatario, existiendo la posibilidad de que éste demuestre que recibió el bien en otras condiciones, adjuntando una prueba de ello. Por lo que la

recomendación al presentarse defectos notorios en el bien, el comodatario debe cuidar que estos problemas sean detallados en un documento firmado por ambas partes, como un acta de entrega.

En el artículo 1732, en lo que corresponde a las mejoras del bien, beneficiará exclusivamente al comodante; pues dado que el comodatario tiene derecho de usar mas no disfrute del bien, cualquier aumento que sea físicamente separable del bien debe ser entregado al comodante. Así también, si se presentara alguna situación en las que se reduzca el valor patrimonial del bien en comodato, deberá soportarlo el comodante. (Arias y Cárdenas, 2001)

La intransmisibilidad del comodato se aborda en el artículo 1733, puesto que para el código civil de 1984 la posición al respecto es intermedia en comparación con el derogado de 1936, ya que no se acepta que las obligaciones y derechos se trasmitan a los herederos del comodatario, exceptuando que el bien haya sido dado para una finalidad que no pueda suspenderse, esto es al propósito que se tuvo para celebrarse el comodato, debiendo ser expresado adecuadamente por las partes en el momento de la celebración del contrato. (Soto, 2020)

El artículo 1734 del CC, considera que para la cesión de la posición contractual del comodatario se debe contar con la autorización escrita del comodante; justificándose en la medida en que una persona entrega el bien a otra en calidad de comodato por cualidades o méritos personales de esta última, lo que determina que

la entrega se realice de forma gratuita. Al respecto Arias y Cárdenas (2001) manifiesta que no se puede exigir al comodante tener la misma confianza en el tercero cesionario a quien desconoce o no desea beneficiar, por lo que se requiere su asentimiento por escrito.

Las obligaciones del comodante están enumeradas en el artículo 1735, la principal es entregar el bien prometido al comodatario de forma física o materialmente, entendiéndose que se cumple la prestación del comodante cuando el bien es entregado. En segundo lugar, comunicar de manera oportuna al comodatario si el bien adolece de algún vicio; que no permitan destinarlo a la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuyan su valor. En tercer lugar, no exigir la devolución del bien antes del plazo establecido, y si no se ha determinado, antes de haber servido para el uso que fue dado, exceptuando lo contemplado en el artículo 1736, en cuyo caso el comodante puede solicitar la devolución del bien antes del plazo establecido. El cuarto inciso, indica la obligación de reintegrar al comodatario los gastos de tipo extraordinario e imprevisible, siempre que sea para evitar el menoscabo o pérdida del bien. (Torres, 2020)

En materia de Derecho de Obligaciones y Contratos, se conoce que los plazos se determinan con la finalidad de cumplirse, es decir es obligatorio entre las partes que intervienen. Sin embargo, el código civil da prioridad a los derechos de comodante en situaciones de carácter excepcional, en primer lugar, si es que el comodante lo necesita con urgencia imprevista o en segundo lugar si acredita la

existencia de peligro de deterioro o pérdida del bien si continúa en poder del comodatario. (Castillo, 2020)

En el artículo 1737, se hace alusión al plazo de duración del comodato, pudiendo ser determinada o indeterminada. Sin embargo, cuando no se hubiera determinado la duración del contrato, el comodatario debe restituir el bien cuando el comodante lo solicite. Del mismo modo, el artículo 1738 se refiere a la obligación del comodatario de devolver el bien al comodante al vencerse el plazo del contrato, o en su defecto después del uso para el que se le fue dado. (Coca, 2020a)

Riesgos del Comodato

Los riesgos en el contrato de comodato se rigen por el derecho común, éstos se encuentran a cargo del comodante como lo estipula el Artículo 1732 del Código Civil peruano, salvo la existencia de un pacto expreso en el que el comodatario haya asumido dicho riesgo, o sea, de que responderá ante el comodante por estos sucesos. Es recomendable que dicho pacto se haya materializado por escrito a fin de que documentariamente se deje constancia de que el comodatario ha asumido tal riesgo. (Arias y Cárdenas, 2001)

Así también si surgen riesgos de deterioro del bien es equidad del comodante pedir la devolución del bien antes del vencimiento del plazo o cumplimiento del objetivo propuesto (devolución anticipada), no siendo admisible que continúe la liberalidad con perjuicio propio.

En lo que respecta a la responsabilidad por pérdida o deterioro, si el comodatario emplea el bien por un plazo mayor que el convenido, las consecuencias serán las mismas que si hubiera empleado el bien par aun uso distinto al debido, es decir, será responsable incluso si la pérdida o deterioro del bien se hubiesen producido por caso fortuito, fuerza mayor o a pesar de haber usado la diligencia ordinaria requerida. Sin embargo, se debe precisar que el uso del bien por un plazo mayor al convenido no traslada por si mismo los riesgos de una parte a otra, puesto que la transferencia del riesgo solo se produce si es que el comodatario hubiese sido constituido en mora de acuerdo a la regla general que se establece en el artículo 1333 del CC. (Castillo, 2020)

Beneficios del Comodato

Dado que el comodato es un contrato gratuito, se constituye un beneficio del comodatario, puesto que éste viene a tener el uso del bien sin pago alguno correspondiente. (León, 1975)

En el caso del comodante, éste obtiene un beneficio distinto al pecuniario si se considera que, en la actualidad, algunas personas que dejan temporalmente su vivienda para evitar que quede deshabitada prefieren que alguien la ocupe, aunque sea de forma gratuita por lo que optan por el comodato. (Domínguez, 2020)

Uno de los beneficios de realizar el contrato de comodato para bienes inmuebles, es que el comodante entrega el bien al comodatario para que lo use por cierto tiempo y fin, después del cual

debe devolverlo, sin permitir el derecho de adueñarse del mismo, ni ofrecerla como garantía o venderla, protegiendo así su propiedad.

Restricciones del Comodato

- Para la validez del contrato de comodato se priorizará el contrato por escrito. Si bien el comodato puede celebrarse por escrito o de manera verbal, ya que su existencia será probada por cualquier medio, de acuerdo a ley, los medios probatorios de carácter escrito prevalecerán sobre otros. (Soto, 2020)
- Las obligaciones y derechos del contrato de comodato no se transmiten a los herederos del comodatario, excepto si el bien entregado tiene una finalidad que no pueda suspenderse debidamente expresado por las partes al momento de la celebración del contrato. (art. 1733)
- El comodatario no puede otorgar el bien a un tercero salvo que el comodante lo permita por escrito. (Torres, 2020)
- El comodante no debe solicitar la devolución del bien antes del plazo estipulado, o de haber servido al uso para el que fue dado en comodato. Salvo cuando se necesita el bien con urgencia imprevista o cuando se acredite que existe peligro de deterioro o pérdida si continúa en poder del comodatario (Devolución anticipada) (Castillo, 2020)
- El comodatario no puede suspender la restitución alegando que el comodante no tiene derecho sobre el bien. En este caso está

de por medio principios éticos de cautela al comodante por tratarse de una obligación de honor (Castillo, 2020)

- El plazo de caducidad es de seis meses, para la acción del comodante, destinada a reclamar por el deterioro o modificación del bien, cuando dicho deterioro hubiese sido imputable al comodatario. (Art. 1753)

Jurisprudencia

Expediente: 01763-2013-0-2402-JR-CI-01

Demandante: Inversini Fluri, Theodor

Demandado: Rodriguez Masgos, Jorge Antonio

Materia: Devolución anticipada de bien

En la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali se confirmó la Resolución N°04 de fecha 04 de noviembre del 2013, en el que se resuelve declarar Fundada la solicitud de devolución anticipada de bien interpuesta por don Theodor Inversini Fluri contra Jorge Antonio Rodríguez Masgos; ordenando a este último desocupar las tiendas comerciales, que se encuentran bajo el contrato de comodato. (Expediente N° 01763-2013, 2014)

Legislación Comparada

Para un mejor análisis se muestran algunas de las formas en las que el contrato de comodato es regulado en diferentes países.

- **En Venezuela**, el comodato se dispone en el artículo 1724 del Código Civil considerando que es un contrato mediante el cual una de las partes entrega a la otra, de forma gratuita una cosa para que se sirva de ella, por tiempo o para uso determinados, con cargo de restituir el mismo bien. Está definido para un bien específico, puesto que de considerarse una cosa genérica que debe restituirse se estaría ante un mutuo. (Domínguez, 2020)
- **En España,** el Código Civil español en su artículo 1740 considera que el comodato que una de las partes entrega a otra, un bien no fungible para que lo use por cierto tiempo y se la devuelva, mientras que, si se trata de una cosa fungible con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, se denomina préstamo. Apreciándose que, se consideran dos modalidades distintas, aunque ambas responden a la misma función de proporcionar un beneficio al que lo recibe que es el prestatario. (Martin, 1953)
- **En Argentina,** el comodato se indica a partir del artículo 2255 del Código Civil, el cual estipula que no el bien no fungible sea mueble o inmueble no se da en propiedad sino en tenencia, sometida a un régimen de obligaciones de dar para restituirlas al dueño. (Lorenzetti, 1999). Por medio del comodato, se concede únicamente el uso del bien dado en comodato, sin consentir que el comodatario haga suyos los frutos; así mismo, los riesgos en el contrato de comodante los soporta únicamente el comodatario. Así también, en el Código Civil argentino, se

establece que ninguna forma resulta indispensable para el contrato de comodato, es decir toda prueba del mismo es admisible, aun cuando el valor del bien sea más alto que la tasa de la ley. (Expediente N° 261, 2012)

- **En Bolivia,** es un contrato mediante el cual una persona natural o jurídica se obliga a entregar de forma gratuita a otra un bien consumible o no consumible, previstos en los artículos 880 a 894 de su Código Civil. Esta normativa no legisla incluso el requisito y formalidad legal de protocolización ante el Notario de Fe Pública pretendido como condición para que este contrato surta efectos jurídicos entre las partes. Bajo esta modalidad el bien sigue perteneciendo al propietario original, solo cede el derecho de uso y según contrato bajo un objeto determinado. Otro punto en la regulación boliviana semejante con el Perú es que el Código Civil Boliviano contempla la presunción de que el comodatario recibió el bien en buen estado excepto una prueba de lo contrario. (Bolivia impuestos, 2017)

Procedimiento Posterior a la Extinción del Contrato de Comodato sobre Bienes Inmuebles

El comodante puede solicitar anticipadamente la devolución del bien, según lo contemplado en el Código Civil peruano, que lo contempla sólo por causas específicas (deterioro, destrucción o urgente necesidad), esto es la devolución anticipada. Asimismo, en

el contrato de comodato a plazo determinado, cuando el tiempo establecido se ha cumplido, el comodante puede solicitar la devolución de bien inmueble de forma inmediata, a través del envío de una carta notarial, puesto que ante el vencimiento del contrato el comodatario tendría la condición de ocupante precario por lo que le solicita el desalojo.

De otro lado, en un comodato por tiempo indeterminado, la ley estipula que el comodante puede dar por concluido en cualquier momento el contrato mediante el envío de una carta notarial.

En ambos casos, si el comodatario incumple con la entrega del bien inmueble, el comodante solicitará conciliación extrajudicial bajo la materia de incumplimiento del contrato, mediante la cual, si ambas partes llegan a un acuerdo el conflicto concluye, caso contrario, el comodante podrá iniciar una demanda ante el juzgado civil.

