

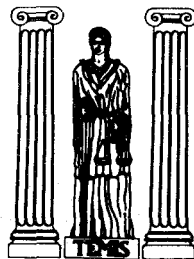
ARTURO VALENCIA ZEA

# DERECHO CIVIL

Tomo IV

DE LOS CONTRATOS

*Sétima edición*



EDITORIAL TEMIS S. A.  
Bogotá - Colombia  
1988

# ÍNDICE GENERAL

## INTRODUCCIÓN

	PÁG.
1. Las más importantes clasificaciones de los contratos .....	1
2. Observaciones complementarias. Plan de exposición .....	4

## TÍTULO PRIMERO

### COMPRAVENTA Y PERMUTA

#### CAPÍTULO I

##### DEFINICIÓN Y CARACTERES

3. Importancia de la compraventa .....	7
4. Del concepto de la compraventa .....	8
5. De la venta de los demás derechos y de los conjuntos patrimoniales .....	12
6. Caracteres de la compraventa .....	14
7. La venta es contrato obligatorio, no dispositivo .....	14
8. Compraventa civil y compraventa comercial .....	16
9. De los requisitos del contrato de venta .....	20

#### CAPÍTULO II

##### FORMALIDADES Y PROMESAS DE VENTA

10. Formación del consentimiento .....	21
11. Consentimiento sometido a solemnidades .....	21
12. Promesa unilateral de venta .....	22
13. Promesa unilateral de venta u opción .....	25
14. De la ejecución de las promesas de venta .....	26

#### CAPÍTULO III

##### VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, ESPECIALMENTE LA LESIÓN ENORME

15. Elementos esenciales de la lesión enorme .....	27
16. En toda compraventa de inmuebles es admisible la lesión enorme ....	28



	PÁG.
17. ¿Es admisible la lesión enorme en las ventas aleatorias? .....	29
18. La lesión enorme en la promesa bilateral de venta y en la dación en pago .....	30
19. Naturaleza jurídica de la acción de lesión enorme .....	31
20. Prueba y momento en que se aprecia la lesión enorme .....	33
21. Efectos del ejercicio de la acción de lesión enorme. Extinción .....	36

## CAPÍTULO IV

**INCAPACIDADES ESPECIALES PARA VENDER  
Y PARA COMPRAR**

22. Incapacidad para celebrar la venta entre cónyuges .....	40
23. Ventas entre padres e hijos de familia .....	43
24. Incapacidad para comprar en razón de ciertos cargos .....	43

## CAPÍTULO V

**DEL OBJETO DE LA VENTA**

25. I. De la cosa vendida .....	45
26. La determinación de las cosas muebles .....	50
27. II. El precio .....	51

## CAPÍTULO VI

**EL VENDEDOR DEBE PROCURAR  
LA PROPIEDAD AL COMPRADOR**

28. De la transmisión del dominio .....	55
29. Responsabilidad del vendedor por no transmitir la propiedad o por no transmitirla en forma total y libre .....	57
30. Del saneamiento por evicción .....	60
31. Requisitos del saneamiento por evicción .....	61
32. Qué comprende la indemnización de perjuicios y prescripción .....	65
33. Extinción y prescripción del saneamiento por vicios de derecho .....	66
34. Del saneamiento por evicción en las ventas mercantiles .....	67

## CAPÍTULO VII

**EL VENDEDOR DEBE PROCURAR LA POSESIÓN  
DE LA COSA VENDIDA AL COMPRADOR**

35. Entrega material de la cosa vendida .....	68
36. Contradicción entre los arts. 756 del C. C. y 922 del C. de Co. ....	69

PÁG.

