



C I R C U L A R DEAJC17-60

Fecha: viernes, 04 de Agosto de 2017

Para: DIRECTORES SECCIONALES DE ADMINISTRACION JUDICIAL

De: DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL

Asunto: *“Procedimiento para recibir en comodato y tomar en arriendo inmuebles por parte del Consejo Superior de la Judicatura”*

Cordial saludo. Con el fin de unificar conceptos y criterios entorno a los procesos de recibo de inmuebles en arriendo y en comodato por parte del Consejo Superior de la Judicatura, de manera atenta, me permito indicar los procedimientos y los documentos soportes que deben amparar el respectivo negocio jurídico, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

I. CONTRATO DE COMODATO

1. MARCO JURÍDICO

El contrato de comodato o préstamo de uso, es definido por el artículo 2200 del Código Civil como aquel negocio jurídico en virtud del cual una parte (comodante) entrega a otra parte (comodatario) en forma gratuita un bien mueble o inmueble, para que éste último haga uso de él y lo restituya en las condiciones contractualmente pactadas, de ahí que, resulte claro afirmar que este contrato se perfecciona con la entrega física del bien.

Así las cosas, como quiera que en el contrato de comodato el propietario de un bien transfiere el derecho al uso y goce del mueble al comodatario; también es cierto que nacen obligaciones a cargo del comodatario, como son: a) Usar el bien en los términos y condiciones convenidos en el contrato, b) garantizar su conservación y, c) restituir el bien al vencimiento del término pactado.¹

¹ Ver Código Civil "Artículo 2200. El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo a restituir la misma especie después de terminar el uso..."

Ver Acuerdo No. PSAA16-10561 Del Consejo Superior De La Judicatura "artículo 16. contratos en los que se otorga una autorización permanente. autorizar a la dirección ejecutiva de administración judicial para celebrar con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, convenios o contratos de donación o comodato, que impliquen recibir Inmuebles, vehículos, servicios telefónicos y bienes informáticos, así como de prestación de servicios que no generen erogación presupuestal..."

2. PROCEDIMIENTO

En relación con los inmuebles que pretenda el Consejo Superior de la Judicatura aceptar en calidad de comodato, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Escrito dirigido a la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, en el que el propietario o comodante manifieste la voluntad de entregar el inmueble en calidad de comodato.
- b) La Dirección Seccional de Administración Judicial con fundamento en la propuesta, deberá realizar el estudio correspondiente, el cual debe estar debidamente soportado, motivado y argumentado, en aras de satisfacer la necesidad por la que se pretende adoptar el inmueble en tal calidad, además se deben especificar las características de éste y otros aspectos relevantes a tener en cuenta en el futuro contrato.
- c) La Dirección Seccional de Administración Judicial deberá gestionar la visita de un perito por parte de la Unidad de Infraestructura Física (UIF), quien emitirá concepto técnico sobre el inmueble a recibir; si es favorable, se debe continuar con el proceso contractual.
- d) La Dirección Seccional de Administración Judicial requerirá al comodante para que allegue el paz y salvo por impuestos y valorización del inmueble, certificado de tradición y libertad del inmueble actualizado con vigencia no mayor a seis meses, así como el avalúo comercial y de reposición del inmueble en estudio, y el valor a registrar contablemente; documentación que será el soporte de la minuta o negocio contractual.
- e) En el contrato, además de lo estipulado en el Código Civil, en relación a los derechos y deberes del comodante, se debe especificar el término del contrato, responsabilidades, obligaciones y limitaciones del comodatario, así mismo, cuál de las partes asegura el inmueble y bajo qué criterios; frente a este asunto es preciso indicar, que para asegurar el inmueble por parte del Consejo Superior de la Judicatura, el valor no debe ser a libre disposición del comodante, sino consecuente con el avalúo de reposición del mismo.
- f) En el desarrollo del contrato de comodato, les corresponde al comodante y comodatario realizar de manera integral juicios profesionales para establecer la esencia económica subyacente de la transacción independientemente de su forma legal, evaluando para ello, entre otros aspectos: objeto del contrato, la intención de las partes, el alcance de lo pactado y las obligaciones complementarias asumidas en cada caso, para establecer el procedimiento contable adecuado y garantizar el reconocimiento del recurso controlado.²
- g) El comodante debe desincorporar el activo, debitando las cuentas y subcuentas que corresponden a la depreciación o amortización acumulada y al deterioro acumulado y acreditando la subcuenta y cuenta que identifique el bien trasladado. La diferencia se registra debitando la subcuenta 542307 – Bienes entregados sin contraprestación de la cuenta 5423 – OTRAS TRANSFERENCIAS, cuando la entidad receptora o comodataria es otra entidad del gobierno.
- h) Por su parte, el comodatario Consejo Superior de la Judicatura, debe incorporar el activo en el sistema de información contable mediante un debito en la cuenta