Diferencia entre Comodato y Usufructo

Según Pacheco (1872) el usufructo es un contrato mediante el cual el propietario otorga el derecho de usar y gozar, ius utendi et fruendi, es decir la facultad de percibir todos los frutos de un bien, con la obligación de entregar el mencionado bien al vencimiento.

Por ello las principales diferencias con el comodato consiste en que, mientras que en el comodato se trata de un derecho personal, es decir no confiere ningún poder jurídico inmediato sobre el bien en sí, no es vitalicio, sino temporal; así también solo puede tener como fuente al contrato. A diferencia del usufructo, el cual es un derecho

real que puede tener como fuentes de origen al contrato, la ley, el testamento y la prescripción adquisitiva; y si no se establece un tiempo determinado, es vitalicio, es decir hasta que fallezca el usufructuario. (Cápsulas Jurídicas, 2016)

En el caso del comodato es un contrato esencialmente gratuito, en cambio el usufructo puede constituirse a título oneroso. Finalmente, mediante el comodato, el comodante transfiere únicamente la facultad de usar el bien no consumible y no los frutos y accesiones del bien prestado; además el comodatario sin permiso del comodante no puede conceder el uso del bien a un tercero, en cambio la palabra de usufructo concede dos derechos: usar y disfrutar, lo que conlleva la propiedad de los frutos que produzca el bien. (Albaladejo, 1975)

Diferencia entre Comodato y Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato mediante el cual se cede en uso un bien a cambio de una renta, es oneroso y se puede transmitir a herederos. (Varsi, 2020)

Existen similitudes entre el contrato de arrendamiento y el comodato, puesto que en ambos se cede el uso del bien de manera temporal, sin embargo, en el arrendamiento, el arrendador tiene el derecho de recibir contraprestación por parte del arrendatario (renta convenida), mientras que en el segundo el comodante se obliga a no recibir contraprestación a cambio del bien, en este último la gratuidad es esencial, puesto que si el comodatario estuviese obligado en

alguna forma con cierta prestación en reciprocidad, no se trataría de un contrato de comodato. (León, 2002)

Otra diferencia radica en que el contrato de arrendamiento recae únicamente sobre bienes inmuebles, en tanto que el comodato puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles siempre que tengan calidad de no consumibles. (Coca, 2020a)

Si bien ambos contratos conceden el uso en forma temporal, cuando se trata de un arrendamiento a plazo determinado la ley interviene limitando su duración a 10 años, por regla general lo que no ocurre en el comodato que no tiene límite legal alguno. Es importante precisar que el comodante goza de una facultad que no confiere al arrendador; en el artículo 1736 del Código Civil, permite al comodante obtener la restitución del bien antes del vencimiento del plazo, en la hipótesis que requiera el bien con urgencia imprevista. (Bigio, 1994)

Diferencia entre Comodato y Mutuo

El mutuo, conocido también como préstamo de consumo, es un acuerdo, en el que el mutuante se obliga a entregar una propiedad, bienes consumibles y fungibles a otra parte, denominada mutuario, a cambio de ser restituido dentro de un determinado tiempo, otros bienes de la misma especie, cantidad o calidad; siendo la responsabilidad del mutuario la mejora, el deterioro o destrucción que sobrevengan en el bien y abonar los interese al mutuante, salvo pacto en contrario (Coca, 2020b).

Dentro de las principales diferencias que separan ambas figuras, radica en que, en el comodato, los bienes se entregan a título gratuito y en uso, toda vez que está impregnado de la idea de solidaridad y cooperación entre dos personas para el uso de un bien en cesión temporal luego del cual se devuelve el mismo bien; mientras que el mutuo es a título oneroso y en propiedad, mediante el cual se desplazan los bienes en propiedad al mutuatario para su disposición, teniendo este último que abonar intereses convenidos al mutuante, en el caso de falta de convenio, deberá pagar intereses legales, exceptuando que el pacto sea distinto (Rodríguez, 1998)

Por su objeto, el comodato, recae sobre bienes no consumibles, mientras que, en el mutuo recae sobre bienes consumibles. Del mismo modo, en el primero, el comodante conserva la propiedad del bien entregado, puesto que se transmite únicamente el uso del mismo; mientras que, en el mutuo, se adquiere el dominio del bien objeto de contrato, restituyéndose otro tanto de la misma especie y calidad. Finalmente, en el Contrato de mutuo no está contemplado en el Código Civil la devolución anticipada a diferencia del Comodato (Vivas, 2002).

Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho y que además está protegida constitucionalmente, que faculta al titular del mismo a fin de emplear todos los atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo

excluir de dicho empleo a quienes no son propietarios del mismo. Así también el Código Civil indica que el propietario tiene el poder sobre el bien, esto es usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le despoja y en especial transferir la propiedad del mismo. (Guzmán, 2021)

Para Rodríguez (2018), es el derecho real más completo, por lo que la legislación peruana le da un tratamiento extenso a nivel de la Constitución Política, tratando no sólo el derecho de toda persona de acceder a la propiedad, sino además en el artículo 70 se consagra que es un derecho inviolable, es decir, que nadie puede atentar válidamente contra él, exceptuando el caso de expropiación, contemplado únicamente por razones de seguridad nacional o necesidad pública declaradas por ley. La Constitución Política refiere además la existencia de la igualdad de trato entre extranjeros y nacionales, con la excepción de la limitación que salvo caso de necesidad pública declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros, dentro de los cincuenta kilómetros de las fronteras los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, combustibles ni fuentes de energía directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del estado, el derecho así adquirido.

El Código Civil en su Artículo 923 señala no es solo un derecho sino de un conjunto de derechos que tiene el titular sobre el bien, a la posesión ius possidendi, al uso ius utendi, al disfrute ius fruendi, a la disposición ius abutendi y a la reivindicación. Así también sus

términos se asemejan a la Constitución que debe ejercerse en armonía con el interés social dentro de los límites de la ley. Por lo que el poder del propietario no es absoluto y tiene como primera limitante el interés social cuyo respeto transforma el derecho de propiedad en una obligación y de otra parte merman el absolutismo de la propiedad, las limitaciones que la ley impone al ejercicio del derecho, con las que el estado ingresa en las propias relaciones privadas. (Rodríguez, 2018).

Asimismo, la Declaración Universal de Derechos Humanos reconoce que, nadie debe ser privado de manera arbitraria de su propiedad y la Convención Americana de Derechos Humanos al establecer que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos según lo establecido por la ley.

Castillo (2006), refiere dos dimensiones del contenido constitucional del derecho de propiedad que son:

- **Dimensión subjetiva del derecho de propiedad,** se reconoce como contenido constitucional de un derecho fundamental todo un conjunto de facultades de acción y de disposición en favor del titular, a través del cual se logra la finalidad de reconocer el derecho de propiedad. Complementario a permitir al titular el uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien; también se otorga la facultad de usar y disponer de sus bienes y los frutos

de los mismos, así como de transmitirlos por donación o herencia.

- **Dimensión objetiva del derecho de propiedad,** es innegable la existencia de los deberes en el derecho de propiedad (de acción y no actuación), que va en la línea de promover la plena vigencia de un contenido constitucional que, viene bastante afectado por la función social que constitucionalmente se atribuye al ejercicio del derecho de propiedad.

Adquiriente de una Propiedad Inmueble

El adquiriente refiere al que está determinado en un documento inscribible y es considerado como titular mediante pronunciamientos registrales. (Enciclopedia jurídica, 2020)

La doctrina nacional considera que la posesión de un bien puede darse de forma originaria o derivada, ambos contemplados en el Código Civil. (Avendaño y Avendaño, 2017)

- En la adquisición originaria cuando la posesión se inicia, es decir cuando comienza una nueva posesión. En un primer caso existe una sola voluntad presente, la del adquiriente; mientras que en el segundo hay dos voluntades, la del enajenante y el adquiriente. Ambos supuestos requieren la efectiva adquisición del poder de hecho, estableciendo de una relación material con el bien. Un ejemplo para bienes inmuebles es la ocupación, entrando en contacto con el bien por su cuenta.

- La adquisición derivada por su parte, se trata cuando la posesión se transmite. Se produce con la tradición, es decir la entrega del bien, la tradición es la forma derivada de adquisición de la posesión. Existe un titular anterior (enajenante), y el adquiriente que deriva su derecho del poseedor previo; hay una doble voluntad enajenación-adquisición. En el caso de bienes inmuebles, se transfiere solo posesión, pues es con consentimiento ad consensu y se requiere el título, primando la obligación de enajenar.

2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

- **Comodante**

  Es aquel individuo que cede el bien, además establece las condiciones del contrato de comodato.

- **Comodatario**

  Es quien recibe el bien, y está obligado a satisfacer los gastos ordinarios que sean necesarios para el uso y conservación del mismo.

- **Comodato**

  Consiste en su préstamo de uso, mediante el cual una de las partes deja a otra, el uso y disfrute de un bien no fungible, el mismo que será devuelto en el tiempo estipulado en el acuerdo.

- **Contrato**

  Es un acuerdo privado, oral o escrito entre partes que se obligan sobre una cosa o materia determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser exigidas.

- **Derecho de propiedad**

  Es el derecho de todo individuo a usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo a la ley, que además está protegida por ella.

- **Extinción**

  Es el cese, término o conclusión de la situación o relación, ya sea por haberlo satisfecho, abandonado o por no ser ya legalmente exigibles.

- **Posesión**

  Es el derecho que las personas tienen sobre un bien o derecho y en virtud del cual pueden ejecutar actos materiales sobre los mismos.

- **Precario**

  Es una institución jurídica que se identifica con la posesión de lo ajeno sin contar con un título habilitante para ello. Por lo general se emplea para la ocupación inmobiliaria.

CAPÍTULO III

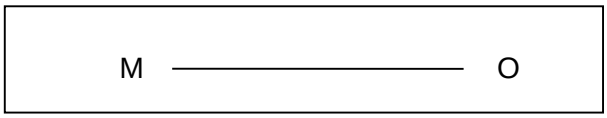
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación corresponde al diseño no experimental, por cuanto no se realizó manipulación intencional de las variables. Así también es de nivel descriptivo, puesto que su propósito es describir el problema como tal y como lo observan los actores de un sistema social definido. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014)

En lo referente al método, es deductivo, es decir parte de lo general a lo específico.

El esquema de la investigación descriptiva es el siguiente:



Donde:

M = Muestra.

O = Información relevante.

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. Población

La población es un conjunto de unidades de análisis que pertenecen al espacio territorial en el que se desarrolla la investigación. (Carrasco, 2007)

La población la conformaron Jueces del Juzgado Civil, abogados de la especialidad de Derecho Civil y Notarios de la ciudad de Pucallpa, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali.

3.2.2. Muestra

La muestra es un fragmento representativo de la población y posee las mismas características de ésta. (Carrasco, 2007)

En el presente estudio la muestra estuvo conformada tal como lo muestra la Tabla 2.