37. Responsabilidad del vendedor por no hacer entrega material .....	71
38. La cosa debe entregarse con todos sus accesorios existentes al momento del contrato .....	73
39. Entrega de bienes inmuebles rústicos. Garantía de linderos y de cabida .....	74
40. Las garantías de los arts. 1887 a 1890 son reglas de excepción. Los inmuebles no comprendidos en la excepción se rigen por las reglas generales .....	79
41. Entrega de bienes muebles, especialmente de las cosas universales o "masas" .....	80
42. Imposibilidad de entregar la cosa (doctrina de los riesgos) .....	81

CAPÍTULO VIII

SANEAMIENTO DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS

43. Noción y naturaleza de los vicios redhibitorios .....	85
44. Condiciones que deben reunir los vicios redhibitorios .....	86
45. Las acciones por los vicios redhibitorios .....	90
46. Prescripción de las acciones .....	91

CAPÍTULO IX

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

47. Pago del precio .....	93
48. Sanción por incumplimiento de la obligación del pago del precio .....	96
49. Del pacto comisorio .....	98

CAPÍTULO X

PACTOS ESPECIALES ANEXOS A LA VENTA

50. Venta de muebles con reserva de la propiedad .....	100
51. Del pacto de retroventa .....	104
52. De la compraventa con arras .....	106
53. De otros pactos en la compraventa .....	108

CAPÍTULO XI

VENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS  
Y DE LA HERENCIA

54. I. Venta de derechos patrimoniales litigiosos .....	111
55. II. Venta de la herencia y los gananciales .....	114
56. Formalidades de la venta de derechos hereditarios y lesión enorme ..	117
57. Qué comprende y qué no comprende la venta de derechos hereditarios ..	119

	PÁG.
58. Efectos de la venta de derechos hereditarios y de efectos hereditarios	122
59. Aplicación de las reglas expuestas a la venta de gananciales .....	124

## CAPÍTULO XII

## DE LA PERMUTA

60. Caracteres generales de la permuta .....	125
--	-----

## TÍTULO SEGUNDO

## DE LAS DONACIONES

## CAPÍTULO I

## NOCIÓN Y ELEMENTOS DE LAS DONACIONES

61. Carácter y noción de las donaciones entre vivos .....	129
62. Carácter contractual de las donaciones entre vivos .....	131
63. Del consentimiento .....	133
64. De la capacidad .....	137
65. Del objeto de las donaciones .....	140

## CAPÍTULO II

DEL EMPOBRECIMIENTO Y DEL ENRIQUECIMIENTO  
EN LAS DONACIONES. CLASES DE DONACIONES

66. La donación como acto de enajenación .....	142
67. La donación como acto de enriquecimiento .....	145
68. Donaciones a título universal .....	145
69. Donaciones a título singular .....	147

## CAPÍTULO III

## EFECTOS E INEFICACIA DE LAS DONACIONES

70. Obligaciones y derechos del donante .....	150
71. Obligaciones y responsabilidad de los donatarios .....	151
72. Ineficacia de las donaciones .....	153

TÍTULO TERCERO

LOS DEMÁS CONTRATOS DE ENAJENACIÓN

CAPÍTULO I

MUTUO O PRÉSTAMO DE CONSUMO

	PÁG.
73. De la naturaleza del mutuo .....	157
74. Mutuos civiles y mutuos mercantiles .....	163
75. Efectos del mutuo o préstamo de consumo .....	164
76. I. Obligación de restituir las sumas de dinero. Problema de la corrección monetaria .....	165
77. De la obligación de pagar intereses .....	167
78. II. De la prohibición de capitalizar intereses (anatocismo) .....	170
79. Prohibición de la simulación de intereses .....	170

CAPÍTULO II

RENTAS VITALICIAS. JUEGO Y APUESTA

80. Consideración general acerca de los contratos aleatorios .....	172
81. Rentas vitalicias dinerarias .....	173
82. Efectos. Extinción. Prescripción .....	175
83. Pensión vitalicia alimentaria. Rentas o pensiones vitalicias .....	176
84. Del juego y la apuesta .....	178

CAPÍTULO III

DEL CONTRATO DE SEGURO

85. De la naturaleza jurídica del contrato de seguro .....	180
86. Principales clases de seguros .....	183
87. Fundamento de los seguros .....	184
88. Formación y elementos del contrato de seguro .....	186
89. De las obligaciones de los contratantes .....	188
90. Del seguro de cosas o seguro de la propiedad .....	191
91. Seguros de responsabilidad .....	192
92. De los seguros personales (derechos de la personalidad) .....	194

CAPÍTULO IV

CONTRATOS QUE DEFINEN UNA CONTROVERSIA JURÍDICA

93. Consideración general .....	198
---------------------------------	-----

Sec. I. *La transacción*

	PÁG.
94. Definición y caracteres de la transacción .....	198
95. Elementos de la transacción .....	200
96. Vicios del consentimiento. Transacción sobre derechos ajenos .....	202
97. Formalidades de la transacción .....	203
98. Efectos de la transacción .....	203