² Manual de Política Contable – Marco Normativo -NICSP

del activo que corresponde a la naturaleza y el uso previsto para el bien, y debe acreditar la subcuenta 442807 – Bienes recibidos sin contraprestación de la cuenta 4428-OTRAS TRANSFERENCIAS³, vale decir, se debe establecer en el contrato de comodato en forma clara, cuando sale contablemente de la entidad comodante y pasa a la entidad comodataria.

- i) Finalmente y una vez materializado y legalizado el contrato, es indispensable enviar copia del precitado a las Unidades de Infraestructura Física, Presupuesto y Administrativa, para que asuman lo que corresponda a su competencia.

II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. MARCO JURÍDICO

El artículo 1973 del Código Civil establece: *“DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

Es así como, de la normatividad antes descrita se establece que la concesión del uso o el goce sobre el bien, el precio que se paga por dicho uso o goce y el consentimiento de las partes son elementos esenciales del contrato de arrendamiento. En lo que se refiere a la cosa o bien sobre la que se transfiere el uso y el goce a la otra parte, el Código Civil en su artículo 1974 dispuso: *“COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso”*

El arrendamiento corresponde a actos de administración, dado que la parte que arrienda no sustrae de su patrimonio el bien objeto del contrato, solo transfiere el uso y el goce del mismo, y no le asiste la intención de transferir el derecho de dominio.

2. PROCEDIMIENTO

En lo que respecta al arriendo de inmuebles por parte del Consejo Superior de la Judicatura, es obligatorio tener en cuenta lo siguiente:

- a) En estudio realizado por parte de la Seccional se debe fundamentar la necesidad de tomar el inmueble en arriendo, así como el término o vigencia, características, ubicación, y otras que se consideren consecuentes y pertinentes para satisfacer la necesidad inicialmente planteada.
- b) Una vez, ubicado el inmueble acorde al estudio y necesidad, se debe encauzar al propietario para que mediante oficio dirigido a la Dirección Seccional de Administración Judicial, manifieste la voluntad o intención de arrendar el

³ Ibídem

inmueble a favor del Consejo Superior de la Judicatura, igualmente el valor que pretende como canon de arrendamiento mensual.

- c) Una vez se verifique que la intención del oferente o arrendador, se ajusta a la necesidad que se pretende satisfacer con el inmueble, es urgente examinar con el debido rigor por parte de un experto en el tema de la Seccional, quien emitirá el respectivo concepto; sí este es favorable, es indispensable concertar con el propietario el valor del canon de arrendamiento, el cual debe ser proporcional y razonable a la calidad del inmueble y al estudio de mercado en el sector.
- d) De igual forma, el arrendador debe allegar los siguientes documentos: avalúo comercial del inmueble objeto de estudio, paz y salvo por impuestos y valorización, certificado de tradición y libertad con vigencia no mayor a tres (6) meses y certificación o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado; documentación que será el soporte para el negocio jurídico de arrendamiento.
- e) En el contrato de arrendamiento, además de las cláusulas que reza el Código Civil en esta clase de contratos, es inevitable indicar la obligación por parte del arrendador de mantener asegurado el inmueble mientras el Consejo Superior de la Judicatura esté disponiendo del mismo para su uso.
- f) Finiquitado el negocio de arrendamiento, se requiere informar a las Unidades de Infraestructura Física y Administrativa; la dirección del inmueble, número de contrato, vigencia del citado, es decir, fecha de inicio y fecha terminación, y valor del canon de arrendamiento mensual, datos que serán registrados y actualizados en la base de datos que para tal el efecto reposa en las aludidas unidades.

Cordialmente,

HERNANDO DARIO SIERRA PORTO

| | | |
|----------|------------|---------|
| | | Vo. Bo. |
| Proyectó | Cárdenas M | |
| Revisó | Cely I | |
| Aprobó | Cely I | |