Tabla 2. Muestra del estudio

Especialistas	Cantidad
Juez del Juzgado Civil de Coronel Portillo	1
Abogados de la especialidad de Derecho Civil	30
Notarios de la ciudad de Pucallpa	3
TOTAL	34

El tipo de muestreo de la investigación corresponde al no probabilístico - intencional, es decir, según el criterio del investigador.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.3.1. Técnica de Recolección de Datos

- **Entrevista**

Es una técnica de recolección de datos, que se realiza mediante un diálogo a través un formulario de preguntas organizadas de manera estructurada. (Carrasco, 2007)

Se aplicó la entrevista a 30 abogados de la especialidad de Derecho Civil, un Juez del Juzgado Civil y tres Notarios de la ciudad de Pucallpa, con el propósito de recabar información fehaciente con respecto a temas propios del estudio.

3.3.2. Instrumentos de Recolección de Datos

- **Guía de entrevista**

Constó de una lista de preguntas, a través de las que se recogió las respuestas y análisis, proporcionados por cada uno de los elementos de la muestra. Así también, se desarrolló con respuestas dicotómicas, acompañadas de una breve explicación de las mismas, recogiendo opiniones y criterios.

3.4. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO

3.4.1. Prueba de Validez

Para la medición de la validez, se requirió el juicio de expertos, solicitándose a tres abogados, la revisión y evaluación del instrumento de recolección de datos.

3.4.2. Prueba de Confiabilidad

Para la medición de la confiabilidad del instrumento de recolección de datos, se aplicó el Alfa de Cronbach a una prueba piloto desarrollada en algunos participantes.

Sometido a la prueba de Alfa de Cronbach, el resultado fue 0.883 con lo que se determinó que el instrumento es confiable.

Tabla 3. Alfa de Cronbach

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	**N de elementos**
,883	9

3.5. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Una vez determinada la validación y confiabilidad del instrumento de recolección de datos, se aplicaron los mismos, para luego proceder al tratamiento de datos, con la codificación y tabulación de la información obtenida, para lo cual se utilizó la estadística descriptiva (medidas de tendencia central), mediante el programa estadístico SPSS V.26. Posteriormente se elaboraron las tablas y figuras para la presentación, de los resultados. Finalmente, se desarrolló un breve análisis de la opinión y criterio proporcionado por los abogados en materia civil, el juez y los Notarios de la ciudad de Pucallpa, con lo cual se fortaleció la información de la investigación, aportando el análisis jurídico del contrato de comodato.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. RESULTADOS

Tabla 4. . El comodante debe informar al nuevo adquiriente la condición de la propiedad en comodato, antes de la transferencia.

Respuesta	fi	%
Si	34	100%
No	0	0%
Total	34	100%

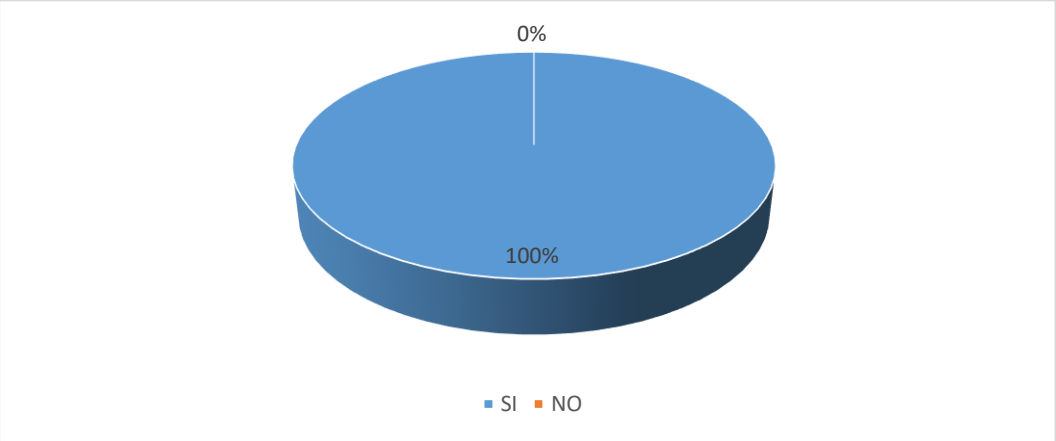


Figura 1. El comodante debe informar al nuevo adquiriente la condición bien inmueble en comodato.

Interpretación:

El 100% de los entrevistados, está de acuerdo en que, antes de realizar la transferencia de un bien inmueble que es materia de comodato, el comodante está en la obligación de informarlo al nuevo adquiriente si éste tiene una vigencia superior a la fecha de la compra-venta; con el fin de entregar el bien sin ningún vicio oculto, permitiendo así que nuevo el adquiriente esté advertido sobre los detalles del contrato de comodato y el plazo del mismo.

Tabla 5. Existe riesgo que el comodatario incumpla con la entrega del bien inmueble al comodante en el tiempo establecido.

Respuesta	fi	%
Si	29	85%
No	5	15%
Total	34	100%

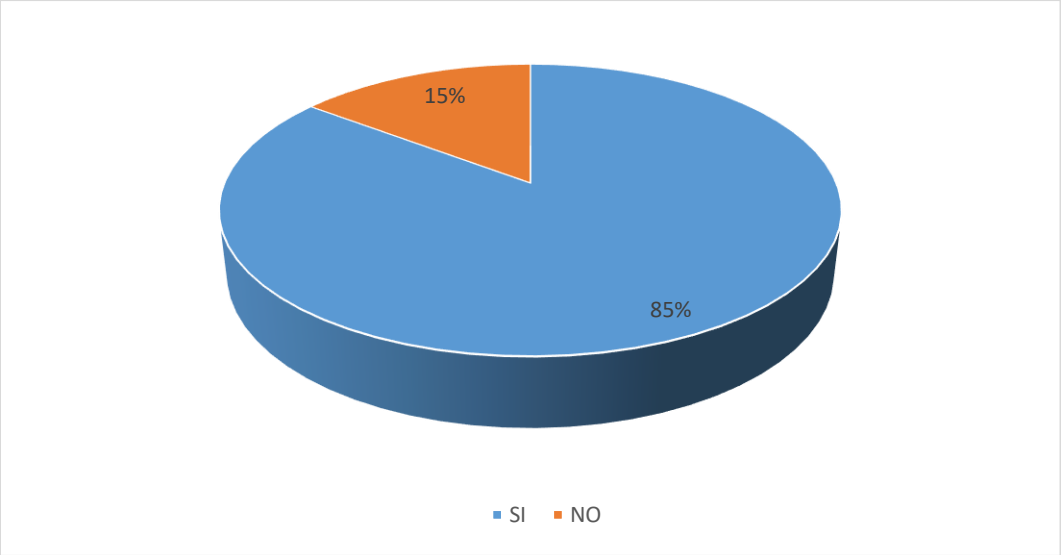


Figura 2. Existe riesgo que el comodatario incumpla con la entrega del bien inmueble al comodante en el tiempo establecido.

Interpretación:

El 85% de los entrevistados, considera que pese a haberse celebrado el contrato de comodato, el comodante puede exponerse a que el comodatario incumpla con la entrega de su bien inmueble en el tiempo determinado. Porque a pesar de haberse estipulado causales de resolución, el comodatario puede negarse a la entrega del bien inmueble, lo que daría lugar a posibles procesos judiciales. Sin embargo, el 15% refiere que es un riesgo mínimo, ya que por el principio de vinculatoriedad de los contratos, al extinguirse el contrato cumplido el plazo, se puede realizar la acción donde se constituya como poseedor precario.

Tabla 6. El comodante arriesga el bien inmueble al realizar un contrato de comodato de forma verbal.

Respuesta	fi	%
Si	27	79%
No	7	21%
Total	34	100%

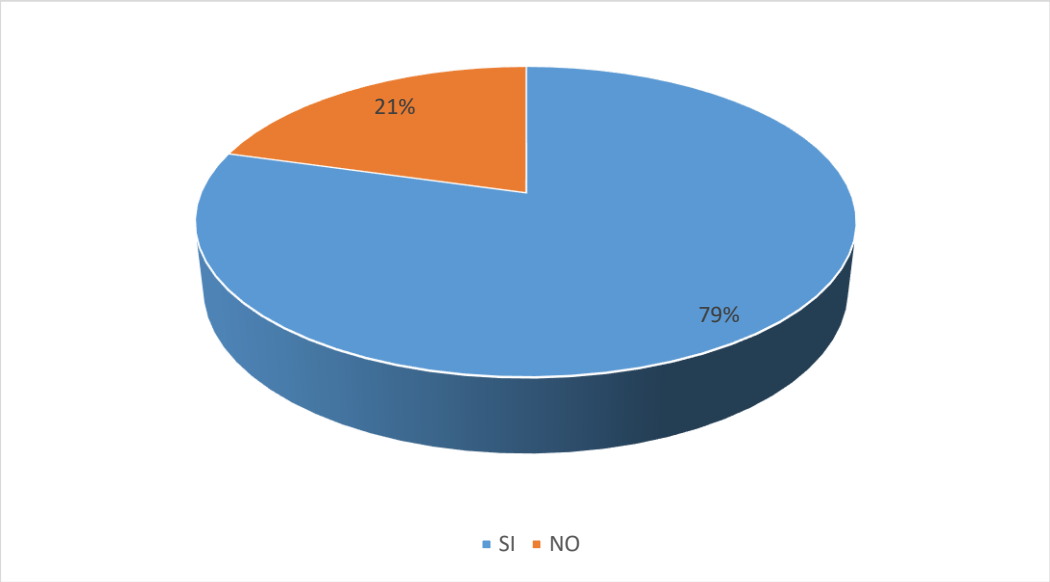


Figura 3. El comodante arriesga el bien inmueble al realizar un contrato de comodato de forma verbal.

Interpretación:

El 79% de los entrevistados, considera que, el comodante arriesga su bien inmueble al entregarla a un comodatario, cuando realiza el contrato de forma verbal; puesto que una de las partes puede aprovecharse de la situación, ejerciendo la posesión de mala fe, al declararse un legítimo posesionario por el tiempo transcurrido invocando una prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, el 21% refiere que no es un riesgo, debido a que al no existir contrato alguno que acredite algún derecho del comodatario sobre el bien, el comodatario tiene mayor posibilidad de recuperar su propiedad.

Tabla 7. El comodante puede evitar que el bien inmueble se deteriore mientras esté en comodato.

Respuesta	fi	%
Si	32	94%
No	2	6%
Total	34	100%

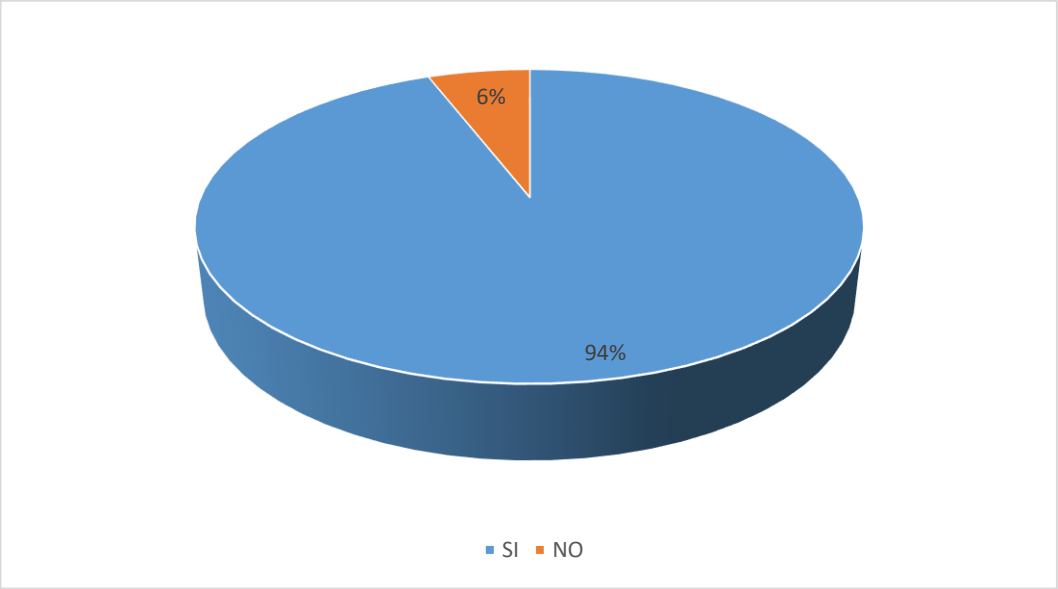


Figura 4. El comodante puede evitar que el bien inmueble se deteriore mientras esté en comodato.