Sec. II. *El compromiso*

99. Noción del compromiso y sus efectos .....	204
---	-----

## TÍTULO CUARTO

## CONTRATOS DE CESIÓN DEL USO Y DEL DISFRUTE

100. Notas preliminares .....	207
-------------------------------	-----

## CAPÍTULO I

## CARACTERES Y ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO

101. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento .....	209
102. El arrendamiento es negocio de administración. Casos en que constituye un negocio de disposición .....	211
103. Naturaleza de la relación material del arrendatario con la cosa arrendada .....	213
104. El derecho comparado .....	217
105. El arrendamiento y otras figuras jurídicas .....	221

## CAPÍTULO II

## ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO

106. De la capacidad de obrar .....	225
107. Del consentimiento .....	226
108. Cosas susceptibles del arriendo .....	227
109. El precio del arriendo .....	228

## CAPÍTULO III

## DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

110. A) Entrega de la cosa .....	230
111. B) Mantenimiento de la cosa en estado de servicio .....	232
112. C) Turbaciones o embarazo al derecho de disfrute .....	233

CAPÍTULO IV

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO  
Y DERECHO DE RETENCIÓN

	PÁG.
113. Uso y goce de la cosa, según el contrato .....	237
114. Conservación y entrega de la cosa al arrendador .....	238
115. Pago del precio .....	240
116. Derecho de retención para el arrendador y el arrendatario .....	241

CAPÍTULO V

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

117. Expiración del tiempo de duración del arrendamiento .....	243
118. Terminación del arriendo por incumplimiento de obligaciones .....	246

CAPÍTULO VI

DE SI LA EXPIRACIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR  
PONE TÉRMINO AL ARRIENDO

119. A) El caso en que la expiración del derecho del arrendador no da término al arriendo .....	247
120. Derecho civil comparado sobre este problema .....	249
121. Conclusiones .....	251
122. B) Casos en que la expiración del derecho del arrendador extingue el arriendo	253

CAPÍTULO VII

REGLAS ESPECIALES PARA ALGUNOS  
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Sec. I. *Arrendamiento de vivienda urbana*

123. Reglas especiales de la ley 56 de 1985 .....	254
124. Obligaciones y terminación del contrato de vivienda urbana .....	257
125. II. Arrendamiento de locales para establecimiento de comercio .....	259
126. Arrendamiento de inmuebles rurales y contrato de aparcería .....	259
127. Las normas del Código Civil .....	260
128. Contratos de aparcería. Ley 6ª de 1975 .....	260
129. Contratos de aparcería para siembra de pastos .....	263

## CAPÍTULO VIII

## COMODATO O PRÉSTAMO DE USO

	PÁG.
130. Noción y caracteres del comodato .....	264
131. Efectos del comodato .....	265
132. Extinción del comodato. Comodato precario .....	267

## CAPÍTULO IX

## DE LA ANTICRESIS

133. Definición y caracteres de la anticresis .....	268
134. Casos en que la anticresis es derecho real .....	269
135. Efectos de la anticresis. Anticresis de cosa ajena .....	271
136. Ampliación de la anticresis a los muebles .....	272

## TÍTULO QUINTO

## CONTRATOS DE SERVICIOS AUTÓNOMOS

137. Nociones preliminares .....	273
----------------------------------	-----

## CAPÍTULO I

## CONTRATOS DE CUSTODIA O DEPÓSITO

138. Naturaleza del depósito .....	276
139. Constitución y prueba .....	279
140. Efectos del depósito .....	280
141. Depósito de automotores en aparcaderos colectivos (Contratos de garaje) .....	282
142. Del depósito irregular .....	285
143. Depósito de cosas en hoteles y establecimientos similares .....	287
144. Depósito en almacenes generales .....	292
145. Del secuestro .....	292

## CAPÍTULO II

## CONTRATOS DE SUMINISTRO

146. Noción general de estos contratos .....	295
147. Suministro de energías y de cosas .....	296
148. Contrato de hospedaje .....	297
149. Suministro de enseñanza .....	300
150. Contrato de pastaje .....	301

