

AVISO: Modelo orientativo de referencia. No constituye asesoramiento legal. Debe ser revisado, completado y adaptado por un profesional (abogado o escribano) a cada caso concreto y a la normativa vigente al momento de la firma. Los campos entre [CORCHETES] deben completarse y las opciones alternativas, elegirse suprimiendo las demás. Ladrillo.info no se responsabiliza por el uso que se haga de estos modelos.

CONTRATO DE COMODATO

En [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO], entre [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], estado civil [DETALLE], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL COMODANTE», y [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], estado civil [DETALLE], domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL COMODATARIO», se celebra el presente contrato de comodato.

PRIMERA — OBJETO Y GRATUIDAD

EL COMODANTE entrega a EL COMODATARIO, en COMODATO y a título GRATUITO, el uso del inmueble sito en [DIRECCIÓN COMPLETA Y UNIDAD], cuya titularidad acredita con el título inscripto en [REGISTRO Y MATRÍCULA].

Las partes declaran expresamente que no existe ni existirá contraprestación alguna en dinero o en especie a cargo de EL COMODATARIO por el uso del inmueble, y que el presente NO constituye una locación. El pago de los gastos previstos en la cláusula CUARTA no tiene naturaleza de canon locativo.

EL COMODATARIO recibe el inmueble en el estado que surge del acta de entrega e inventario que se agrega como ANEXO I.

SEGUNDA — DESTINO Y CAUSA DEL PRÉSTAMO

El inmueble se presta con el siguiente destino, que constituye la causa determinante del contrato: [VIVIENDA DEL COMODATARIO Y SU GRUPO FAMILIAR MIENTRAS (CIRCUNSTANCIA) / DOMICILIO LEGAL, FISCAL Y COMERCIAL DE (RAZÓN SOCIAL), CUIT (N°) / CUIDADO Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE MIENTRAS SE GESTIONA SU VENTA / OTRO: (DETALLE)].

EL COMODATARIO no podrá cambiar el destino, ceder el comodato, prestar ni sublocar el inmueble, total o parcialmente, ni permitir que lo habiten personas distintas de las que se detallan: [NÓMINA Y VÍNCULO].

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: escribir la causa concreta es lo que después permite pedir la restitución cuando esa causa se termina. Un comodato sin destino ni plazo definido es el camino más corto a un juicio largo.

TERCERA — PLAZO Y RESTITUCIÓN

El comodato se conviene por el plazo de [CANTIDAD] [MESES / AÑOS], desde el [FECHA DE INICIO] hasta el [FECHA DE VENCIMIENTO], fecha en la que EL COMODATARIO deberá restituir el inmueble desocupado y con todas las llaves, sin necesidad de interpelación previa.

Vencido el plazo, la permanencia de EL COMODATARIO no importará renovación ni tácita reconducción, y lo constituirá en tenedor precario, obligado a restituir de inmediato.

RESTITUCIÓN ANTICIPADA. EL COMODANTE podrá exigir la restitución anticipada: (i) si sobreviniera una necesidad imprevista y urgente del inmueble; (ii) si EL COMODATARIO lo usara para un destino distinto del pactado; (iii) si falleciera EL COMODATARIO; o (iv) si incumpliera cualquier obligación de este contrato. A tal efecto cursará intimación fehaciente otorgando un plazo de [CANTIDAD: SUGERIDO 30] días corridos.

EL COMODATARIO podrá restituir el inmueble en cualquier momento, notificando con [CANTIDAD: SUGERIDO 15] días corridos de anticipación, sin indemnización alguna.

La demora en la restitución devengará, a modo de cláusula penal, la suma de [MONTO] por cada día de ocupación indebida, sin perjuicio de la acción de desalojo y de los daños.

CUARTA — GASTOS A CARGO DEL COMODATARIO

Quedan a cargo exclusivo de EL COMODATARIO, por tratarse de gastos ordinarios de uso y conservación de la cosa prestada (artículo 1536 inciso c del Código Civil y Comercial): los servicios de consumo (luz, gas, agua, internet), las expensas ordinarias y el mantenimiento habitual del inmueble.

Quedan a cargo de EL COMODANTE: el impuesto inmobiliario, el ABL o tasa municipal, las expensas extraordinarias y las reparaciones estructurales.

EL COMODATARIO no tiene derecho a reembolso por los gastos ordinarios realizados, ni derecho de retención sobre el inmueble por ningún concepto.