Interpretación:

El 94% de los entrevistados, considera que, el comodante puede salvaguardar el bien inmueble de un posible deterioro mientras dicho bien se encuentre en comodato; puesto que existen medidas legales para prever este tipo de situaciones, siempre que el desgaste no sea parte del uso normal u ordinario. Mientras que, solo el 6% refiere que siempre corre el riesgo de que el bien inmueble sufra mayor deterioro durante el tiempo que el comodatario lo tenga en uso.

Tabla 8. El comodante se beneficia al otorgar el bien inmueble en comodato.

Respuesta	fi	%
Si	20	59%
No	14	41%
Total	34	100%

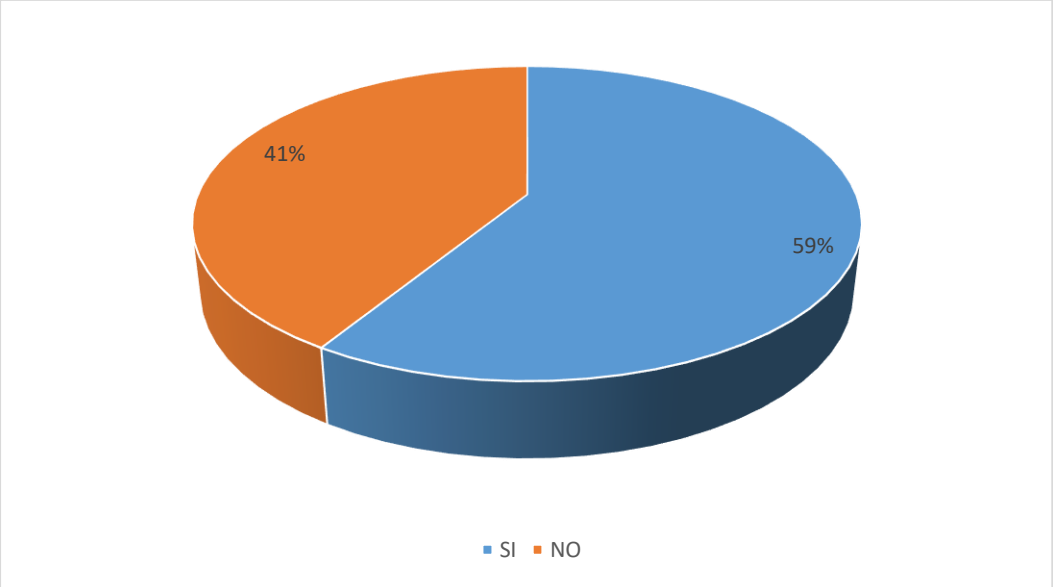


Figura 5. El comodante se beneficia al otorgar el bien inmueble en comodato.

Interpretación:

El 59% de los entrevistados, considera que es beneficioso para el comodante que otorgue su bien inmueble en comodato; desde el punto de vista que alguien de su confianza cuide su propiedad sin perder la titularidad; o también cuando se trata de un fin altruista, de ayuda a alguien cercano al comodante. Mientras que, el 41% refiere que no existen beneficios para el comodante, al ser un contrato gratuito.

Tabla 9. El comodato protege al comodante, si el comodatario quiere adueñarse del bien inmueble, venderlo o darlo en garantía.

Respuesta	fi	%
Si	31	91%
No	3	9%
Total	34	100%

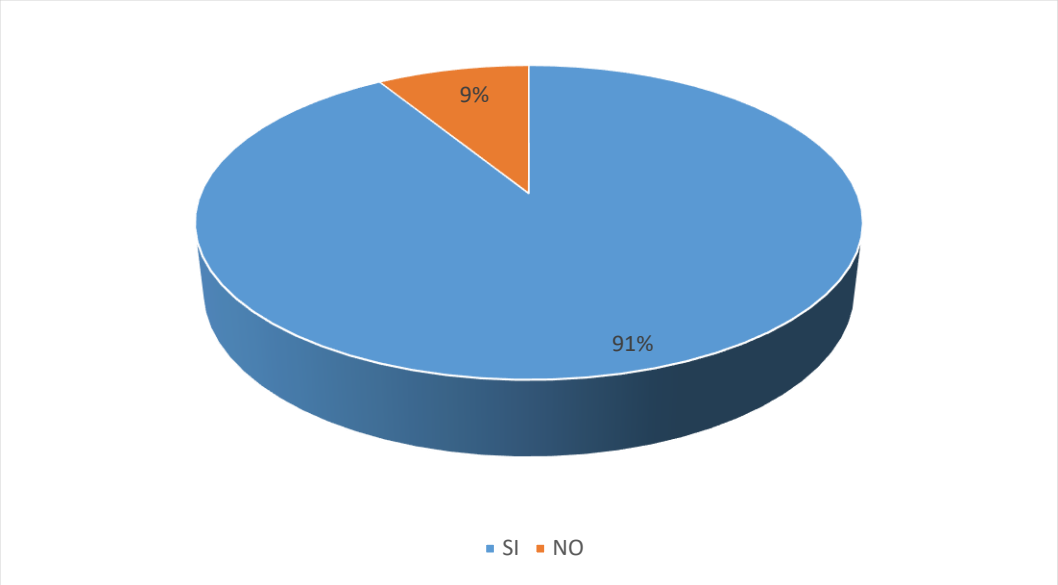


Figura 6. El comodato protege al comodante, si el comodatario quiere adueñarse del bien inmueble, venderlo o darlo en garantía.

Interpretación:

El 91% de los entrevistados, refieren que el comodato cumple con proteger al comodante de que, el comodatario pueda adueñarse del bien inmueble, venderlo o darlo en garantía como lo señala el Código Civil Peruano; puesto que consideran el CC prevé las normas para la protección al comodante, siempre que el contrato contenga las cláusulas adecuadas ante cualquier eventualidad. Mientras que, el 9% refiere que el contrato de comodato no protege del todo al comodante, debiendo establecerse más requisitos o formalidades al respecto.

Tabla 10. El comodatario es el principal beneficiario en un comodato.

Respuesta	fi	%
Si	27	79%
No	7	21%
Total	34	100%

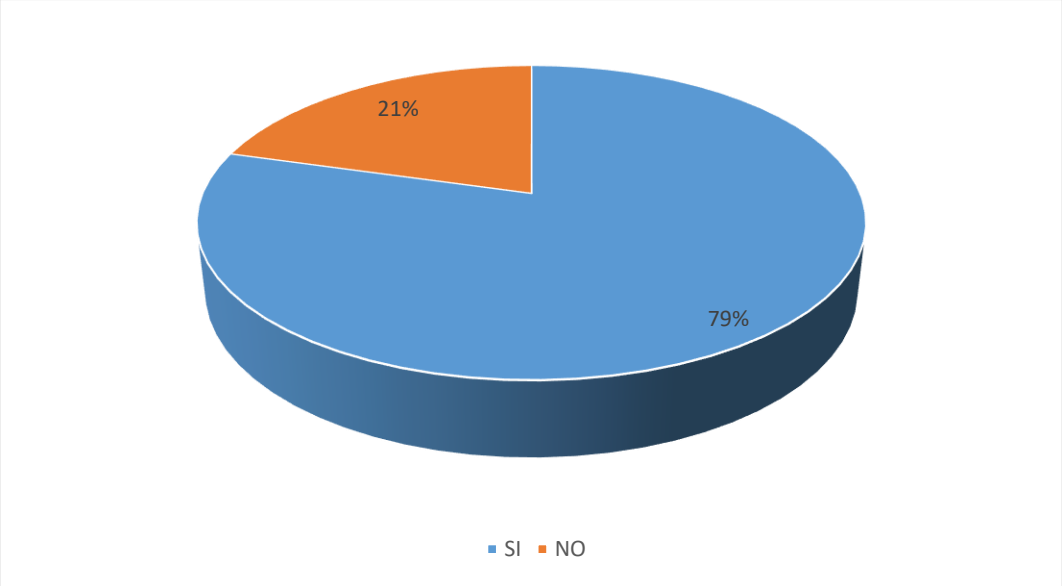


Figura 7. El comodatario es el principal beneficiario en un comodato.

Interpretación:

El 79% de los entrevistados, refieren que el comodatario es el principal beneficiario del contrato de comodato; puesto que usa y disfruta el bien inmueble, sin realizar pago alguno. Mientras que, el 21% refiere que, las partes de benefician mutuamente.

Tabla 11. El comodato debe realizarse por escrito, previo asesoramiento al comodante.

Respuesta	fi	%
Si	27	79%
No	7	21%
Total	34	100%

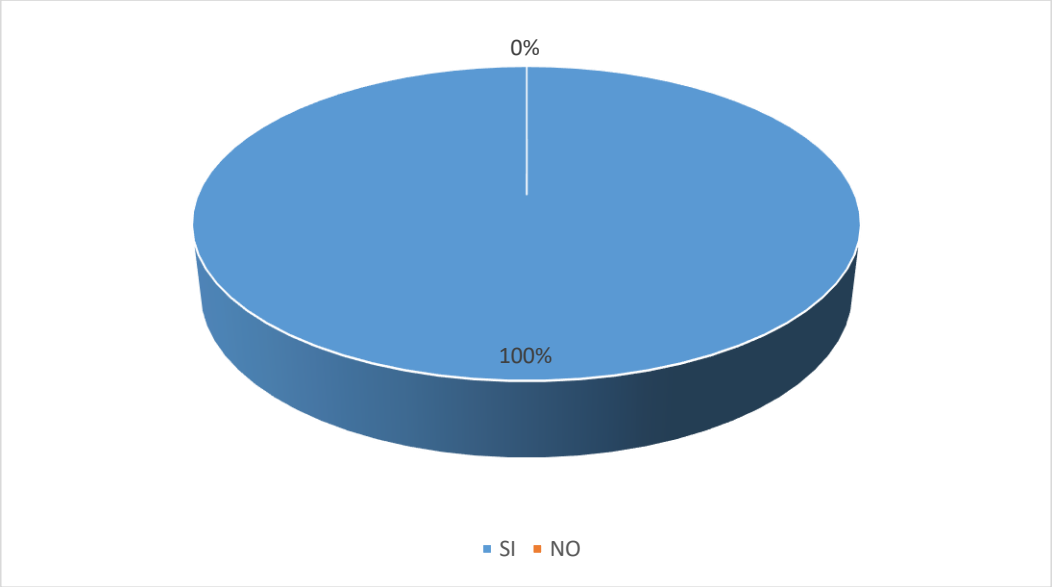


Figura 8. El comodato debe realizarse por escrito, previo asesoramiento al comodante.