CAPÍTULO III

CONTRATO DE OBRA O EMPRESA

	PÁG.
151. Naturaleza de la obra o empresa .....	303
152. El contrato de obra y el contrato de trabajo .....	304
153. El contrato de obra y la compraventa .....	308
154. El contrato de obra y el mandato .....	310
155. Obligaciones del empresario o artífice .....	311
156. Obligaciones del comitente .....	313
157. Disolución del contrato de obra o empresa .....	315
158. Reglas especiales para contratos de construcción .....	317
159. A) El constructor debe ejecutar la obra por el precio pactado. Excepciones	318
160. B) Responsabilidad de los constructores .....	320

CAPÍTULO IV

DEL CONTRATO DE EDICIÓN

161. Naturaleza del contrato de edición .....	323
162. De las obligaciones del autor .....	325
163. De las obligaciones del editor .....	326

TÍTULO SEXTO

GESTIÓN DE NEGOCIOS AJENOS O MANDATO

CAPÍTULO I

NOCIÓN Y ELEMENTOS DEL MANDATO

164. Notas específicas del mandato .....	329
165. El mandato, elementos y otros contratos .....	332
166. Del consentimiento .....	334
167. De la capacidad .....	336
168. Objeto del contrato de mandato .....	337
169. Personas interesadas en el mandato .....	339

CAPÍTULO II

EFFECTOS DEL CONTRATO DE MANDATO

170. El mandatario debe ejecutar el encargo .....	341
171. De la delegación .....	343

	PÁG.
172. Del autocontrato .....	344
173. De la doble representación .....	347

## CAPÍTULO III

## EFECTOS DE LA EJECUCIÓN DEL MANDATO

174. Efectos de la representación directa .....	349
175. Efectos de la representación indirecta .....	350

## CAPÍTULO IV

## EXTINCIÓN DEL MANDATO

176. Causales de extinción del mandato .....	351
177. Relaciones entre mandante y mandatario .....	353

## CAPÍTULO V

## MANDATOS ESPECIALES

178. A) De la comisión .....	355
179. Comisionistas de bolsa .....	358
180. Comisión de transporte .....	359
181. B) Contrato de agencia comercial .....	359
182. C) De la preposición .....	361

## CAPÍTULO VI

SITUACIONES JURÍDICAS  
ANÁLOGAS AL MANDATO

183. A) El contrato de corretaje .....	362
184. B) Gestión oficiosa de negocios ajenos .....	365
185. Efectos de la agencia oficiosa y otros puntos .....	369

## TÍTULO SÉPTIMO

## CONTRATOS DE GARANTÍA PERSONAL

186. Noción general de estos contratos .....	373
187. Notas comunes a todos los contratos de garantía personal .....	375

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y CARACTERES DE LA FIANZA  
SIMPLE Y LA SOLIDARIDAD

	PÁG.
188. Noción y naturaleza del contrato de fianza y la solidaridad .....	377
189. La obligación del fiador y del deudor solidario es accesoría .....	379
190. Otras características de la obligación de garantía de deudas ajenas ..	383
191. La fianza, la solidaridad y otras figuras jurídicas .....	383
192. Clases de fianza y de contratos de solidaridad .....	383
193. Deudores obligados a prestar fianza .....	385

CAPÍTULO II

EFFECTOS DE LA FIANZA ENTRE ACREEDOR  
Y FIADOR O DEUDOR SOLIDARIO

194. Enunciación de estos efectos .....	387
195. Beneficio de requerimiento .....	387
196. Beneficio de excusión .....	388
197. Beneficio de división .....	390
198. Excepciones que pueden alegar quienes garantizan obligaciones ajenas	391

CAPÍTULO III

EFFECTOS DE LA FIANZA ENTRE FIADOR  
O CODEUDOR Y DEUDOR PRINCIPAL

199. Los distintos efectos .....	394
200. Acción de reembolso .....	396
201. La acción subrogatoria .....	397
202. Acciones derivadas del mandato o agencia oficiosa .....	398
203. Efectos de la fianza entre cofiadores .....	398

CAPÍTULO IV

EXTINCIÓN DE LA FIANZA O LA SOLIDARIDAD

204. Causales de extinción .....	399
Apéndice .....	401