

JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ
EXPRESIDENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
EXCONSEJERO DE ESTADO
Y PROFESOR UNIVERSITARIO

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

y su paralelo con los comerciales

DECIMA EDICION
Actualizada



EDICIONES LIBRERIA DEL PROFESIONAL

INDICE DE MATERIAS

Aspectos generales	5
CAPITULO I	
CONTRATO DE COMPRAVENTA	
1. Concepto	9
2. Alcance de la expresión dar del artículo 1849	9
3. Necesidad de modificación	12
CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	
4. Concepto	13
REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	
5. Concepto	15
CAPACIDAD	
6. Generalidades	15
INCAPACIDADES ESPECIALES	
7. Concepto	15
8. Clasificación	16
9. En razón del parentesco y vínculo matrimonial	16
a) La venta entre cónyuges	16
10. Efectos de la prohibición	20
b) La venta entre padre e hijo de familia	21
c) Ampliación de la incapacidad	23
11. Efectos de esta prohibición	23
	605

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

12. En razón del cargo que ocupa	24
13. Efectos de esta incapacidad	24
14. Efectos de esta prohibición	26
15. Extensión de las inhabilidades en razón del cargo	27
15b Efectos de estas inhabilidades	29
16. En razón del vínculo legal o convencional	29
a) A los guardadores	29
17. Efectos	30
b) A los mandatarios, síndicos y albaceas	30
18. Efectos	31
19. En razón de las conveniencias externas e internas del Estado Colombiano	31
20. Incapacidades especiales en la compraventa comercial	32
21. Efectos	33

CONSENTIMIENTO

22. Generalidades	34
23. Restricciones	35

PRUEBAS DE LA COMPRAVENTA

24. Situación actual	35
25. La consensualidad en las ventas de vehículos automotores	36
26. Venta comercial de vehículos automotores	39
27. Compraventas solemnes	40

ARRAS

28. Antecedentes	42
29. Definición y clases	42
30. a) Arras penitenciales o de retractación	43
31. Efectos	43
32. Plazo y forma del retracto	43
33. b) Arras confirmatorias	44
34. Efectos	44
35. Presunción de arras de retractación o penitenciales	45
36. Críticas a la clasificación jurisprudencial de las arras	45
37. Las arras en la promesa de compraventa	49
38. Las arras en la opción de compra	53
39. Las arras en la compraventa comercial	53

DIVERSAS FORMAS DE EXPRESION DE LA VOLUNTAD

40. Clases de ventas	54
----------------------------	----

GASTOS EN LA COMPRAVENTA

41. A cargo de quién corren los gastos	55
--	----

INDICE DE MATERIAS

OBJETO

42. Generalidades	56
43. Definición y requisitos de la cosa vendida	56
44. a) Que la cosa pueda ser vendida	56
Casos de prohibición	56
45. Venta de cosas embargadas	57
46. b) Que la cosa exista o se espere que exista	63
47. Falta parcial de la cosa vendida	64
48. Efectos	64
49. c) Que la cosa sea determinada y singularizada	66

COMPRA DE COSA PROPIA

50. Concepto y efectos	67
51. Incongruencias del artículo 1872	67

VENTA DE COSA AJENA

52. Concepto y efectos	68
53. Situaciones por la venta de cosa ajena	69
54. Venta de cosa ajena en materia comercial	72

PRECIO

55. Generalidades	73
56. Requisitos del precio	74
57. a) Que consista en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa	74
58. b) Determinación o certeza del precio	75
Precio determinable	76
59. c) El precio debe ser serio y real	77

LESION ENORME EN LA COMPRAVENTA

60. El justo precio en la compraventa	78
61. Naturaleza jurídica de la lesión enorme	79
62. Recuento histórico de la lesión enorme	80
63. Acción rescisoria por lesión enorme	83
Requisitos según Corte Suprema de Justicia	83
a) Que se trate de inmuebles	83
b) Que no se trate de ventas hechas por ministerio de la justicia o en pública subasta	83
c) Que no se trate de ventas en contratos mercantiles	83
d) Que no se trate de un contrato aleatorio	84
f) Que después de celebrado el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria	84
g) Que la acción no haya prescrito	85
h) Que el bien objeto del contrato no se haya perdido en poder del comprador	85

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

Ventas precedidas de licitación	86
64. Características de la acción rescisoria para lesión enorme	88
1.- Es personal	88
2.- Es de orden público	88
65. Prueba de lesión enorme	88
66. Efectos de la acción rescisoria	89
Vigencia de la opción	90
a) Frente al comprador	90
b) Frente al vendedor	90
Momento para ejercer la opción	91
67. Extinción de la acción rescisoria	91
68. El precio en la compraventa comercial	92
69. La lesión enorme frente a la promesa de contrato de compraventa	93