Interpretación.

El 100% de los entrevistados, consideran que el contrato de comodato debe ser por escrito, aunque la ley no lo exige, para efecto de evitar cualquier tipo de contingencia, estableciendo obligaciones, formas, uso y plazos; además debería celebrarse previo asesoramiento de un profesional en la materia.

Tabla 12. Conoce de casos en los que los herederos del comodatario reclaman derechos sobre el bien inmueble.

Respuesta	fi	%
Si	22	65%
No	12	35%
Total	34	100%

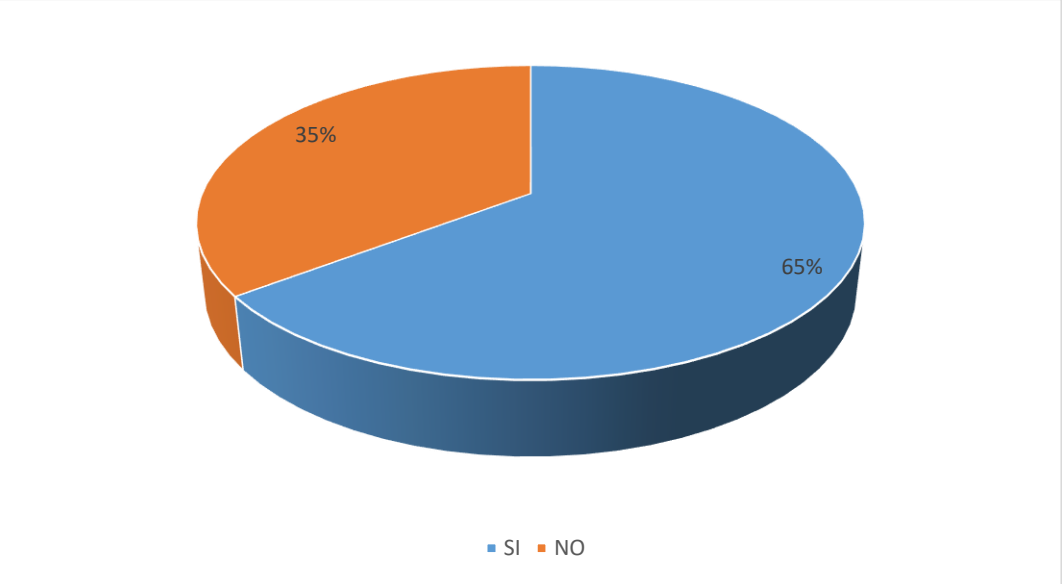


Figura 9. Conoce de casos en los que los herederos del comodatario reclaman derechos sobre el bien inmueble.

Interpretación:

El 65% de los entrevistados, manifiestan que en su experiencia han existido casos en los que los herederos del comodatario reclaman los derechos sobre el bien inmueble; algunas veces por confusión o desconocimiento, pretendiendo apropiarse de bienes que habían sido otorgados en comodato a los causales. Mientras el 35% considera que no han conocido casos similares al respecto, puesto que era claro para los hijos del comodatario que la propiedad no pertenecía al comodatario y al fallecer éste, el contrato se extingue y se devuelve el bien inmueble, excepcionalmente las obligaciones se transmiten a los herederos cuando el fin para el que se ha otorgado el bien, no puede suspenderse.

Tabla 13. El comodante debe evaluar cuidadosamente el plazo del contrato de comodato para un bien inmueble

Respuesta	fi	%
Si	34	100%
No	0	0%
Total	34	100%

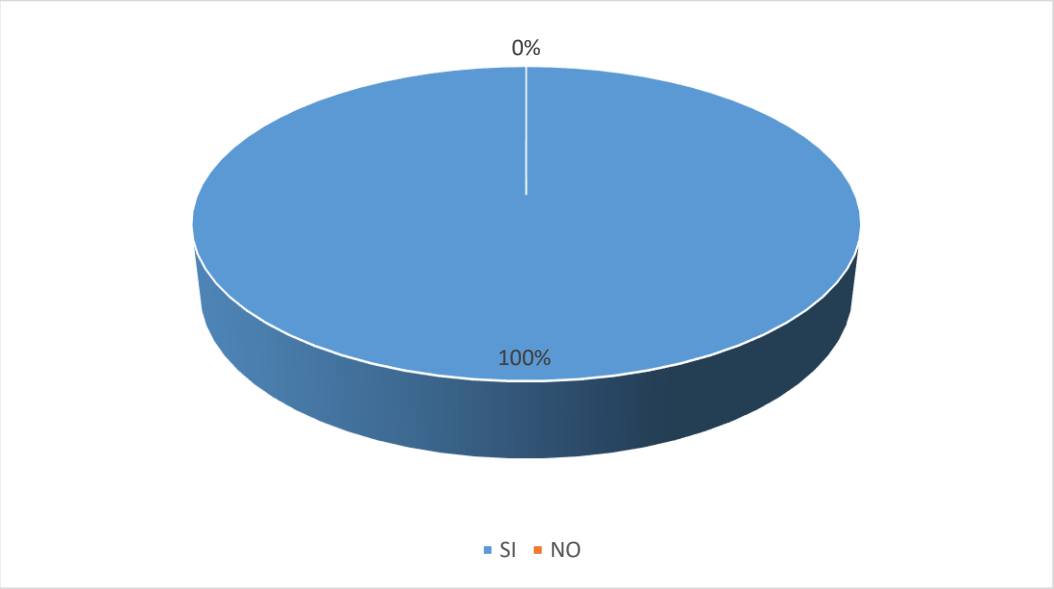


Figura 10. El comodante debe evaluar cuidadosamente el plazo del contrato de comodato para un bien inmueble

Interpretación:

El 100% de los entrevistados, considera que, para evitar posibles conflictos futuros, el comodante debe evaluar cuidadosamente el plazo que establecerá para el contrato de comodato del bien inmueble, por cuanto estaría imposibilitado de reclamar su posesión salvo las causas estipuladas por ley, para una devolución anticipada.

4.2. DISCUSIÓN

De acuerdo a los antecedentes de las investigaciones internacionales y nacionales, los resultados encontrados tienen pocas aproximaciones, puesto que no existen estudios previos específicos que guarden relación directa con la investigación. Es importante mencionar a Rabanete (2020) en su investigación sobre la gratuidad como elemento esencial del contrato de comodato, refirió, que como en la actualidad se da mayor importancia a la conservación del patrimonio y adquisición de beneficios derivados de éste, ha fomentado que el título gratuito haya cedido ante el título oneroso; y al considerar el comodante, la posibilidad de obtener beneficios por su propiedad, desvirtúa el concepto de un contrato de comodato y su esencial gratuidad. De manera similar, la presente investigación considera, que si bien el comodato es un contrato gratuito, esta modalidad representa el desprendimiento de una persona hacia otra para dar utilidad a un bien inmueble, cuyo uso beneficiaría a muchas personas; siempre que sea ejercido de forma adecuada y cuidadosa, que impida que el comodante vea desprotegida su propiedad.

El objetivo principal de la investigación fue analizar los riesgos, beneficios y restricciones del contrato de Comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el Código Civil peruano; en tal sentido, al aplicarse la entrevista a la muestra seleccionada en el estudio, compuesta de abogados, notarios y un Juez del juzgado civil; permitió analizar las normas respecto a este contrato, llegando a concluir que si bien, las obligaciones y derechos para el comodato están contempladas en el Código Civil, no toman en cuenta al nuevo adquiriente

del bien. Resulta importante considerar que como el Código Civil tiene por objeto regular los actos civiles, entre los que se encuentra el comodato; mientras más explícita, dada su naturaleza de ley, sería más eficaz que se encuentren detalladas las situaciones que se pudieran presentar, tal como las consideradas causales de solicitud anticipada, pudiendo ser precisa en lo que respecta a urgencia imprevista, la cual actualmente es interpretada a criterio de los operadores jurídicos.

El contrato de comodato resulta poco beneficioso para el nuevo adquiriente del bien inmueble, excepto que requiera que una persona cuide su propiedad, puesto que, si bien no pierde el derecho de disponer, transferir, ni ejercer todas las facultades sobre la propiedad, no podrá hacer uso de éste mientras no se haya cumplido el plazo establecido, siendo ésta su principal restricción. Sin embargo, existe una salvedad en el caso de contrato de comodato a plazo indeterminado, ya que el Código Civil en el artículo 1737 señala que, cuando no se ha determinado el plazo del contrato de comodato, el comodatario debe restituir el bien inmueble en cuanto sea solicitado por el comodante.

En cuanto al riesgo al que se expone el nuevo adquiriente, se puede considerar que el comodato no es materia de conocimiento de terceros al no necesitar registrarse como gravamen; es decir que puede adquirir un bien inmueble desconociendo que sobre éste pesa un contrato de comodato y si es con plazo determinado, no podrá desalojar al comodatario para hacer uso de la propiedad que acaba de adquirir; debiendo iniciar un proceso judicial para demostrar que actuó de buena fe y solicitar que se haga efectivo el uso del bien.

En relación a los objetivos específicos; se identificaron en primer lugar los riesgos de celebrar un contrato de comodato centrándose el estudio en los casos de los bienes inmuebles; considerándose que el comodante se expone al incumplimiento de la entrega del bien inmueble al término del plazo, en especial si no se ha realizado el contrato de forma detallada. Pese a ello, se puede hacer valer el derecho a la propiedad, porque por el principio de vinculatoriedad de los contratos, éste se extingue al cumplirse el plazo, pudiendo realizar acciones legales para la recuperación del bien inmueble. Ésta situación afectaría de forma directa al nuevo adquiriente, quien esperaba la entrega del bien inmueble para hacer uso de la propiedad que adquirió. Otro de los riesgos identificados en el contrato de comodato, se presenta cuando es celebrado de forma verbal, pudiendo el comodatario aprovecharse ejerciendo la posesión de mala fe al invocar una prescripción adquisitiva de dominio; en el caso del nuevo adquiriente, podría recuperar su propiedad al constituir al comodatario en un poseedor precario puesto que no existiría la prueba del contrato de comodato por escrito. Finalmente no se consideró como un riesgo el deterioro del bien inmueble, debido a que existen medidas legales para prevenir estas situaciones, así mismo, el comodatario tiene la obligación (mientras dure el contrato de comodato), de permitir la inspección sobre el estado de uso y conservación del inmueble, de esta forma el propietario (tanto el comodante como el nuevo adquiriente) se asegura la protección del bien.

