

JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ

MAGISTRADO DE LA HONORABLE  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

# LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES

SEPTIMA 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
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
	555

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

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 . . . . .	37
27. Compraventas solemnes . . . . .	38

### ARRAS

28. Antecedentes . . . . .	40
29. Definición y clases . . . . .	40
30. a) Arras penitenciales o de retractación . . . . .	41
31. Efectos . . . . .	41
32. Plazo y forma del retracto . . . . .	41
33. b) Arras confirmatorias . . . . .	42
34. Efectos . . . . .	42
35. Presunción de arras de retractación o penitenciales . . . . .	43
36. Críticas a la clasificación jurisprudencial de las arras . . . . .	43
37. Las arras en la promesa de compraventa . . . . .	47
38. Las arras en la opción de compra . . . . .	51
39. Las arras en la compraventa comercial . . . . .	51

### DIVERSAS FORMAS DE EXPRESION DE LA VOLUNTAD

40. Clases de ventas . . . . .	52
--------------------------------	----

### GASTOS EN LA COMPRAVENTA

41. A cargo de quién corren los gastos . . . . .	53
--	----

### OBJETO

42. Generalidades . . . . .	54
43. Definición y requisitos de la cosa vendida . . . . .	54
44. a) Que la cosa pueda ser vendida . . . . .	54
Casos de prohibición . . . . .	54
45. Venta de cosas embargadas . . . . .	55
46. b) Que la cosa exista o se espere que exista . . . . .	61
47. Falta parcial de la cosa vendida . . . . .	62

## INDICE DE MATERIAS

48. Efectos.....	62
49. c) Que la cosa sea determinada y singularizada .....	64

### COMPRA DE COSA PROPIA

50. Concepto y efectos.....	65
51. Incongruencias del artículo 1872 .....	65

### VENTA DE COSA AJENA

52. Concepto y efectos.....	66
53. Situaciones por la venta de cosa ajena .....	67
54. Venta de cosa ajena en materia comercial.....	70

### PRECIO

55. Generalidades .....	71
56. Requisitos del precio .....	72
57. a) Que consista en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa .....	72
58. b) Determinación o certeza del precio .....	73
Precio determinable .....	74
59. c) El precio debe ser serio y real.....	75

### LESION ENORME EN LA COMPRAVENTA

60. El justo precio en la compraventa.....	76
61. Naturaleza jurídica de la lesión enorme.....	77
62. Recuento histórico de la lesión enorme.....	78
63. Acción rescisoria por lesión enorme .....	81
Requisitos según Corte Suprema de Justicia .....	81
a) Que se trate de inmuebles .....	81
b) Que no se trate de ventas hechas por ministerio de la justicia o en pública subasta .....	81
c) Que no se trate de ventas en contratos mercantiles .....	81
d) Que no se trate de un contrato aleatorio .....	82
f) Que después de celebrado el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria .....	82
g) Que la acción no haya prescrito .....	83
h) Que el bien objeto del contrato no se haya perdido en poder del comprador .....	83
Ventas precedidas de licitación .....	84
64. Características de la acción rescisoria para lesión enorme .....	86
1.- Es personal .....	86
2.- Es de orden público .....	86
65. Prueba de lesión enorme.....	86
66. Efectos de la acción rescisoria .....	87
Vigencia de la opción .....	88
a) Frente al comprador .....	88
b) Frente al vendedor .....	88

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

Momento para ejercer la opción .....	89
67. Extinción de la acción rescisoria .....	89
68. El precio en la compraventa comercial .....	90
69. La lesión enorme frente a la promesa de contrato de compraventa .....	91

### OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

70. Generalidades .....	94
-------------------------	----

#### 1.- OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA

71. Concepto .....	96
72. La obligación de entregar en materia comercial .....	97
73. Conservación de la cosa .....	102
74. Riesgos de la cosa vendida .....	103
75. Efectos de los riesgos .....	104
76. Prueba del caso fortuito .....	104
77. Deterioro y pérdida parcial de la cosa .....	104
78. Riesgos en las ventas de género .....	105
79. Riesgos en otras ventas .....	105
80. Ventas a prueba .....	105
81. Los riesgos de la cosa vendida en materia comercial .....	106
82. Lugar de entrega de la cosa .....	107
83. Momento de la entrega .....	107
84. Efectos del incumplimiento en la entrega de la cosa .....	108
85. a) Desistimiento.- Diferencia con la acción resolutoria .....	108
1.- Por los antecedentes históricos .....	109
2.- Por el procedimiento .....	109
3.- Por la presunción de culpa en el vendedor .....	109
4.- Por los casos que están regulados .....	110
86. Cómo opera el desistimiento .....	110
87. El desistimiento en la compraventa comercial .....	111
88. b) Indemnización de perjuicios .....	112
89. Especial protección al vendedor .....	112
90. Qué comprende la entrega .....	113
91. Venta de un predio rústico .....	114
92. Venta de un cuerpo cierto .....	114
93. Venta por cabida .....	114
94. Efectos de la venta por cabida .....	116
1.- Cabida real mayor de la declarada .....	116
2.- Cabida real menor de la declarada .....	117
95. Venta de mercaderías .....	117
96. Expiración de estas acciones .....	117
97. Compatibilidad de acciones .....	118
98. Señalamiento de linderos .....	118