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

70. Generalidades	96
-------------------------	----

1.- OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA

71. Concepto	98
72. La obligación de entregar en materia comercial	99
73. Conservación de la cosa	104
74. Riesgos de la cosa vendida	105
75. Efectos de los riesgos	106
76. Prueba del caso fortuito	106
77. Deterioro y pérdida parcial de la cosa	106
78. Riesgos en las ventas de género	107
79. Riesgos en otras ventas	107
80. Ventas a prueba	107
81. Los riesgos de la cosa vendida en materia comercial	108
82. Lugar de entrega de la cosa	109
83. Momento de la entrega	109
84. Efectos del incumplimiento en la entrega de la cosa	110
85. a) Desistimiento.-Diferencia con la acción resolutoria	110
1.- Por los antecedentes históricos	111
2.- Por el procedimiento	111
3.- Por la presunción de culpa en el vendedor	111
4.- Por los casos que están regulados	112
86. Cómo opera el desistimiento	112
87. El desistimiento en la compraventa comercial	113
88. b) Indemnización de perjuicios	114
89. Especial protección al vendedor	114
90. Qué comprende la entrega	115
91. Venta de un predio rústico	116
92. Venta de un cuerpo cierto	116
93. Venta por cabida	116
94. Efectos de la venta por cabida	118

INDICE DE MATERIAS

1.- Cabida real mayor de la declarada	118
2.- Cabida real menor de la declarada	119
95. Venta de mercaderías	119
96. Expiración de estas acciones	119
97. Compatibilidades de acciones	120
98. Señalamiento de linderos	120

2.- OBLIGACION DE SANEAMIENTO O DE GARANTIA

99. Generalidades	120
-------------------------	-----

a) Saneamiento por evicción

100. Antecedentes	121
101. Requisitos del saneamiento	121
102. Alcances del saneamiento	121
103. Extensión del saneamiento	122
104. a) Acción de defensa	122
105. b) Acción de restitución del precio y de reparación de perjuicios	123
106. Cesación de la obligación de saneamiento	124
107. Características de la acción de saneamiento	127
A) Es indivisible	127
b) Es de orden privado	127
c) Es exigible de todos los vendedores	128
108. Saneamiento parcial	128
109. Sentencia frente a la pretensión de tercero	128
110. Prescripción de la acción	129

b) Saneamiento de vicios redhibitorios

111. Generalidades	129
112. Requisitos o calidades de los vicios redhibitorios	129
a) Haber existido al tiempo de la venta	130
b) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso normal, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador la hubiere comprado a menos precio o no la hubiere comprado	130
c) Deben ser ocultos	130
113. Efectos de los vicios redhibitorios	132
114. Vicios redhibitorios en las ventas forzadas	134
115. Vicios redhibitorios en las ventas conjuntas	134
116. Vicios redhibitorios convencionales	135
117. Prescripción	135

EL SANEAMIENTO EN LA COMPRAVENTA COMERCIAL

118. Generalidades	136
119. a) Saneamiento por evicción	136
120. Efectos	137
121. Extensión de las acciones de saneamiento	137
122. Prescripción	137

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

123. b) Saneamiento por defectos ocultos en la cosa	138
124. Acciones	139
125. Prescripción	140

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

126. Generalidades	140
127. Formas de pago	141
a) Al contado	141
b) A plazos	141
128. Lugar del pago	141
129. Momento de la entrega	142
130. Depósito del precio	143
131. Retención o depósito	143
132. Efectos por el incumplimiento en el pago del precio	144
Puede el vendedor optar:	144
a) Por pedir el cumplimiento del contrato	144
b) Por demandar la resolución del contrato	145
1.- Frente a terceros	146
2.- Frente a las partes	146
Arras	147
Restitución de frutos	147
Restitución de la parte del precio	148
Expensas, mejoras y deterioros de la cosa	148
133. Oportunidad de las acciones del artículo 1930	148
134. Prueba del pago del precio	148
135. Cláusula de no transferirse el dominio de la cosa vendida	149
136. Estipulación expresa	151
137. Efectos del pacto de reserva de dominio	151
a) Frente a las partes	151
b) Frente a terceros	151
138. Riesgos de la cosa vendida con reserva de dominio	152
139. Efectos procesales de la cláusula de no transferencia del dominio	152
140. Abusos con el pacto de reserva de dominio	153
141. El pacto de reserva de dominio en el nuevo Código de Comercio	153