En relación al segundo objetivo de la investigación, relacionado con los beneficios de celebrar un contrato de comodato en los casos de los

bienes inmuebles; se pudo identificar que dependen mucho de los intereses del comodante, puesto que se beneficia al tener a alguien de confianza cuidando su propiedad evitando perder la titularidad, o también si sus fines son altruistas; sin embargo no obtiene beneficio económico alguno; estos beneficios no económicos se extienden al nuevo adquiriente quien debe ceder el cuidado y la conservación de su bien inmueble de forma gratuita. En cuanto a que el bien se encuentre protegido frente a posibles ventas o garantías en el Código Civil peruano, se beneficia el comodante, debido a que las normas legales contemplan la protección del bien, siempre que el contrato contenga las cláusulas adecuadas para afrontar cualquier eventualidad; sin embargo, la investigación considera que deben establecerse más requisitos o formalidades que contemplen además el proteger al nuevo adquiriente del bien inmueble. Finalmente, el comodatario es el principal beneficiario de un contrato de comodato, pudiendo usar y disfrutar el bien de forma gratuita, no necesitando cumplir con ninguna prestación a favor del propietario (no solo del comodante sino posteriormente del nuevo adquiriente del bien).

En cuanto al tercer objetivo de la investigación, respecto a las restricciones en el contrato de comodato que contempla el Código Civil, se precisa que, toda vez que el contrato de comodato es ad probationem, no es un contrato ad solemnitatem; desde el punto de vista legal la ley no exige que sea un contrato por escrito, sino verbal, pero para efectos de evitar cualquier tipo de contingencia es recomendable que sea celebrado por escrito, asesorado por un profesional en la materia, por cuanto ante un eventual proceso judicial se priorizará el contrato por escrito; además de

esta forma el nuevo adquiriente podrá tener la información detallada de las obligaciones, uso y plazo establecidos. En cuanto a la restricción de transmitir el bien inmueble en comodato a los herederos del comodatario; del Código Civil por principio se infiere por el artículo 1733, que una de las formas en las que se extingue el comodato es por la muerte del comodatario, excepcionalmente las obligaciones del contrato se pueden trasmitir a los herederos, sólo cuando se haya otorgado una finalidad que no puede suspenderse, para evitar el incumplimiento de obligaciones; teniendo el nuevo adquiriente que esperar a hacer uso de su propiedad cuando se cumpla el fin para el que fue dado. Queda claro, que no se transmiten los derechos sobre el bien inmueble; pese a esto, existen casos en los que, al morir el comodatario, los herederos, por desconocimiento o confusión, creen tener un derecho de propiedad y pretenden apropiarse del bien. Por último el Código Civil también establece causales para la solicitud de devolución anticipada, como la urgencia imprevista y la acreditación que existe peligro de deterioro si continúa en poder del comodatario; para lo cual, el estudio considera que la expresión “urgencia imprevista”, puede generar un concepto general, dejándose las especificaciones a criterio de los operadores jurídicos, por tanto, debería ser más explícita contribuyendo a un mejor ejercicio del derecho y de la justicia, la cual debe ser efectiva, pronta y eficaz. Del mismo modo, el comodante debe señalar cuidadosamente los detalles del contrato de comodato, en especial cuando se trata de un bien inmueble, toda vez que, estará limitado de reclamar la restitución del mismo en cualquier momento, salvo las causales arriba descritas; debiendo contemplar las consecuencias que pueda ocasionar a

un nuevo adquiriente del bien inmueble, si requiriera venderlo posteriormente.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

1. Las obligaciones y derechos del nuevo adquiriente del bien inmueble no son considerados adecuadamente en el Código Civil Peruano; esto hace que, el nuevo adquiriente del bien inmueble esté expuesto a riesgos, como el de desconocer que el inmueble cuya propiedad ha adquirido, esté bajo un contrato de comodato, debido a que para su validez legal no se registra en SUNARP. En cuanto al beneficio no es económico, sin embargo, no pierde la titularidad del bien inmueble y una persona (el comodatario) se encuentra ejerciendo la tenencia del bien inmueble. Respecto a la restricción a la que está sujeto el nuevo adquiriente, se considera el no poder hacer uso y disfrute de su propiedad mientras se encuentre vigente el contrato de comodato.

2. Los riesgos del contrato de comodato son la exposición al incumplimiento de la entrega del bien inmueble en el tiempo establecido; Máxime, cuando el contrato se realizó de forma verbal y el comodatario valiéndose de ello, plantee una prescripción adquisitiva con el animus de convertirse en propietario del bien inmueble; afectando no sólo al comodante sino también al nuevo adquiriente del bien inmueble.

3. Los beneficios del contrato de comodato no son económicos, sino más bien altruistas, o también el beneficio que alguien de confianza

ejerza la ocupación del inmueble, sin que el propietario pierda la titularidad del bien inmueble; sin embargo, el principal beneficiario en el contrato de comodato es el comodatario.

4. Las normas no señalan restricciones sobre la forma del contrato de comodato, es decir puede ser un contrato escrito o verbal, sin embargo, ante algún conflicto se priorizará el contrato por escrito. Existen restricciones respecto a que no se puede trasmitir los derechos y obligaciones del bien inmueble a los herederos del comodatario, excepto si la finalidad para la que fue dado no puede suspenderse.

5. Además, se contemplan restricciones para la devolución anticipada, considerándose solamente como causales la urgencia imprevista del comodante y la acreditación que existe peligro de deterioro o destrucción del bien inmueble si continúa en poder del comodatario, lo cual es de aplicación en los contratos de comodato de duración determinada. Ello evidentemente constituye una restricción al derecho de propiedad del nuevo adquiriente; quien a diferencia de otro tipo de contratos (como el de arrendamiento), no puede darlo por concluido por su sola voluntad a pesar de que se trata de un contrato a título gratuito.

5.2. RECOMENDACIONES

1. Regular los derechos y obligaciones del nuevo adquiriente del bien inmueble en comodato, pudiéndose adicionar como un inciso más en

el artículo 1736 del Código Civil, que la transferencia del bien inmueble pudiese ser considerada como una causal para la devolución anticipada del bien. En caso no sea viable la primera recomendación, se propone como que se adicione un nuevo articulado en el Código Civil, donde se considere como causal de conclusión del contrato de comodato, la transferencia de propiedad del bien inmueble.

2. Así también, se debería tipificar al comodato de bienes inmuebles como un contrato formal y solemne como el caso de la donación; Considerándolo en la lista de actos obligatoriamente inscribibles en Registros Públicos bajo sanción de nulidad; protegiendo con ello al comodante y al nuevo adquiriente del bien inmueble.

3. Celebrar el contrato de comodato previa asesoría de un profesional, y conteniendo las cláusulas adecuadas que permitan afrontar cualquier eventualidad a efecto de evitar posibles riesgos, e impedir ejercicios abusivos de algunas personas. Además, el comodante debe prever que los servicios y arbitrios del bien inmueble permanezcan a su nombre, permitiendo a futuro demostrar que su interacción como propietario del bien se mantiene indemne.

4. Difundir esta modalidad de contrato, resaltando la naturaleza de gratuidad del contrato de comodato frente a otros contratos onerosos, considerando el beneficio que ambas partes pueden obtener, cuando es ejercida de forma cuidadosa y de buena fe; del mismo modo, se podrían poner a disposición formatos simples y prácticos para la

celebración de este tipo de contratos cuando se traten de bienes muebles sin inmatriculación ante la SUNARP.

5. Priorizar la modalidad de contrato de comodato por escrito, permitiendo que tanto el uso, como el plazo sean establecidos de forma clara, y que permita al comodante considerar dentro de una cláusula la posibilidad que, en un futuro, pueda transferir o vender dicho bien inmueble a otra persona sin mayores inconvenientes, y que, ante el vacío legal al respecto, dicha transferencia pueda ser considerada como una causal de conclusión anticipada del contrato de comodato.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

Albaladejo, M. (1975). Derecho civil. Derecho de obligaciones, los contratos en particular y las obligaciones no contractuales. Barcelona: Bosch.

Araujo, H. (2019). Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el Derecho Civil peruano. (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Cajamarca, Perú.

Arias, M. (1988). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Lima: San Jerónimo.

Arias, M. y Cárdenas, C. (2001). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo 111. Lima: Gaceta Jurídica.

Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). Derechos Reales. Colección lo esencial del derecho. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Bautista, J. (2016). El contrato de comodato. Recuperado de https://es.slideshare.net/JorgeBautistaSaboya/el-contrato-de-comodato

Bigio, J. (1994). El contrato de arrendamiento. THEMIS Revista De Derecho, (30), 197-205.

Bolivia Impuestos. (27 de setiembre de 2017). Comodato tratamiento tributario. Recuperado de https://boliviaimpuestos.com/comodato-tratamiento-tributario/

Cámara de Apelaciones (2012). Expediente N° 261-2012. Trelew, Argentina: 13 de noviembre de 2012.

Cápsulas Jurídicas (13 de abril de 2016). Comodato 1. [Archivo de Video]. Recuperado de https://www.youtube.com/watch?v=ViFfalKLyJc

Carrasco, S. (2007). Metodología de la investigación científica. Lima, Perú: Ed. San Marcos.

Castillo, L. (2006). El derecho de propiedad como objeto de protección del proceso de amparo. Normas legales: análisis jurídico: doctrina, jurisprudencia, consultas, documentos, 2(360), 165-180.

Castillo, M. (2002). Tratado de los contratos típicos. Hospedaje I Comodato. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Castillo, M. (2020). Código Civil comentado. Por los 100 mejores especialistas. Lima: Gaceta Jurídica.

Coca, S. (24 setiembre 2020a). Contrato de comodato: definición, partes, características y diferencias. LP pasión por el derecho. Recuperado de https://lpderecho.pe/contrato-comodato-derecho-civil/

Coca, S. (16 setiembre 2020b). Contrato de mutuo: definición, objeto, diferencias con el comodato. LP pasión por el derecho. Recuperado de https://lpderecho.pe/contrato-mutuo-derecho-civil/

Código Civil Peruano (1984). Libro VII: Fuentes de las Obligaciones. Lima: Ministerio de Justicia.

Concepto definición (2021). Propiedad. Recuperado de https://conceptodefinicion.de/propiedad/

Cristi, R. (1978). Posesión y propiedad en la filosofía del Derecho de Hegel. Revista de Filosofía, 16(1-2), 95-109.

DeConceptos (2021). Concepto de comodato. Recuperado de https://deconceptos.com/ciencias-juridicas/comodato

Domínguez, M. (2020). Sobre el comodato o préstamo de uso. Revista Boliviana de Derecho, (29), 54-97.

Enciclopedia Jurídica (2020). Adquirente. Recuperado de: http://www.enciclopedia-juridica.com/d/adquirente/adquirente.htm

Flores, M. (2014). Falta de regulación para la entrega de comodato de bienes inmuebles del sector público en beneficio social. (Tesis de pregrado). Universidad Nacional de Loja, Ecuador.

Guzmán, C. (2006). Análisis jurídico-doctrinario de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción y su vigencia en el ejercicio profesional actual. (Tesis de pregrado) Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

Guzmán, C. (2021). El derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico. Recuperado de https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en-el-regimen-economico

Hernández, R., Fernández, C y Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación. (6a ed.). México: McGraw Hill.

León, J. (1975). Contratos en el Derecho Civil Peruano. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

León, J. (2002). Tratado de Derecho Civil. Comentarios actualizados del Código Civil de 1936 al código de 1984. Lima: Gaceta Jurídica.

Lorenzetti, R. (1999). Tratado de los Contratos. Tomo II. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni

Martín, C. (1953). El comodato en nuestros días. Anuario de Derecho Civil 6(4), 839-856.

Pacheco, T. (1872). Tratado de derecho civil. Lima: Del Estado Calle de la Rifa.