#### 2.- OBLIGACION DE SANEAMIENTO O DE GARANTIA

99. Generalidades .....	118
-------------------------	-----

## INDICE DE MATERIAS

### a) Saneamiento por evicción

100.	Antecedentes .....	119
101.	Requisitos del saneamiento .....	119
102.	Alcances del saneamiento .....	119
103.	Extensión del saneamiento .....	120
104.	a) Acción de defensa .....	120
105.	b) Acción de restitución del precio y de reparación de perjuicios .....	121
106.	Cesación de la obligación de saneamiento .....	122
107.	Características de la acción de saneamiento .....	125
	a) Es indivisible .....	125
	b) Es de orden privado .....	125
	c) Es exigible de todos los vendedores .....	126
108.	Saneamiento parcial .....	126
109.	Sentencia frente a la pretensión de tercero .....	126
110.	Prescripción de la acción .....	127

### b) Saneamiento de vicios redhibitorios

111.	Generalidades .....	127
112.	Requisitos o calidades de los vicios redhibitorios .....	127
	a) Haber existido al tiempo de la venta .....	128
	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 .....	128
	c) Deben ser ocultos .....	128
113.	Efectos de los vicios redhibitorios .....	130
114.	Vicios redhibitorios en las ventas forzadas .....	132
115.	Vicios redhibitorios en las ventas conjuntas .....	132
116.	Vicios redhibitorios convencionales .....	133
117.	Prescripción .....	133

### EL SANEAMIENTO EN LA COMPRAVENTA COMERCIAL

118.	Generalidades .....	134
119.	a) Saneamiento por evicción .....	134
120.	Efectos .....	135
121.	Extensión de las acciones de saneamiento .....	135
122.	Prescripción .....	135
123.	b) Saneamiento por defectos ocultos en la cosa .....	136
124.	Acciones .....	137
125.	Prescripción .....	138

### OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

126.	Generalidades .....	138
127.	Formas de pago .....	139

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

a) Al contado .....	139
b) A plazos .....	139
128. Lugar del pago .....	139
129. Momento de la entrega .....	140
130. Depósito del precio .....	141
131. Retención o depósito .....	141
132. Efectos por el incumplimiento en el pago del precio .....	142
Puede el vendedor optar: .....	142
a) Por pedir el cumplimiento del contrato .....	142
b) Por demandar la resolución del contrato .....	143
1.- Frente a terceros .....	144
2.- Frente a las partes .....	144
Arras .....	145
Restitución de frutos .....	145
Restitución de la parte del precio .....	146
Expensas, mejoras y deterioros de la cosa .....	146
133. Oportunidad de las acciones del artículo 1930 .....	146
134. Prueba del pago del precio .....	146
135. Cláusula de no transferirse el dominio de la cosa vendida .....	147
136. Estipulación expresa .....	149
137. Efectos del pacto de reserva de dominio .....	149
a) Frente a las partes .....	149
b) Frente a terceros .....	149
138. Riesgos de la cosa vendida con reserva de dominio .....	150
139. Efectos procesales de la cláusula de no transferencia del dominio .....	150
140. Abusos con el pacto de reserva de dominio .....	151
141. El pacto de reserva de dominio en el nuevo Código de Comercio .....	151

## OBLIGACIONES DEL COMPRADOR EN MATERIA COMERCIAL

142. Alcances .....	158
a) Recibir la cosa .....	158
b) Pagar el precio .....	159

## PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA

143. Clases .....	160
-------------------	-----

## PACTO COMISORIO

144. Antecedentes y definición .....	160
145. Clases de pactos comisorios .....	161
1.- El simple .....	161
2.- El calificado o de resolución ipso facto .....	161
a) Respecto del vendedor .....	162
b) Respecto del comprador .....	162
146. Prescripción del pacto comisorio .....	163

## INDICE DE MATERIAS

147. Efectos del pacto comisorio .....	163
a) Frente a las partes .....	163
b) Frente a terceros .....	164

### PACTO DE RETROVENTA

148. Antecedentes y definición .....	164
149. Efectos del pacto de retroventa .....	165
a) Frente a terceros .....	165
b) Frente a las partes .....	165
150. Prohibición de cesión del derecho que nace del pacto de retroventa .....	166
151. Prescripción del pacto de retroventa .....	166