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR EN MATERIA COMERCIAL

142. Alcances	160
a) Recibir la cosa	160
b) Pagar el precio	161

PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA

143. Clases	162
-------------------	-----

PACTO COMISORIO

144. Antecedentes y definición	162
--------------------------------------	-----

INDICE DE MATERIAS

145. Clases de pactos comisorios	163
1. El simple	163
2. El calificado o de resolución ipso facto	163
a) Respecto del vendedor	164
b) Respecto del comprador	164
146. Prescripción del pacto comisorio	165
147. Efectos del pacto comisorio	165
a) Frente a las partes	165
b) Frente a terceros	166

PACTO DE RETROVENTA

148. Antecedentes y definición	166
149. Efectos del pacto de retroventa	167
a) Frente a terceros	167
b) Frente a las partes	167
150. Prohibición de cesión del derecho que nace del pacto de retroventa	168
151. Prescripción del pacto de retroventa	168

PACTO DE MEJOR COMPRADOR O ADICTIO IN DIEM

152. Definición	169
153. Consideraciones	169

PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA EN MATERIA MERCANTIL

154. Alcances	170
---------------------	-----

PACTO DE PREFERENCIA

155. Concepto	170
---------------------	-----

JURISPRUDENCIA SOBRE PROMESA DE COMPRAVENTA

La promesa de compraventa es generadora de posesión	173
La promesa de compraventa por sí sola no genera posesión, hay que expresarlo	174
La promesa de compraventa no agrega posesión	175
Nulidad absoluta de la promesa por indeterminación del contrato prometido	176
Efectos de la nulidad de la promesa de compraventa	177
Restitución del precio revalorizado por nulidad de la promesa de compraventa	178
Promesa de venta de cosa ajena, validez	179
Validez de la promesa de compraventa de cosa embargada. Alcances	179
Alcances de la promesa de compraventa	181
Resolución de la promesa de compraventa	182
Extensión de las arras en la promesa de compraventa	184
Precio determinable en la promesa de compraventa	185
El mutuo disenso como consecuencia del incumplimiento de los contratantes	186

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

Excepción de contrato no cumplido en la promesa de compraventa	190
Incumplimiento por la no comparecencia a la Notaría	190
Señalamiento de la Notaría como requisito para la validez de la promesa de compraventa ..	191
No siempre se necesita señalar la Notaría	194
El plazo en la promesa de contrato	195
No es procedente la reivindicación cuando la posesión proviene de una promesa de compraventa	200
Consensualidad de las promesas de compraventa comerciales	200
La condición indeterminada de la promesa de compraventa. Nulidad	203
Necesidad de alinderación en la promesa de venta de inmueble	205
La excepción del contrato no cumplido	207
La compraventa de oro. Naturaleza del contrato	207-2
Indeterminación del objeto causa nulidad de la promesa de compraventa	207-3
La prórroga del plazo en la promesa de compraventa debe constar por escrito	207-6
Incumplimiento de obligaciones convencionales en la promesa de compraventa	207-6

JURISPRUDENCIA SOBRE COMPRAVENTA

Compraventa y dación en pago	208
Clasificación de las arras	208
Compraventa solemne convencional	216
Solemnidad en las ventas de mejoras	216
Obligación de dar del vendedor	217
La tarjeta de propiedad de los automotores	219
Consensualidad y tradición de vehículos automotores	220
Venta y tradición de vehículos automotores	220
Determinación de la cosa vendida	221
Venta de bienes raíces de los municipios. Requisitos	222
Venta de una cosa embargada. Licitud	223
Desistimiento o resolución de la compraventa	227
Venta por cabida y como cuerpo cierto. Conceptos	229
Requisitos para el saneamiento por evicción	233
Obligaciones del vendedor	233
Obligaciones del vendedor y del comprador	235
Clases de interés a reconocer el vendedor comercial por su incumplimiento	236
La mora en el comprador del pago del precio	236
Alcances del saneamiento por evicción	237
En las acciones por vicios ocultos en principio no procede corrección monetaria	238
Acciones derivadas por vicios redhibitorios. Calidades	239
Los vicios redhibitorios como excepción de contrato no cumplido	240
Precio determinable en la compraventa	243
Resolución por mutuo disenso	244
Diferencias entre la resolución y el mutuo disenso	245
Efectos por el incumplimiento del comprador en el pago del precio	247
Alcances de la declaración de pago del precio en la compraventa	248
Mora en el pago del precio en la compraventa	248
Improcedencia de la acción resolutoria frente al comprador quebrado	250