Poder Judicial (2010). Expediente N° 00762-2008-0-2601-JR-CI-01. Tumbes: 13 de julio de 2010.

Poder Judicial (2014). Expediente N° 01763-2013-0-2402-JR-CI-01. Pucallpa: 23 de julio de 2014.

Rabanete, I. (2020). La gratuidad como elemento esencial del contrato de comodato. El comodato en interés del comodante. Revista Boliviana de Derecho, (30), 276-327.

Rodríguez, V. (1998). Contratación empresarial. Lima: Rodhas.

Rodríguez, A. (28 de mayo de 2018). Apuntes sobre el derecho de propiedad. Recuperado de http://agnitio.pe/2018/05/28/apuntes-sobre-el-derecho-de-propiedad/

Rosenvald, N. (2010). Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudencia. Sao Paulo: Manole.

Sánchez, R. (1980). De los contratos civiles. 5° ed. México: Porrúa.

Soto, C. (2020). Código Civil Comentado. Por los 100 mejores especialistas. Tomo IX. Lima: Gaceta Jurídica.

Spota, A. (1983). Instituciones de Derecho Civil. Contratos. Buenos Aires: Depalma.

Torres, M. (2020). Código Civil comentado. Por los 100 mejores especialistas. Lima: Gaceta Jurídica.

Valdez, J. (2003). Código Civil comentado. Por los cien mejores especialistas. Lima: Gaceta Jurídica.

Valdivieso, R. (08 de julio de 2016). ¿Qué es el contrato de comodato? Mis Abogados. Recuperado de https://www.misabogados.com/blog/es/que-es-el-contrato-de-comodato

Varsi, E. (2020). Tratado de derecho reales. Lima: Universidad de Lima.

Vivas, I. (2002). La esencial gratuidad del contrato de comodato y la responsabilidad del comodatario en la jurisprudencia. Revista de Derecho 29(8), 54 – 97.

ANEXO

ANEXO 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: "RIESGOS, BENEFICIOS Y RESTRICCIONES DEL CONTRATO DE COMODATO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL NUEVO ADQUIRIENTE DEL BIEN INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO"

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
Problema General ¿Qué riesgos, beneficios y restricciones tiene el contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano? **Problemas Específicos** - ¿Cuáles son los riesgos del contrato de Comodato de bienes inmuebles? - ¿Cuáles son los beneficios del contrato de Comodato de bienes inmuebles? - ¿Cuáles son las restricciones del contrato de Comodato de bienes inmuebles?	**Objetivo General** Analizar los riesgos, beneficios y restricciones del contrato de Comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano. **Objetivos Específicos** - Identificar los riesgos del contrato de Comodato de bienes inmuebles. - Identificar los beneficios del contrato de Comodato de bienes inmuebles. - Identificar las restricciones del contrato de Comodato de bienes inmuebles	**Hipótesis General** Existen diversos riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato que se presentan en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano.	Contrato de Comodato en el Derecho de Propiedad del nuevo adquiriente del Bien Inmueble.	**Diseño de investigación:** No experimental **Nivel:** Descriptivo **Población:** Estará conformada por Jueces del Juzgado Civil, abogados de la especialidad de Derecho Civil y Notarios de la ciudad de Pucallpa. **Muestra:** Estará conformada por 1 Juez del Juzgado Civil, 30 abogados de la especialidad de Derecho Civil y 3 Notarios de la ciudad de Pucallpa. **Técnica** Entrevista **Instrumento** Guía de entrevista

ANEXO 2
VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

Matriz de validación

Riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres del Experto: Saldarriaga Mujica Alexandra Giselle

1.2 Grado Académico: Abogada

1.3 Cargo que desempeña: Asistente legal

II. VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					X
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles				X	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					X
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					X
	SUMATORIA PARCIAL				4	25
	SUMATORIA TOTAL	29				

III RESULTADO DE VALIDACIÓN

3.1 Valoración total cuantitativa: 29

3.2 Opinión: Favorable X

No favorable

3.2 Observaciones: Ninguna

Firma

Alexandra Giselle Saldarriaga Mujica De Davila
ABOGADA
Reg. CAU Nº 1066

Matriz de validación

Riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres del Experto: Cerna Leveau, Ruben Adolfo

1.2 Grado Académico: Doctor en derecho

1.3 Cargo que desempeña: Docente auxiliar nombrado.

II. VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					X
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles					X
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					X
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				X	
	SUMATORIA PARCIAL				4	25
	SUMATORIA TOTAL	29.				

III RESULTADO DE VALIDACIÓN

3.1 Valoración total cuantitativa: 29

3.2 Opinión: Favorable X

No favorable

3.2 Observaciones: Ninguna.

Firma

RUBEN ADOLFO CERNA LEVEAU
ABOGADO
CAU N° 182

Matriz de validación

Riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres del Experto: PINEDA GAVILAN PAUL RICHAD

1.2 Grado Académico: ABOGADO

1.3 Cargo que desempeña NOTARIO

II. VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					X
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles					X
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					X
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados				X	
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					X
	SUMATORIA PARCIAL				4	25
	SUMATORIA TOTAL	29				

III RESULTADO DE VALIDACIÓN

3.1 Valoración total cuantitativa: 29

3.2 Opinión: Favorable X

No favorable

3.2 Observaciones: NINGUNA

Firma

Paul Richard Pineda Gavilán
NOTARIO DE MANANTAY
PUCALLPA - C.N.U. - 009

ANEXO 3:
INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN

Guía de Entrevista

Título: Riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano

Cargo: _____

1. Mencione los riesgos y beneficios que tiene el contrato de comodato de bienes inmuebles para el derecho de propiedad del **nuevo adquiriente**.

Riesgos	Beneficios
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

2. ¿Qué restricciones tiene el contrato de comodato de bienes inmuebles en el derecho de propiedad del **nuevo adquiriente?**

   _____

   _____

3. ¿Considera usted importante que el comodante informe detenidamente la condición de una propiedad en comodato al posible nuevo adquiriente, antes de realizar la transferencia del bien inmueble?

   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?

   _____

   _____

4. ¿Considera usted que, pese a haber realizado un contrato de comodato, el comodante se encuentra expuesto a que el comodatario incumpla con la entrega de su bien inmueble en el tiempo establecido?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?

   _____
   _____

5. ¿Cree usted que el comodante arriesga su propiedad inmueble al entregarla a un comodatario, cuando realiza el contrato de comodato de forma verbal?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?

   _____
   _____

6. ¿Considera usted que el comodante puede salvaguardar el bien inmueble de un posible deterioro mientras esté en comodato?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?

   _____
   _____

7. ¿Considera beneficioso para el comodante que otorgue el bien inmueble de su propiedad en comodato?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?

   _____
   _____

8. ¿Considera que, en la práctica, el contrato de comodato cumple con proteger al comodante de que, el comodatario pueda adueñarse del bien inmueble, venderlo o darlo en garantía como lo señala el Código Civil Peruano?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?

   _____
   _____

9. ¿Cree usted que el comodatario es el principal beneficiario del uso del bien inmueble en comodato, al no entregar pago alguno?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?

_____

10. ¿Considera usted que, el contrato de comodato debe realizarse siempre por escrito, previa asesoría al comodante?

    a) Si
    b) No
    ¿Por qué?

    _____
    _____

11. En su experiencia, ¿Existen casos en los que los herederos del comodatario reclamen los derechos sobre el bien inmueble?

    a) Si
    b) No
    Comente:

    _____
    _____

12. ¿Considera usted importante que el comodante evalúe detenidamente el tiempo en el que dará el bien inmueble en comodato, para evitar solicitar la devolución antes del plazo establecido o del cumplimiento del uso?

    c) Si
    d) No
    ¿Por qué?

    _____
    _____

ANEXO 4:
EVIDENCIAS DE APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y RECOPILACIÓN DE DATOS

A. ENTREVISTAS

Guía de Entrevista

Título: Riesgos, beneficios y restricciones del contrato de comodato en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente del bien inmueble en el código civil peruano

Cargo: Alexandra Salderriaga.

1. Mencione los riesgos y beneficios que tiene el contrato de comodato de bienes inmuebles para el derecho de propiedad del **nuevo adquiriente.**

Riesgos	Beneficios
El comodatario goza del bien hasta la culminación del contrato. Que el comodato se convierta en precario.	No se transfiere el dominio del bien adquirido. Es un contrato de duración temporal.

2. ¿Qué restricciones tiene el contrato de comodato de bienes inmuebles en el derecho de propiedad del **nuevo adquiriente?**
Que el nuevo adquiriente no podrá ocupar el inmueble hasta que el comodatario lo desocupe, asimismo no podrá disponerlo y gozar de el.

3. ¿Considera usted importante que el comodante informe detenidamente la condición de una propiedad en comodato al posible nuevo adquiriente, antes de realizar la transferencia del bien inmueble?

a) Si
b) No

¿Por qué?
Porque puede que el contrato de comodato tenga una vigencia superior a la fecha de la compraventa, lo cual implica que el comodatario no tendría porque desocupar el inmueble, lo que perjudicaría al nuevo adquiriente de la propiedad.

- **Riesgos**

4. ¿Considera usted que, pese a haber realizado un contrato de comodato, el comodante se encuentra expuesto a que el comodatario incumpla con la entrega de su bien inmueble en el tiempo establecido?

a) Si
(●) No

¿Por qué?
Porque se fija un plazo en el contrato escrito, si es de manera verbal si correria ese riesgo.

5. ¿Cree usted que el comodante arriesga su propiedad inmueble al entregarla a un comodatario, cuando realiza el contrato de comodato de forma verbal?

(●) Si
b) No

¿Por qué?
Porque puede que el comodatario se aprovache del tiempo que lleva viviendo en el inmueble y plantee una demanda de prescripción adquisitivo.

6. ¿Considera usted que el comodante puede salvaguardar el bien inmueble de un posible deterioro mientras esté en comodato?

(●) Si
b) No

¿Por qué?
Si cuando estipule en su contrato de comodato que el comodatario se hara cargo de los gastos para mantener el inmueble en buen estado.

- **Beneficios**

7. ¿Considera beneficioso para el comodante que otorgue el bien inmueble de su propiedad en comodato?

(●) Si
b) No

¿Por qué?
Porque no recibe renta conductiva alguna, y de ser un comodato verbal se expone a demanda de prescripción adquisitiva.

8. ¿Considera que, en la práctica, el contrato de comodato cumple con proteger al comodante de que, el comodatario pueda adueñarse del bien inmueble, venderlo o darlo en garantía como lo señala el Código Civil Peruano?

(●) Si
b) No

¿Por qué?
Porque con el contrato de comodato el comodante acredita que es el legitimo propietario del bien, asimismo sus derechos estan inscrito en registros públicos.

9. ¿Cree usted que el comodatario es el principal beneficiario del uso del bien inmueble en comodato, al no entregar pago alguno?

(●) Si
b) No

¿Por qué?
Por no entregar pago alguno y por poder disfrutar del inmueble sin asumir más responsabilidad.

- **Restricciones**

10. ¿Considera usted que, el contrato de comodato debe realizarse siempre por escrito, previa asesoría al comodante?

a) Si
b) No

¿Por qué?
Porque el contrato de manera verbal implica un riesgo para el comodante, de que el comodatario quiera adueñarse de su bien.