QUINTA — CONSERVACIÓN, MEJORAS Y RESPONSABILIDAD

EL COMODATARIO debe guardar y conservar el inmueble con la mayor diligencia, y responde por su pérdida o deterioro, incluso si proviene de caso fortuito, cuando lo hubiera usado para un destino distinto del pactado o lo hubiera conservado en su poder vencido el plazo (artículo 1536 incisos a, b y e).

No podrá realizar mejoras ni modificaciones sin consentimiento previo y escrito de EL COMODANTE. Las autorizadas quedarán en beneficio del inmueble sin derecho a reintegro.

EL COMODATARIO deberá permitir a EL COMODANTE el ingreso al inmueble para verificar su estado, con aviso previo de [CANTIDAD: SUGERIDO 48] horas, y exhibirle los comprobantes de pago de los conceptos a su cargo cuando se lo requiera.

[OPCIONAL: EL COMODATARIO contratará y mantendrá vigente un seguro de (COBERTURA) por una suma no inferior a (MONTO), con EL COMODANTE como beneficiario.]

SEXTA — DECLARACIONES

EL COMODATARIO declara que conoce el estado del inmueble, que lo recibe a su entera satisfacción y que su tenencia reconoce la titularidad de EL COMODANTE, a quien reconoce como único propietario, renunciando a invocar en el futuro posesión, animus domini, prescripción adquisitiva o derecho de ocupación de cualquier naturaleza sobre el inmueble.

[SI EL DESTINO ES DOMICILIO FISCAL O COMERCIAL: EL COMODATARIO se obliga a dar de baja el domicilio ante los organismos correspondientes dentro de los (CANTIDAD) días de la restitución, y a mantener indemne a EL COMODANTE de toda notificación, intimación o sanción dirigida a ese domicilio por hechos propios.]

SÉPTIMA — NOTIFICACIONES Y JURISDICCIÓN

Las partes constituyen domicilio especial y domicilio electrónico en los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Son medios fehacientes la carta documento, el telegrama colacionado y el acta notarial.

Para toda controversia se someten a los tribunales ordinarios de [JURISDICCIÓN], con renuncia a todo otro fuero.

Se firman [CANTIDAD: SUGERIDO 2] ejemplares de igual tenor, en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO]. Se recomienda certificar las firmas ante escribano público, especialmente si el inmueble se usará como domicilio fiscal o si el comodato se extiende por más de un año.

EL COMODANTE

EL COMODATARIO

Qué revisar antes de firmar

¿Cómo recupero el inmueble si el comodatario no se va?

Con el plazo vencido, el ocupante queda como tenedor precario y corresponde la acción

de desalojo. Tener plazo y causa por escrito es lo que acorta ese juicio; sin contrato, hay que probar primero que el préstamo era gratuito y temporario.

¿Puedo pedirlo antes del plazo?

Sí, si sobreviene una necesidad imprevista y urgente, si el comodatario cambió el destino, si falleció o si incumplió el contrato (artículo 1539). Fuera de esos casos hay que esperar el vencimiento.

¿Si le cobro las expensas deja de ser comodato?

No: los gastos ordinarios de uso son a cargo del comodatario por ley. Lo que convierte el comodato en locación es cobrar un precio por el uso. Conviene que el contrato aclare que esos pagos no son canon.

¿Sirve para dar un domicilio fiscal?

Sí, es uno de sus usos más frecuentes. Conviene certificar las firmas, aclarar la obligación de dar de baja el domicilio al terminar y dejar al comodante indemne de las notificaciones dirigidas allí.

¿El comodatario puede alegar que es poseedor y usucapir?

No si el contrato está firmado: el comodatario es tenedor y reconoce la titularidad del dueño, por lo que no tiene animus domini. Ese reconocimiento escrito es la mejor defensa contra un planteo de prescripción adquisitiva.

Base legal

- Arts. 1533 a 1541 CCyC: comodato.
 - Art. 1533 CCyC: definición; el comodato es el préstamo gratuito de una cosa no fungible para su uso.
 - Art. 1536 CCyC: obligaciones del comodatario, incluidos los gastos ordinarios y la responsabilidad por caso fortuito en los supuestos de uso indebido o retención vencida.
 - Art. 1539 CCyC: restitución anticipada por necesidad imprevista y urgente, uso distinto, muerte del comodatario o incumplimiento.
 - Art. 1540 CCyC: obligaciones del comodante.
 - Arts. 1909 y 1910 CCyC: posesión y tenencia; el tenedor reconoce la titularidad en otro.
-