### PACTO DE MEJOR COMPRADOR O ADICTIO IN DIEM

152. Definición .....	167
153. Consideraciones .....	167

### PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA EN MATERIA MERCANTIL

154. Alcances .....	168
---------------------	-----

### PACTO DE PREFERENCIA

155. Concepto .....	168
---------------------	-----

### JURISPRUDENCIA SOBRE PROMESA DE COMPRAVENTA

La promesa de compraventa es generadora de posesión .....	171
La promesa de compraventa por sí sola no genera posesión, hay que expresarlo .....	172
Nulidad absoluta de la promesa por indeterminación del contrato prometido .....	173
Efectos de la nulidad de la promesa de compraventa .....	174
Restitución del precio revalorizado por nulidad de la promesa de compraventa .....	174
Validez de la promesa de compraventa de cosa embargada. Alcances .....	175
Alcances de la promesa de compraventa .....	176
Resolución de la promesa de compraventa .....	177
Extensión de las arras en la promesa de compraventa .....	179
Precio determinable en la promesa de compraventa .....	180
El mutuo disenso como consecuencia del incumplimiento de los contratantes .....	181
Excepción de contrato no cumplido en la promesa de compraventa .....	183
Incumplimiento por la no comparecencia a la Notaría .....	183
Señalamiento de la Notaría como requisito para la validez de la promesa de compraventa .....	184
No siempre se necesita señalar la Notaría .....	185
El plazo en la promesa de contrato .....	186
No es procedente la reivindicación cuando la posesión proviene de una promesa de compraventa .....	191
Consensualidad de las promesas de compraventa comerciales .....	191

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

### JURISPRUDENCIA SOBRE COMPRAVENTA

Compraventa y dación en pago . . . . .	195
Clasificación de las arras . . . . .	195
Compraventa solemne convencional . . . . .	203
Solemidad en las ventas de mejoras . . . . .	203
Obligación de dar del vendedor . . . . .	204
La tarjeta de propiedad de los automotores . . . . .	206
Consensualidad y tradición de vehículos automotores . . . . .	207
Venta y tradición de vehículos automotores . . . . .	207
Determinación de la cosa vendida . . . . .	208
Venta de bienes raíces de los municipios. Requisitos . . . . .	209
Venta de una cosa embargada. Licitud . . . . .	210
Desistimiento o resolución de la compraventa . . . . .	214
Venta por cabida y como cuerpo cierto. Conceptos . . . . .	216
Requisitos para el saneamiento por evicción . . . . .	220
Obligaciones del vendedor . . . . .	220
Obligaciones del vendedor y del comprador . . . . .	222
Clases de interés a reconocer el vendedor comercial por su incumplimiento . . . . .	223
La mora en el comprador del pago del precio . . . . .	223
Acciones derivadas por vicios redhibitorios. Calidades . . . . .	224
Precio determinable en la compraventa . . . . .	225
Resolución por mutuo disenso . . . . .	226
Diferencias entre la resolución y el mutuo disenso . . . . .	227
Efectos por el incumplimiento del comprador en el pago del precio . . . . .	229
Alcances de la declaración de pago del precio en la compraventa . . . . .	230
Mora en el pago del precio en la compraventa . . . . .	230
Improcedencia de la acción resolutoria frente al comprador quebrado . . . . .	232
La mora frente a la acción de resolución . . . . .	233
Efectos por la resolución de la compraventa . . . . .	234
Requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria . . . . .	235
Pago del precio con títulos valores. Efectos . . . . .	235
Regulación del precio con Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) . . . . .	237
La lesión enorme en la promesa de contrato de compraventa . . . . .	241
La lesión enorme en la dación en pago . . . . .	242
La lesión enorme en las ventas voluntarias a entidades de derecho público . . . . .	243
Peticiones en la acción por lesión enorme . . . . .	244
La lesión enorme como vicio objetivo . . . . .	244
La lesión enorme frente a la pérdida del bien por enajenación . . . . .	245
La improcedencia de la corrección monetaria en la rescisión por lesión enorme . . . . .	248
Obligación del comprador de purificar la cosa cuya rescisión se decretó por lesión enorme o por resolución . . . . .	249
Efectos del pacto de reserva de dominio . . . . .	250
Riesgos de la cosa vendida con reserva de dominio . . . . .	250
Venta de un automotor con reserva de dominio . . . . .	251
Pacto de retroventa. Alcances . . . . .	252