INDICE DE MATERIAS

La mora frente a la acción de resolución	251
Efectos por la resolución de la compraventa	252
Acción del vendedor por el incumplimiento del comprador en venta comercial	253
Requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria	256
Pago del precio con títulos valores. Efectos	256
Regulación del precio con Unidades de Poder Adquisitivo Constante UPAC	258
La lesión enorme en la promesa de contrato de compraventa	262
La lesión enorme en la dación en pago	263
Procedencia de la lesión enorme en las ventas comerciales	264
La lesión enorme en las ventas voluntarias a entidades de derecho público	265
Peticiones en la acción por lesión enorme	266
La lesión enorme como vicio objetivo	266
La lesión enorme frente a la pérdida del bien por enajenación	267
La lesión enorme en la compraventa precedida de promesa	270
La improcedencia de la corrección monetaria en la rescisión por lesión enorme	270
Alcances de la rescisión frente a la hipoteca constituida sobre el inmueble	273
Interés del afectado por lesión enorme para demandar la simulación de una venta ..	274
Requisitos para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme	275
Efectos del pacto de reserva de dominio	276
Riesgos de la cosa vendida con reserva de dominio	276
Venta de un automotor con reserva de dominio	277
Pacto de retroventa. Alcances	278
El pacto de retroventa y la simulación en la compraventa	280
Pacto comisorio. Clases. Alcances	281
Alcances de aviso legal o convencional en el pacto de retroventa	282
La entrega de la cosa como supuesto para la mora del comprador en recibir	284
Condición resolutoria en la compraventa ante la quiebra de uno de los contratantes ..	285
Nulidad de venta de bienes muebles frente a cónyuges no separados de cuerpos	285-1

CAPITULO II

CONTRATO DE PERMUTA

156. Antecedentes y definición	287
157. Características	287
a) Es consensual	287
b) Es bilateral	288
c) Es oneroso	288
d) Es principal	288
e) Es de ejecución instantánea	288
f) Es nominado	288
g) Es de libre discusión	288

REQUISITOS

158. Clasificación	288
159. Reglas de la compraventa aplicables a la permuta	289

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

PERMUTACION COMERCIAL

160. Concepto	290
Permuta en la contratación administrativa	291

JURISPRUDENCIA SOBRE PERMUTACION

Obligación de transferir el dominio en la permutación	292
La lesión enorme en la permutación	293
Alcances de la resolución voluntaria del contrato de permuta	293
Alcances de la entrega de cosas prometidas en permuta	294
Resolución de la promesa de permuta por incumplimiento recíproco de las partes, sin indemnización	294

CAPITULO III

CESION DE DERECHOS

161. Generalidades	297
--------------------------	-----

1.- CESION DE CREDITOS

162. Concepto	297
163. Naturaleza de la cesión	298
164. Aspectos importantes de la cesión	299
165. Efectos de la cesión entre el cedente y el cesionario	299
166. Efectos de la cesión entre el cesionario y el deudor y el tercero	300
167. Cómo debe hacerse la notificación	300
168. Nota de traspaso	301
169. Aceptación de la cesión	301
170. Extensión de la cesión	302
171. Responsabilidad del cedente frente al cesionario	303

CESION DE CONTRATOS MERCANTILES

172. Aspectos de distinción con la cesión civil	303
173. Formas y efectos de la cesión	304
174. Responsabilidad del cedente frente al cesionario	305
175. Efectos de la cesión	306
176. Extensión de la cesión	307

2.- CESION DE DERECHOS DE HERENCIA

177. Generalidades	307
178. Definición y extensión	307
179. Características de la cesión	308
180. Improcedencia de la lesión enorme en la cesión de derechos herenciales	309

INDICE DE MATERIAS

181. Responsabilidad del cedente	310
182. Situación del cesionario	311
183. Necesidad de la inclusión legal del retracto de coherederos	311

3.- CESION DE DERECHOS LITIGIOSOS

184. Generalidades	312
185. Definición de cesión de derecho litigioso	312
186. Extensión del derecho litigioso	312
187. Características de la cesión	314
188. Derecho litigioso y cosa litigiosa	314
189. Situación procesal del cesionario	314
190. Retracto litigioso	315
191. Fundamento del derecho de retracto	315
192. Excepciones al retracto litigioso	316
193. Término en que puede ejercitarse el retracto litigioso	318