11. En su experiencia, ¿Existen casos en los que los herederos del comodatario reclamen los derechos sobre el bien inmueble?

a) Si
b) No

Comente:

12. ¿Considera usted importante que el comodante evalúe detenidamente el tiempo en el que dará el bien inmueble en comodato, para evitar solicitar la devolución antes del plazo establecido o del cumplimiento del uso?

a) Si
d) No

¿Por qué?
Porque ambas partes se comprometen al firmar el contrato a respetar el tiempo de duración del mismo.

Cargo: Juez Civil Permanente de Yarinacocha.

1. Mencione los riesgos y beneficios que tiene el contrato de comodato de bienes inmuebles para el derecho de propiedad del nuevo adquiriente.

Riesgos	Beneficios
Que el comodatario no quiera realizar la entrega del bien en el plazo estipulado al nuevo adquiriente por no ser la persona quien le entregó el bien en comodato.	- Con el contrato de comodato efectuado por el antiguo propietario se protege contra una posible demanda de prescripción adquisitiva de dominio - Que los gastos efectuados para el bien son asumidos por el comodatario

2. ¿Qué restricciones tiene el contrato de comodato de bienes inmuebles en el derecho de propiedad del nuevo adquiriente?

El nuevo adquiriente no podrá hacer uso del bien hasta que extinga el plazo establecido en el contrato de comodato

3. ¿Considera usted importante que el comodante informe detenidamente la condición de una propiedad en comodato al posible nuevo adquiriente, antes de realizar la transferencia del bien inmueble?

a) Si
b) No

¿Por qué?

El adquiriente necesita saber sobre las condiciones del bien que adquiere

- **Riesgos**

4. ¿Considera usted que, pese a haber realizado un contrato de comodato, el comodante se encuentra expuesto a que el comodatario incumpla con la entrega de su bien inmueble en el tiempo establecido?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?
   Cabe la posibilidad que el comodatario no quiera hacer entrega del bien

5. ¿Cree usted que el comodante arriesga su propiedad inmueble al entregarla a un comodatario, cuando realiza el contrato de comodato de forma verbal?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?
   Ya que solo entrega la posesión y no la propiedad, entrega de posesión que no superaría los 10 años

6. ¿Considera usted que el comodante puede salvaguardar el bien inmueble de un posible deterioro mientras esté en comodato?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?
   Cuando el deterioro sea culpa del comodatario por haber utilizado el bien de manera distinta y bajo el pacto de satisfacer todo perjuicio

- **Beneficios**

7. ¿Considera beneficioso para el comodante que otorgue el bien inmueble de su propiedad en comodato?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?
   Los gastos que genere el bien lo asume el comodatario. Sin embargo más beneficioso sería un contrato de arrendamiento.

8. ¿Considera que, en la práctica, el contrato de comodato cumple con proteger al comodante de que, el comodatario pueda adueñarse del bien inmueble, venderlo o darlo en garantía como lo señala el Código Civil Peruano?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?
   El comodatario no puede disponer del bien, solo usa el bien para los fines estipulados

9. ¿Cree usted que el comodatario es el principal beneficiario del uso del bien inmueble en comodato, al no entregar pago alguno?
   a) Si
   b) No
   ¿Por qué?
   Precisamente por no efectuar pago alguno por el uso del bien.

- **Restricciones**

10. ¿Considera usted que, el contrato de comodato debe realizarse siempre por escrito, previa asesoría al comodante?

a) Si
b) No

¿Por qué?

Para establecer de manera clara el tiempo de duración y las condiciones del comodato

11. En su experiencia, ¿Existen casos en los que los herederos del comodatario reclamen los derechos sobre el bien inmueble?

a) Si
b) No

Comente:

12. ¿Considera usted importante que el comodante evalúe detenidamente el tiempo en el que dará el bien inmueble en comodato, para evitar solicitar la devolución antes del plazo establecido o del cumplimiento del uso?

a) Si
d) No

¿Por qué?

A fin de que el comodato no le resulte perjudicioso

B. FOTOGRAFÍAS

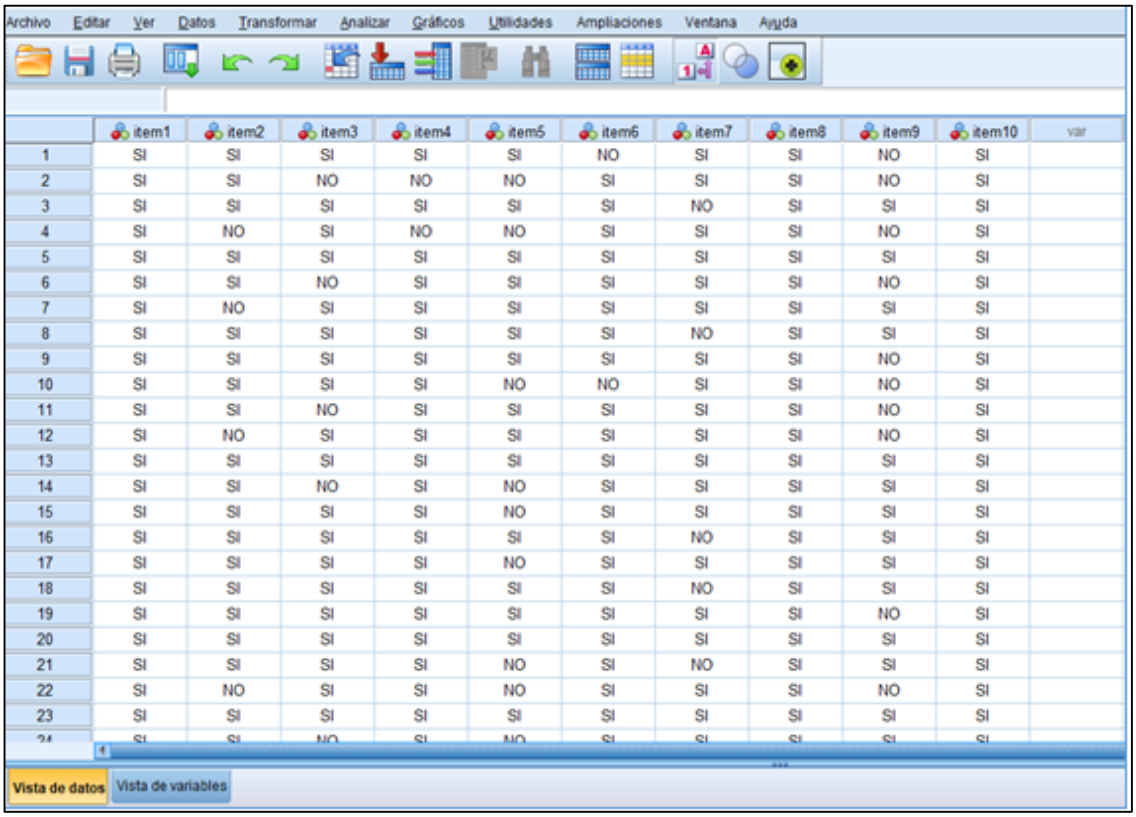






ANEXO 5

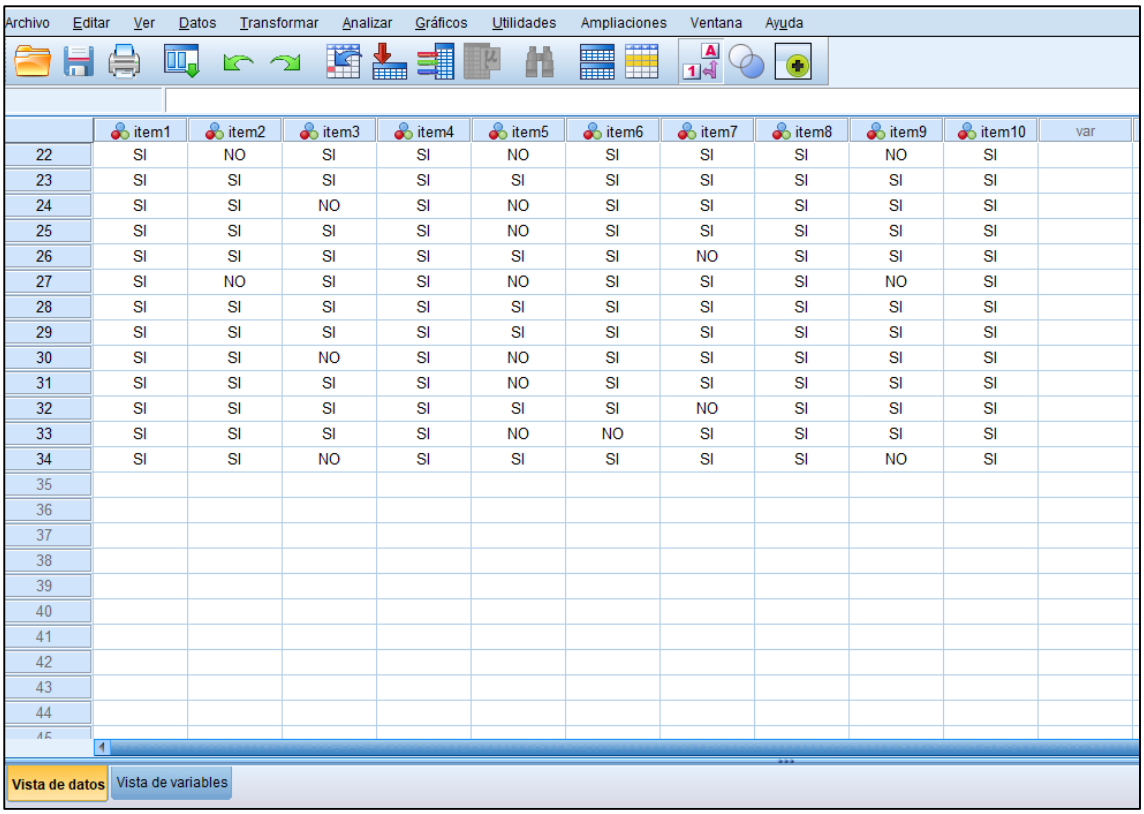
BASES DE DATOS



Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

	item1	item2	item3	item4	item5	item6	item7	item8	item9	item10	var
1	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	
2	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI	
3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	
4	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI	
5	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
7	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
8	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	
9	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
10	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	
11	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
12	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
13	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
14	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	
15	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	
16	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	
17	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	
18	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	
19	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
20	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
21	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	
22	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	
23	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

Vista de datos Vista de variables



Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

	item1	item2	item3	item4	item5	item6	item7	item8	item9	item10	var
22	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	
23	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
24	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	
25	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	
26	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	
27	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	
28	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
29	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
30	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	
31	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	
32	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	
33	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
34	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
35											
36											
37											
38											
39											
40											
41											
42											
43											
44											

Vista de datos Vista de variables

ANEXO 6
ALFA DE CRONBACH

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,883	,888	9

Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	10	100,0
	Excluido[a]	0	,0
	Total	10	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Estadísticas de elemento

	Media	Desv. Desviación	N
p1	1,50	,527	10
p2	1,20	,422	10
p3	1,20	,422	10
p4	1,40	,516	10
p5	1,20	,422	10
p6	1,10	,316	10
p7	1,20	,422	10
p8	1,50	,527	10
p9	1,10	,316	10