## INDICE DE MATERIAS

El pacto de retroventa y la simulación en la compraventa .....	254
Pacto comisorio. Clases. Alcances .....	255
Alcances del aviso legal o convencional en el pacto de retroventa .....	256
La entrega de la cosa como supuesto para la mora del comprador en recibir..	258

## CAPITULO II

### CONTRATO DE PERMUTA

156. Antecedentes y definición .....	261
157. Características .....	261
a) Es consensual .....	261
b) Es bilateral .....	262
c) Es oneroso .....	262
d) Es principal .....	262
e) Es de ejecución instantánea .....	262
f) Es nominado .....	262
g) Es de libre discusión .....	262

### REQUISITOS

158. Clasificación .....	262
159. Reglas de la compraventa aplicables a la permuta .....	263

### PERMUTACION COMERCIAL

160. Concepto .....	264
Permuta en la contratación administrativa .....	265

### JURISPRUDENCIA SOBRE PERMUTACION

Obligación de transferir el dominio en la permutación .....	266
La lesión enorme en la permutación .....	267
Alcances de la resolución voluntaria del contrato de permuta .....	267
Alcances de la entrega de cosas prometidas en permuta .....	268
Resolución de la promesa de permuta por incumplimiento recíproco de las partes, sin indemnización .....	268

## CAPITULO III

### CESION DE DERECHOS

161. Generalidades .....	271
--------------------------	-----

### 1.- CESION DE CREDITOS

162. Concepto .....	271
	563

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

163. Naturaleza de la cesión .....	272
164. Aspectos importantes de la cesión .....	273
165. Efectos de la cesión entre el cedente y el cesionario .....	273
166. Efectos de la cesión entre el cesionario y el deudor y el tercero .....	274
167. Cómo debe hacerse la notificación .....	274
168. Nota de traspaso .....	275
169. Aceptación de la cesión .....	275
170. Extensión de la cesión .....	276
171. Responsabilidad del cedente frente al cesionario .....	277

## CESION DE CONTRATOS MERCANTILES

172. Aspectos de distinción con la cesión civil .....	277
173. Formas y efectos de la cesión .....	278
174. Responsabilidad del cedente frente al cesionario .....	279
175. Efectos de la cesión .....	280
176. Extensión de la cesión .....	281

## 2.- CESION DE DERECHOS DE HERENCIA

177. Generalidades .....	281
178. Definición y extensión .....	281
179. Características de la cesión .....	282
180. Improcedencia de la lesión enorme en la cesión de derechos herenciales .....	283
181. Responsabilidad del cedente .....	284
182. Situación del cesionario .....	285
183. Necesidad de la inclusión legal del retracto de coherederos .....	285

## 3.- CESION DE DERECHOS LITIGIOSOS

184. Generalidades .....	286
185. Definición de cesión de derecho litigioso .....	286
186. Extensión del derecho litigioso .....	286
187. Características de la cesión .....	288
188. Derecho litigioso y cosa litigiosa .....	288
189. Situación procesal del cesionario .....	288
190. Retracto litigioso .....	289
191. Fundamento del derecho de retracto .....	289
192. Excepciones al retracto litigioso .....	290
193. Término en que puede ejercitarse el retracto litigioso .....	292

## JURISPRUDENCIA SOBRE CESION DE DERECHOS

Alcances de la cesión de créditos con reserva de intereses .....	293
Cesión parcial de créditos. Reserva de intereses .....	294
Alcances de la cesión de derechos de herencia .....	295
Adjudicación del derecho de herencia cedido .....	296

## INDICE DE MATERIAS

Commutatividad y lesión enorme en la venta de derechos hereditarios .....	296
La lesión enorme en la venta de derechos de herencia .....	297
Contenido patrimonial de la cesión de un derecho hereditario .....	298

### CAPITULO IV

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

194. Antecedentes y generalidades .....	301
---	-----

#### DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

195. Alcances .....	302
196. Definición .....	303

#### CARACTERISTICAS

197. Generalidades .....	303
Bilateral .....	303
Consensual .....	303
Oneroso .....	303
De ejecución sucesiva .....	303
Principal .....	303
Nominado .....	303
198. Implica actos de administración .....	304
199. Distinción entre el arrendamiento y otros actos jurídicos .....	304
Con el comodato .....	304
Con el usufructo .....	304
Con la anticresis .....	304
Con el uso o habitación .....	305

#### REQUISITOS

200. Generalidades .....	305
--------------------------	-----

#### CAPACIDAD

201. Conceptos .....	305
----------------------	-----

#### CONSENTIMIENTO

202. Concepto .....	305
El arrendamiento es eminentemente consensual .....	305
203. Solemnidades convencionales .....	306