JURISPRUDENCIA SOBRE CESION DE DERECHOS

Alcances de la cesión de créditos con reserva de intereses	319
Cesión parcial de créditos. Reserva de intereses	320
Alcances de la cesión de derechos de herencia	321
Adjudicación del derecho de herencia cedido	322
Conmutatividad y lesión enorme en la venta de derechos hereditarios	322
La lesión enorme en la venta de derechos de herencia	323
Contenido patrimonial de la cesión de un derecho hereditario	325

CAPITULO IV

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

194. Antecedentes y generalidades	327
---	-----

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

195. Alcances	328
196. Definición	329

CARACTERISTICAS

197. Generalidades	329
Bilateral	329
Consensual	329
Oneroso	329
De ejecución sucesiva	329
Principal	329
Nominado	329

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

198. Implica actos de administración	330
199. Distinción entre el arrendamiento y otros actos jurídicos	330
Con el comodato	330
Con el usufructo	330
Con la anticresis	330
Con el uso o habitación	331

REQUISITOS

200. Generalidades	331
--------------------------	-----

CAPACIDAD

201. Conceptos	331
----------------------	-----

CONSENTIMIENTO

202. Concepto	331
El arrendamiento es eminentemente consensual	331
203. Solemnidades convencionales	332

OBJETO

204. Concepto	332
205. Requisitos de la cosa arrendada	332
a) Que la cosa sea corporal o incorporal	332
b) Que la cosa exista al momento de perfeccionarse el contrato o se espere llegue a existir	333
c) Que la cosa no esté prohibida por la ley para ser arrendada	333
Cosas que no se pueden arrendar	333
206. Arrendamiento de cosa ajena	333
207. Arrendamiento de cosa propia	334
208. Arrendamiento de bienes de entidades de derecho público	334

PRECIO

209. Generalidades	335
210. Requisitos del precio	336
a) Que consista en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada	336
b) Que el precio sea determinado o determinable	336
c) Que el precio sea real	337
d) Que el precio sea serio	337
211. Exclusión de la lesión enorme en el arrendamiento	337
212. Denominación del precio	337

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

213. Generalidades	338
--------------------------	-----

INDICE DE MATERIAS

214. a) Obligación de entregar la cosa arrendada	338
215. Entrega de la cosa arrendada	339
Momento	339
Lugar	339
216. Entrega de la cosa cuando se ha arrendado a varias personas	339
217. Estado en que se debe entregar la cosa arrendada	339
218. Efectos del incumplimiento del arrendador de entregar la cosa arrendada	340
a) Incumplimiento por la imposibilidad de entregar la cosa	340
b) Mora en entregar la cosa arrendada	340
219. Inexistencia de la cosa	340
220. b) Obligación del arrendador de mantener en estado de servir la cosa arrendada ...	341
221. Efectos de las reparaciones necesarias realizadas por el arrendatario	342
222. Mejoras útiles realizadas por el arrendatario	342
223. Mejoras voluptuarias realizadas por el arrendatario	342
224. c) Obligación de saneamiento o de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada	342
225. Extensión del saneamiento	343
1º A los actos de perturbación provenientes del mismo arrendador	343
2º A los actos perturbatorios de terceros	343
a) Perturbación por vías de hecho	343
b) Perturbaciones por pretensiones de derecho	344
Perturbación parcial de derecho	344
Perturbación total	344
3º A los vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada	344
Vicios ocultos que afectan parte de la cosa arrendada	345
Vicios ocultos que impiden el uso o goce de la cosa arrendada	345
226. Derecho de retención del arrendatario	345

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

227. Generalidades	346
228. 1º Obligación de usar y gozar la cosa arrendada según los términos o espíritu del contrato	347
229. Efectos del incumplimiento del arrendatario al usar la cosa	347
230. Facultad de usar o gozar la cosa por el arrendatario	348
231. Subarriendo	348
232. Cesión	348
233. 2º Obligación de velar por la conservación de la cosa	349
234. 3º. Obligación de pagar el precio o renta	349
235. Pago del precio	350
236. Duración de la obligación de pagar el precio	350
237. A quién debe hacerse el pago	351
238. Pago del precio fuera del término convencional del contrato o plazo de la ley, aceptado por el arrendador	351
239. Modificación del precio	354
240. 4º Obligación de restituir la cosa arrendada a la finalización del contrato	355
241. Requerimiento para la restitución de la cosa arrendada	356
242. Efectos de la mora en restituir la cosa arrendada	356