#### OBJETO

204. Concepto .....	306
---------------------	-----

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

205.	Requisitos de la cosa arrendada.....	306
	a) Que la cosa sea corporal o incorporal .....	306
	b) Que la cosa exista al momento de perfeccionarse el contrato o se espere llegue a existir .....	307
	c) Que la cosa no esté prohibida por la ley para ser arrendada.....	307
	Cosas que no se pueden arrendar .....	307
206.	Arrendamiento de cosa ajena.....	307
207.	Arrendamiento de cosa propia.....	308
208.	Arrendamiento de bienes de entidades de derecho público.....	308

### PRECIO

209.	Generalidades .....	309
210.	Requisitos del precio .....	310
	a) Que consista en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada .....	310
	b) Que el precio sea determinado o determinable.....	310
	c) Que el precio sea real .....	311
	d) Que el precio sea serio .....	311
211.	Exclusión de la lesión enorme en el arrendamiento .....	311
212.	Denominación del precio .....	311

### OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

213.	Generalidades .....	312
214.	a) Obligación de entregar la cosa arrendada .....	312
215.	Entrega de la cosa arrendada .....	313
	Momento.....	313
	Lugar.....	313
216.	Entrega de la cosa cuando se ha arrendado a varias personas.....	313
217.	Estado en que se debe entregar la cosa arrendada .....	313
218.	Efectos del incumplimiento del arrendador de entregar la cosa arrendada .....	314
	a) Incumplimiento por la imposibilidad de entregar la cosa .....	314
	b) Mora en entregar la cosa arrendada.....	314
219.	Inexistencia de la cosa .....	314
220.	b) Obligación del arrendador de mantener en estado de servir la cosa arrendada .....	315
221.	Efectos de las reparaciones necesarias realizadas por el arrendatario .....	316
222.	Mejoras útiles realizadas por el arrendatario .....	316
223.	Mejoras voluptuarias realizadas por el arrendatario .....	316
224.	c) Obligación de saneamiento o de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.....	316
225.	Extensión del saneamiento .....	317
	1º A los actos de perturbación provenientes del mismo arrendador .....	317
	2º A los actos perturbatorios de terceros .....	317
	a) Perturbaciones por vías de hecho .....	317
	b) Perturbaciones por pretensiones de derecho.....	318
	Perturbación parcial de derecho .....	318
	Perturbación total .....	318

## INDICE DE MATERIAS

3° A los vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada .....	318
Vicios ocultos que afectan parte de la cosa arrendada .....	319
Vicios ocultos que impiden el uso o goce de la cosa arrendada .....	319
226. Derecho de retención del arrendatario .....	319

## OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

227. Generalidades .....	320
228. 1° Obligación de usar y gozar la cosa arrendada según los términos o espíritu del contrato .....	321
229. Efectos del incumplimiento del arrendatario al usar la cosa .....	321
230. Facultad de usar o gozar la cosa por el arrendatario .....	322
231. Subarriendo .....	322
232. Cesión .....	322
233. 2° Obligación de velar por la conservación de la cosa .....	323
234. 3° Obligación de pagar el precio o renta .....	323
235. Pago del precio .....	324
236. Duración de la obligación de pagar el precio .....	324
237. A quién debe hacerse el pago .....	325
238. Pago del precio fuera del término convencional del contrato o plazo de la ley, aceptado por el arrendador .....	325
239. Modificación del precio .....	328
240. 4° Obligación de restituir la cosa arrendada a la finalización del contrato ..	329
241. Requerimiento para la restitución de la cosa arrendada .....	330
242. Efectos de la mora en restituir la cosa arrendada .....	330
243. Comentarios al artículo 2000 del Código Civil .....	330
244. Expiración del arrendamiento .....	332
245. a) Por destrucción total de la cosa arrendada .....	332
246. Concepto de destrucción total .....	333
247. Efectos de la destrucción .....	333
248. b) Expiración del tiempo estipulado por las partes para la duración del contrato o por desahucio .....	333
249. Aplicación del Decreto 1070 de 1956 .....	335
250. Precios congelados .....	336
251. Régimen sistema de congelación de precios .....	339
251b Alcances del Decreto 3817 de 1982 .....	352
252. Régimen actual de arrendamiento de oficinas, consultorios, escuelas, etc. en áreas urbanas .....	358
Porcentajes para la fijación de la renta o precio de los arrendamientos distintos de vivienda y locales comerciales .....	358
Excepciones a las reglas del artículo 1° .....	361
Los contratos de arrendamiento con entidades públicas .....	363
El avalúo catastral .....	364
	567

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

Reajuste del precio .....	366
El vencimiento del contrato .....	366
Ocupación del inmueble arrendado .....	367
Demanda de restitución .....	368
Efectividad de la caución .....	370
Pago por consignación .....	371
Control y vigilancia para la aplicación del control .....	371
Devolución de excedentes pagados .....	372
Vigencia y derogatoria .....	372
252b Precios de inmuebles no congelados .....	372
253. Régimen legal de los arrendamientos de inmuebles .....	373
254. Excepciones a la congelación .....	373
255. Renovación tácita .....	373
256. Efectos de la tácita renovación .....	374
257. Duración del arrendamiento con entidades de derecho público .....	374
258. c) Terminación del arriendo por la extinción del derecho del arrendador .....	375
259. Artículo 431 del Código de Procedimiento Civil .....	376
Exequibilidad del inciso final del artículo 431. Consideración primera .....	378
Consideración segunda .....	378
Consideración tercera .....	379
Consideración cuarta .....	379
Consideración quinta .....	380
260. Aplicación del artículo 435 del Código de Procedimiento Civil .....	380
261. Extinción del derecho del arrendador por expropiación por motivo de utilidad pública .....	381
262. d) Por sentencia del juez en los casos previstos por la ley .....	384
263. Insolvencia o muerte del arrendatario .....	385
264. Pacto de no enajenación de la cosa arrendada .....	385
265. Embargo de la cosa arrendada .....	385
266. Necesidad de la cosa arrendada por el arrendador .....	385
267. Arrendamientos hechos por representantes legales .....	386
267b Legislación especial de arrendamiento de vivienda urbana .....	387

## ARRENDAMIENTOS DE CASAS, ALMACENES Y EDIFICIOS

268. Reglas especiales .....	400
269. Mora en el pago .....	400

## ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS

270. Reglas especiales .....	402
------------------------------	-----

## ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS INMATERIALES

271. Conceptos y alcances . . . . .	403
272. Reglas especiales aplicables . . . . .	404
273. Prestación de servicios profesionales . . . . .	404
274. Prestación de servicios ante la Nación y los Establecimientos Públicos . . . . .	404

## ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL

275. Aspectos generales . . . . .	405
276. Inmuebles amparados por el régimen comercial de arrendamiento . . . . .	406
277. Renovación de los contratos . . . . .	408
278. Plazo de renovación . . . . .	409
279. Diferencias en el momento de la renovación . . . . .	409
280. Prórroga del arrendamiento - Otros aspectos . . . . .	410
281. Preferencia al arrendatario . . . . .	413
282. Indemnización de perjuicios . . . . .	413
283. Calidades de los contratantes . . . . .	414
284. No hay necesidad de licencia administrativa . . . . .	415
285. Cesión y subarriendo . . . . .	418
286. Reglas para la efectividad de la cesión . . . . .	420

## JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO

La causa en el arrendamiento . . . . .	421
Determinación del precio . . . . .	421
Responsabilidad del arrendador . . . . .	422
Requerimientos en el arrendamiento. Finalidades . . . . .	423
Comutatividad del arrendamiento . . . . .	424
Alcances del arrendamiento comercial . . . . .	425
Indemnización en favor del arrendatario de un establecimiento comercial . . . . .	427
Devolución del exceso del precio congelado . . . . .	429

## CAPITULO V CONTRATO DE OBRA

287. Generalidades . . . . .	431
288. Definición y elementos . . . . .	431
a) Un acto jurídico . . . . .	431
b) La realización o ejecución de obras materiales . . . . .	431
c) Remuneración . . . . .	431
d) No hay subordinación ni representación . . . . .	432

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

### CARACTERISTICAS

289. Extensión .....	432
----------------------	-----

### OBLIGACIONES

290. Del artífice .....	433
a) La realización de la obra encomendada .....	434
b) La entrega de la obra en el tiempo estipulado .....	434
291. Del dueño .....	434
a) Pagar el precio de la obra .....	434
b) Cooperar en la confección de la obra .....	434
c) Recibir la obra .....	435
292. Riesgos de los materiales .....	435

### JURISPRUDENCIA SOBRE OBRA MATERIAL

Arrendamiento en la confección de obra .....	436
--	-----

### CAPITULO VI

#### CONTRATO DE CONSTRUCCION

293. Definición e importancia .....	437
294. Inalterabilidad del precio .....	438
295. Reajuste excepcional del precio .....	438
296. Responsabilidad del empresario .....	438
297. Responsabilidad frente a los obreros .....	439
298. Extensión del artículo 2060 .....	440
299. Terminación del contrato por muerte del empresario .....	440