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

243. Comentarios al artículo 2000 del Código Civil	356
244. Expiración del arrendamiento	358
245. a) Por destrucción total de la cosa arrendada	358
246. Concepto de destrucción total	359
247. Efectos de la destrucción	359
248. b) Expiración del tiempo estipulado por las partes para la duración del contrato o por desahucio	359
249. Aplicación del Decreto 1070 de 1956	361
250. Precios congelados	362
251. Régimen sistema de congelación de precios	365
251b Alcances del Decreto 3817 de 1982	378
252. Régimen actual de arrendamiento de oficinas, consultorios, escuelas, etc. en áreas urbanas	384
Porcentajes para la fijación de la renta o precio de los arrendamientos distintos de vivienda y locales comerciales	384
Excepciones a las reglas del artículo 1º	387
Los contratos de arrendamiento con entidades públicas	389
El avalúo catastral	390
Reajuste del precio	392
El vencimiento del contrato	392
Ocupación del inmueble arrendado	393
Demanda de restitución	394
Efectividad de la caución	396
Pago por consignación	397
Control y vigilancia para la aplicación del control	397
Devolución de excedentes pagados	398
Vigencia y derogatoria	398
252b Precios de inmuebles no congelados	398
253. Régimen legal de los arrendamientos de inmuebles	399
254. Excepciones a la congelación	399
255. Renovación tácita	399
256. Efectos de la tácita renovación	400
257. Duración del arrendamiento con entidades de derecho público	400
258. c) Terminación del arriendo por la extinción del derecho del arrendador	401
259. Artículo 431 del Código de Procedimiento Civil	402
Exequibilidad del inciso final del artículo 431. Consideración primera	404
Consideración segunda	404
Consideración tercera	405
Consideración cuarta	405
Consideración quinta	406
260. Aplicación del artículo 435 del Código de Procedimiento Civil	406
261. Extinción del derecho del arrendador por expropiación por motivo de utilidad pública	407
262. d) Por sentencia del juez en los casos previstos por la ley	410
263. Insolvencia o muerte del arrendatario	411
264. Pacto de no enajenación de la cosa arrendada	411
265. Embargo de la cosa arrendada	411
266. Necesidad de la cosa arrendada por el arrendador	411

INDICE DE MATERIAS

267. Arrendamientos hechos por representantes legales	412
267b Legislación especial de arrendamiento de vivienda urbana	413
Alcances contractuales del Decreto 1919 de 1986	430

ARRENDAMIENTOS DE CASAS, ALMACENES Y EDIFICIOS

268. Reglas especiales	434
269. Mora en el pago	434

ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS

270. Reglas especiales	436
------------------------------	-----

ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS INMATERIALES

271. Conceptos y alcances	437
272. Reglas especiales aplicables	438
273. Prestación de servicios profesionales	438
274. Prestación de servicios ante la Nación y los Establecimientos Públicos	438

ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL

275. Aspectos generales	439
276. Inmuebles amparados por el régimen comercial de arrendamiento	440
277. Renovación de los contratos	442
278. Plazo de renovación	443
279. Diferencias al momento de la renovación	443
280. Prórroga del arrendamiento-Otros aspectos	444
281. Preferencia al arrendatario	447
282. Indemnización de perjuicios	447
283. Calidades de los contratantes	448
284. No hay necesidad de licencia administrativa	449
285. Cesión y subarriendo	452
286. Reglas para la efectividad de la cesión	454
Arrendamiento de entidades públicas de locales comerciales	455

JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO

La causa en el arrendamiento	456
Determinación del precio	456
Responsabilidad del arrendador	457
Requerimiento en el arrendamiento. Finalidades	458
Commutatividad del arrendamiento	459
Alcances del arrendamiento comercial	460
Indemnización en favor del arrendatario de un establecimiento comercial	462
Devolución del exceso del precio congelado	464
La prestación de servicios y el mandato	464

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

CAPITULO V

CONTRATO DE OBRA

287. Generalidades	465
288. Definición y elementos	465
a) Un acto jurídico	465
b) La realización o ejecución de obras materiales	465
c) Remuneración	465
d) No hay subordinación ni representación	466

CARACTERISTICAS

289. Extensión	466
----------------------	-----

OBLIGACIONES

290. Del artífice	467
a) La realización de la obra encomendada	468
b) La entrega de la obra en el tiempo estipulado	468
291. Del dueño	468
a) Pagar el precio de la obra	468
b) Cooperar en la confección de la obra	468
c) Recibir la obra	469
292. Riesgos de los materiales	469

JURISPRUDENCIA SOBRE OBRA MATERIAL

Arrendamiento en la confección de obra	470
--	-----

CAPITULO VI

CONTRATOS DE CONSTRUCCION

293. Definición e importancia	471
294. Inalterabilidad del precio	472
295. Reajuste excepcional del precio	472
296. Responsabilidad del empresario	472
297. Responsabilidad frente a los obreros	473
298. Extensión del artículo 2060	474
299. Terminación del contrato por muerte del empresario	474