### CAPITULO VII

#### CONTRATO DE MANDATO

300. Generalidades .....	443
--------------------------	-----

## INDICE DE MATERIAS

301. Definición.....	443
302. Representación en el mandato. Diversos conceptos.....	444

## CARACTERISTICAS

1) Es consensual.....	451
2) Es unilateral.....	452
3) Es bilateral.....	452
4) Es conmutativo o aleatorio.....	453
5) Es principal.....	453
6) Es nominado.....	453

## ELEMENTOS NECESARIOS EN LA FORMACION DEL MANDATO

303. Consentimiento del mandante.....	453
304. Consentimiento del mandatario.....	454
305. Aspecto probatorio del consentimiento.....	458

## CAPACIDAD

306. Generalidades.....	459
307. Capacidad del mandante.....	459
308. Capacidad del mandatario.....	459

## OBJETO

309. Concepto.....	460
310. Intereses en el objeto del mandato.....	461
311. Clases de mandato.....	461
1º Mandato individual.....	461
2º Mandato plural o colectivo.....	461
a) Mandato conjunto.....	462
b) Mandato solidario.....	462
c) Mandato divisible.....	462
d) Mandato sustitutivo.....	462
Mandato especial.....	462
Mandato general.....	462
312. Responsabilidad del mandatario.....	462
313. Responsabilidad especial del mandatario.....	463

## ADMINISTRACION DE MANDATO

314. Alcances.....	463
315. a) Ejecución del mandato.....	463
316. Efectos del incumplimiento en la ejecución del mandato.....	464
317. Ejecución en beneficio del mandante.....	465
318. Riesgos de las especies metálicas.....	465
319. Formas de contratar el mandatario.....	465

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

320.	b) Actos del mandatario .....	466
321.	Aceptación del mandatario de lo que se le debe al mandante.....	467
322.	Mandatos especiales .....	468
323.	Rendición de cuentas del mandatario.....	469
324.	c) Prohibiciones al mandatario .....	469
325.	d) Delegación del mandato .....	470
326.	Acciones del mandante frente al delegado.....	471

## OBLIGACIONES DEL MANDANTE

327.	Alcances .....	472
328.	Efectos del incumplimiento de las obligaciones del mandante.....	473
329.	Derecho de retención del mandatario .....	473
330.	Efectos del mandato frente a terceros.....	474
331.	Terminación del mandato .....	474
332.	a) El desempeño del negocio como forma normal de terminación del mandato	475
333.	b) Por acto unilateral de los contratantes.....	475
334.	Revocación del mandato .....	476
335.	Pacto de irrevocabilidad del mandato .....	477
336.	Renuncia del mandatario.....	478
337.	Pacto de irrenunciabilidad del mandato .....	478
338.	c) Por muerte del mandante o del mandatario .....	479
339.	La muerte del mandante o mandatario .....	479
340.	d) La quiebra, insolvencia e interdicción del mandante o mandatario.....	479
341.	La interdicción del mandante o mandatario.....	480

## EL CONTRATO DE MANDATO EN MATERIA COMERCIAL

342.	Generalidades .....	480
343.	Definición.....	480
344.	Representación.....	480
345.	Extensión del mandato .....	481
346.	Onerosidad del mandato .....	482
347.	Lesión enorme en el mandato .....	482
348.	Derechos y obligaciones del mandatario y del mandante .....	482
349.	Extinción del mandato .....	484

## JURISPRUDENCIA SOBRE MANDATO

Alcances de la representación .....	486
Mandato con representación y sin representación .....	486
Prueba del contrato de mandato .....	487

## CAPITULO VIII

### CONTRATO DE COMODATO

350.	Antecedentes y definición.....	489
------	--------------------------------	-----

## INDICE DE MATERIAS

### CARACTERISTICAS

351. Generalidades y clasificación .....	489
Es real .....	489
Es unilateral .....	490
Es gratuito .....	490
Es principal .....	490
Es nominado .....	490
352. Actos del comodatario .....	490

### REQUISITOS

353. Clasificación .....	491
La capacidad .....	491
El consentimiento .....	491
El objeto lícito .....	491

### OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

354. Extensión .....	491
355. a) Obligación de conservación de la cosa .....	491
356. b) Obligación de uso de acuerdo a los términos convencionales o por el uso ordinario .....	492
357. c) Obligación de restitución .....	492
358. Suspensión de la restitución .....	493
359. Derechos y obligaciones de los herederos .....	493
360. Comodato de cosa ajena .....	494
361. Riesgos de la cosa prestada .....	494

### OBLIGACIONES DEL COMODANTE

362. Generalidades .....	495
363. a) Pago de las expensas .....	495
364. b) Indemnizatoria .....	495
365. Derecho de retención .....	495

### COMODATO PRECARIO

366. Aspecto probatorio del comodato .....	496
--	-----

## CAPITULO IX

### CONTRATO DE MUTUO

367. Antecedentes y definición .....	499
--------------------------------------	-----

### CARACTERISTICAS

368. Generalidades y clasificación .....	499
--	-----

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

Es real .....	499
Es unilateral .....	500
Es gratuito .....	500
Es principal .....	500
Es nominado .....	500
369. Actos de disposición en el mutuo .....	500

### REQUISITOS

370. Clasificación .....	501
--------------------------	-----

### OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

371. a) Devolución de una cosa del mismo género y calidad .....	501
372. Momento de la devolución .....	502
373. Lugar de la devolución .....	504
374. Préstamo con interés .....	504
375. Carta de pago .....	505
376. Anatocismo .....	505

### OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

377. Alcances .....	505
---------------------	-----

### EL CONTRATO DE MUTUO EN MATERIA COMERCIAL

378. Generalidades .....	506
379. Onerosidad en el mutuo .....	506

### OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

380. a) Obligación de restitución .....	506
381. b) Obligación de pagar intereses .....	507

### OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

382. Alcances .....	508
383. Promesa de contrato mutuo .....	508

### JURISPRUDENCIA SOBRE MUTUO

Intereses en el mutuo comercial. Cuándo procede la pérdida .....	509
--	-----

## CAPITULO X

### CONTRATO DE DEPOSITO

384. Definición .....	511
-----------------------	-----

## INDICE DE MATERIAS

### CARACTERISTICAS

385. Generalidades .....	512
Es real .....	512
Es unilateral .....	512
Es gratuito .....	512
Es principal .....	512
Es nominado .....	513

### REQUISITOS

386. Generalidades .....	513
387. Capacidad .....	513
388. Consentimiento .....	513
389. Objeto .....	513

### CLASES DE DEPOSITO DEPOSITO PROPIAMENTE DICHO - VOLUNTARIO

390. Definición .....	514
-----------------------	-----

### OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO

391. Clasificación .....	514
392. a) Guardar la cosa .....	514
393. b) Restituir la cosa .....	515
394. Riesgos de la cosa depositada .....	516
395. Responsabilidad de los herederos del depositario .....	516
396. Reglas del comodato aplicables al depósito .....	516

### OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

397. Clasificación .....	516
398. Derecho de retención del depositario .....	517
399. Prueba del depósito .....	517

### DEPOSITO PROPIAMENTE DICHO - NECESARIO

400. Definición .....	517
401. Alcances .....	518
402. Otros casos de depósito .....	518

### DEL SECUESTRO

403. Definición y clases .....	519
404. Reglas especiales .....	520

## LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

### EL CONTRATO DE DEPOSITO EN MATERIA COMERCIAL

405. Generalidades .....	520
406. Onerosidad del depósito .....	521
407. Responsabilidad del depositario .....	521
408. Obligaciones del depositario .....	521
409. Derecho de retención .....	522
410. Depósito de cosas fungibles .....	522

### OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

411. Obligaciones del depositante .....	523
---	-----

### JURISPRUDENCIA SOBRE DEPOSITOS Y OTRAS MATERIAS

Alcances del contrato de depósito. Responsabilidad .....	524
Cesación del secuestro o depósito judicial. Obligación de rendir cuentas .....	526
Cláusulas contractuales de exoneración de responsabilidad .....	526
Interpretación de contratos de adhesión .....	527
Pruebas de los contratos .....	529
Aplicación del nuevo Código de Comercio en materia contractual .....	531
La excepción de contrato no cumplido frente a la mora de las partes .....	532
El mutuo incumplimiento de los contratantes y la excepción de contrato no cumplido .....	534
El artículo 1602 del Código Civil como fundamento del mutuo disenso .....	537
La corrección monetaria en la declaratoria de nulidad de un contrato .....	541

### JURISPRUDENCIA DE CASACION CIVIL FRANCESA

Obligaciones del prometiende vendedor .....	544
Lesión enorme en la promesa de compraventa .....	544
Alcances de la lesión enorme .....	545
Vicios ocultos .....	546
Indemnización por vicios ocultos .....	547
Cesión de una promesa unilateral de venta .....	548
Alcances de la notificación al deudor de la cesión .....	549
Arrendamiento a varias personas separadamente .....	550
Alcances de la nulidad de un contrato de arrendamiento .....	550
Responsabilidad del arrendatario del inmueble .....	551
Responsabilidad del arrendatario de cosa mueble .....	551
Mandato aparente. Representación en el mandato .....	551
Mandato oneroso. Precio lesivo .....	552
Diferencia entre mandato y locación de obra .....	553
Ejecución del mandato .....	553
Préstamo de dinero pagadero en mercaderías .....	554