CAPITULO VII

CONTRATO DE MANDATO

300. Generalidades	477
--------------------------	-----

INDICE DE MATERIAS

301. Definición	477
302. Representación en el mandato. Diversos conceptos	478

CARACTERISTICAS

1) Es consensual	485
2) Es unilateral	486
3) Es bilateral	486
4) Es conmutativo o aleatorio	487
5) Es principal	487
6) Es nominado	487

ELEMENTOS NECESARIOS EN LA FORMACION DEL MANDATO

303. Consentimiento del mandante	487
304. Consentimiento del mandatario	488
305. Aspecto probatorio del consentimiento	492

CAPACIDAD

306. Generalidades	493
307. Capacidad del mandante	493
308. Capacidad del mandatario	493

OBJETO

309. Concepto	494
310. Intereses en el objeto del mandato	495
311. Clases de mandato	495
1º Mandato individual	495
2º Mandato plural o colectivo	495
a) Mandato conjunto	496
b) Mandato solidario	496
c) Mandato divisible	496
d) Mandato sustitutivo	496
Mandato especial	496
Mandato general	496
312. Responsabilidad del mandatario	496
313. Responsabilidad especial del mandatario	497

ADMINISTRACION DE MANDATO

314. Alcances	497
315. a) Ejecución del mandato	497
316. Efectos del incumplimiento en la ejecución del mandato	498
317. Ejecución en beneficio del mandante	499
318. Riesgos de las especies metálicas	499
319. Formas de contratar el mandatario	499

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

320. b) Actos del mandatario	500
321. Aceptación del mandatario de lo que se le debe al mandante	501
322. Mandatos especiales	502
323. Rendición de cuentas del mandatario	503
324. c) Prohibiciones al mandatario	503
325. d) Delegación del mandato	504
326. Acciones del mandante frente al delegado	505

OBLIGACIONES DEL MANDANTE

327. Alcances	506
328. Efectos del incumplimiento de las obligaciones del mandante	507
329. Derecho de retención del mandatario	507
330. Efectos del mandato frente a terceros	508
331. Terminación del mandato	508
332. a) El desempeño del negocio como forma normal de terminación del mandato	509
333. b) Por acto unilateral de los contratantes	509
334. Revocación del mandato	510
335. Pacto de irrevocabilidad del mandato	511
336. Renuncia del mandatario	512
337. Pacto de irrenunciabilidad del mandato	512
338. c) Por muerte del mandante o del mandatario	513
339. La muerte del mandante o mandatario	513
340. d) La quiebra, insolvencia e interdicción del mandante o mandatario	513
341. La interdicción del mandante o mandatario	514

EL CONTRATO DE MANDATO EN MATERIA COMERCIAL

342. Generalidades	514
343. Definición	514
344. Representación	514
345. Extensión del mandato	515
346. Onerosidad del mandato	516
347. Lesión enorme en el mandato	516
348. Derechos y obligaciones del mandatario y del mandante	516
349. Extinción del mandato	518

JURISPRUDENCIA SOBRE MANDATO

Alcances de la representación	520
Mandato con representación y sin representación	520
Prueba del contrato de mandato	522
Prueba del mandato oculto	523
La representación derivada del negocio fundamental	523
La consensualidad del mandato. Aceptación	524

INDICE DE MATERIAS

CAPITULO VIII

CONTRATO DE COMODATO

350. Antecedentes y definición	527
--------------------------------------	-----

CARACTERISTICAS

351. Generalidades y clasificación	527
Es real	527
Es unilateral	528
Es gratuito	528
Es principal	528
Es nominado	528
352. Actos del comodatario	528

REQUISITOS

353. Clasificación	529
La capacidad	529
El consentimiento	529
El objeto lícito	529

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

354. Extensión	529
355. a) Obligación de conservación de la cosa	529
356. b) Obligación de uso de acuerdo a los términos convencionales o por el uso ordinario	530
357. c) Obligación de restitución	530
358. Suspensión de la restitución	531
359. Derechos y obligaciones de los herederos	531
360. Comodato de cosa ajena	532
361. Riesgos de la cosa prestada	532

OBLIGACIONES DEL COMODANTE

362. Generalidades	533
363. a) Pago de las expensas	533
364. b) Indemnizatoria	533
365. Derecho de retención	533

COMODATO PRECARIO

366. Aspecto probatorio del comodato	534
--	-----

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

CAPITULO IX

CONTRATO DE MUTUO

367. Antecedentes y definición	537
--------------------------------------	-----

CARACTERISTICAS

368. Generalidades y clasificación	537
Es real	537
Es unilateral	538
Es gratuito	538
Es principal	538
Es nominado	538
369. Actos de disposición en el mutuo	538

REQUISITOS

370. Clasificación	539
--------------------------	-----

OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

371. a) Devolución de una cosa del mismo género y calidad	539
372. Momento de la devolución	540
373. Lugar de la devolución	542
374. Préstamo con interés	542
375. Carta de pago	543
376. Anatocismo	543

OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

377. Alcances	543
---------------------	-----

EL CONTRATO DE MUTUO EN MATERIA COMERCIAL

378. Generalidades	544
379. Onerosidad en el mutuo	544

OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

380. a) Obligación de restitución	544
381. b) Obligación de pagar intereses	545

OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

382. Alcances	546
383. Promesa de contrato mutuo	546

INDICE DE MATERIAS

JURISPRUDENCIA SOBRE MUTUO

Intereses en el mutuo comercial. Cuándo procede la pérdida	547
--	-----

CAPITULO X

CONTRATO DE DEPOSITO

384. Definición	549
-----------------------	-----

CARACTERISTICAS

385. Generalidades	550
Es real	550
Es unilateral	550
Es gratuito	550
Es principal	550
Es nominado	551

REQUISITOS

386. Generalidades	551
387. Capacidad	551
388. Consentimiento	551
389. Objeto	551

CLASES DE DEPOSITO

DEPOSITO PROPIAMENTE DICHO-VOLUNTARIO

390. Definición	552
-----------------------	-----

OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO

391. Clasificación	552
392. a) Guardar la cosa	552
393. b) Restituir la cosa	553
394. Riesgos de la cosa depositada	554
395. Responsabilidad de los herederos del depositario	554
396. Reglas del comodato aplicables al depósito	554

OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

397. Clasificación	554
398. Derecho de retención del depositario	555
399. Prueba del depósito	555

DEPOSITO PROPIAMENTE DICHO-NECESARIO

400. Definición	555
-----------------------	-----

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

401. Alcances	556
402. Otros casos de depósito	556

DEL SECUESTRO

403. Definición y clases	557
404. Reglas especiales	558

EL CONTRATO DE DEPOSITO EN MATERIA COMERCIAL

405. Generalidades	558
406. Onerosidad del depósito	559
407. Responsabilidad del depositario	559
408. Obligaciones del depositario	559
409. Derecho de retención	560
410. Depósito de cosas fungibles	560

OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

411. Obligaciones del depositante	561
---	-----

JURISPRUDENCIA SOBRE DEPOSITOS Y OTRAS MATERIAS

Alcances del contrato de depósito. Responsabilidad	562
Cesación del secuestro o depósito judicial. Obligación de rendir cuentas	564
El depósito mercantil de vehículos	564
El depósito. Clases, responsabilidad del depósito oneroso	566
Cláusulas contractuales de exoneración de responsabilidad	568
Interpretación de contratos de adhesión	569
Pruebas de los contratos	571
Aplicación del nuevo Código de Comercio en materia contractual	573
La excepción de contrato no cumplido frente a la mora de las partes	574
El mutuo incumplimiento de los contratantes y la excepción de contrato no cumplido	576
El artículo 1602 del Código Civil como fundamento del mutuo disenso	579
La corrección monetaria en la declaratoria de nulidad de un contrato	583
Perspectivas de la corrección monetaria	585
La corrección monetaria no es como regla general de aplicación oficiosa	588
Interes y corrección monetaria. Indemnización	590

JURISPRUDENCIA DE CASACION CIVIL FRANCESA

Obligaciones del prometiende vendedor	594
Lesión enorme en la promesa de compraventa	594
Alcances de la lesión enorme	595
Vicios ocultos	596
Indemnización por vicios ocultos	597

INDICE DE MATERIAS

Cesión de una promesa unilateral de venta	598
Alcances de la notificación al deudor de la cesión	599
Arrendamiento a varias personas separadamente	600
Alcances de la nulidad de un contrato de arrendamiento	600
Responsabilidad del arrendatario del inmueble	601
Responsabilidad del arrendatario de cosa mueble	601
Mandato aparente. Representación en el mandato	601
Mandato oneroso. Precio lesivo	602
Diferencia entre mandato y locación de obra	603
Ejecución del mandato	603
Préstamo de dinero pagadero en mercaderías	604