

**ALBERTO TAMAYO LOMBANA**

Profesor titular de Derecho Civil

**EL CONTRATO DE COMPRAVENTA  
SU RÉGIMEN CIVIL Y COMERCIAL**



**EDICIONES DOCTRINA Y LEY LTDA.**

**2004**

## Índice General

### El contrato de compraventa su régimen civil y comercial

#### CAPÍTULO I

##### GENERALIDADES ACERCA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. REGLAS QUE LO RIGEN

§ 1. Noción general de la compraventa. Definición . . . . .	17
§ 2. Las reglas a las que debe sujetarse el contrato de compraventa al igual que todos los contratos, para su eficacia . . . . .	19
§ 3. Las normas supletorias . . . . .	21
§ 4. La ubicación del contrato de compraventa en relación con la clasificación general de los contratos . . . . .	22
§ 5. La compraventa civil y la comercial . . . . .	24
§ 6. La diferente técnica del contrato de compraventa en el derecho colombiano y en el derecho francés . . . . .	26

#### CAPÍTULO II

##### LA NATURALEZA DE LA OBLIGACIÓN DE DAR QUE SE ORIGINA EN LA COMPRAVENTA. EL PAPEL DE LA NOCIÓN DE CAUSA EN RELACIÓN CON TAL OBLIGACIÓN

§ 7. La compraventa consensual. Efecto del acuerdo de voluntades . . . . .	29
§ 8. Varios tipos de ventas consensuales . . . . .	30
§ 9. La compraventa solemne. Efecto del acuerdo de voluntades . . . . .	32
§ 10. Varios tipos de ventas solemnes . . . . .	32
§ 11. La obligación de transferir la propiedad que pesa sobre el vendedor colombiano . . . . .	34
§ 12. La obligación de dar del vendedor ante la noción de causa . . . . .	36
§ 13. La técnica del contrato de compraventa en otros sistemas jurídicos . . .	37

- § 14. El contraste entre los sistemas legales que solamente reconocen a la venta efectos obligatorios y el sistema legal francés que reconoce al contrato el poder de transferir la propiedad . . . . . 38

### **CAPÍTULO III**

#### **LA PROMESA BILATERAL DE COMPRAVENTA Y LA PROMESA UNILATERAL O CONTRATO DE OPCIÓN**

- § 15. La promesa bilateral de contrato. La promesa de compraventa . . . . . 41
- § 16. Diferencia entre la promesa de contrato y otras figuras . . . . . 42
- § 17. Requisitos para la validez de la promesa de contrato . . . . . 43
- § 18. Examen de los requisitos de la promesa de compraventa . . . . . 46
- § 19. Posibilidades que tiene el promitente cumplidor, ante el incumplimiento de la contraparte. La acción resolutoria, la exigibilidad coactiva mediante la acción ejecutiva. . . . . 51
- § 20. La promesa unilateral. El contrato de opción. Nociones generales . . . 53
- § 21. El carácter de contrato que tiene la opción o promesa unilateral . . . . 55
- § 22. Personas que intervienen en la opción . . . . . 55
- § 23. Requisitos para la validez de la opción . . . . . 56
- § 24. Motivos de extinción de la opción . . . . . 57
- § 25. La naturaleza y verdaderos efectos de la opción, antes de que el optante la acepte . . . . . 58
- § 26. La promesa unilateral o contrato de opción no requiere escrito . . . . . 58

### **CAPÍTULO IV**

#### **LA CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

- § 27. Nociones generales acerca de la capacidad. Su aplicación a la compraventa . . . . . 61
- § 28. La prohibición de celebrar contrato de compraventa entre cónyuges no divorciados . . . . . 63
- § 29. Incapacidad o inhabilidad para comprar y vender entre padres e hijos de familia . . . . . 66
- § 30. Inhabilidad para vender en razón del cargo . . . . . 68
- § 31. Inhabilidades para comprar . . . . . 68

§ 32. Prohibición a los guardadores de comprar bienes de sus pupilos, como norma general . . . . . 69

§ 33. Prohibiciones para vender y comprar por oposición de intereses. Mandatarios. Síndicos, albaceas . . . . . 69

§ 34. Prohibición de vender el bien embargado . . . . . 70

**CAPÍTULO V**

**EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA. LA COSA VENDIDA**

§ 35. La necesidad de un objeto para la configuración del contrato de compraventa. Qué se entiende por cosa . . . . . 71

§ 36. La existencia actual de la cosa vendida . . . . . 73

§ 37. La inexistencia absoluta de la cosa. Ésta no ha existido ni existirá . . . 73

§ 38. La existencia pasada. La cosa objeto de la venta existió pero pereció antes de la celebración del contrato . . . . . 74

§ 39. La venta de cosa futura. Venta de la cosa esperada y venta de la esperanza . . . . . 76

§ 40. La cosa vendida debe estar en el comercio . . . . . 79

§ 41. La cosa vendida debe estar determinada o a lo menos ser determinable 80

§ 42. La invalidez de la compra de cosa propia . . . . . 81

§ 43. La venta de cosa ajena . . . . . 82

§ 44. Los derechos del dueño, ante la venta por otro, de la cosa que le pertenece . . . . . 85

§ 45. La adquisición de bienes muebles en ciertos lugares, que resultan ser cosas ajenas . . . . . 87

**CAPÍTULO VI**

**EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA**

§ 46. Naturaleza y papel del precio . . . . . 89

§ 47. El precio debe aparecer determinado o ser determinable . . . . . 92

§ 48. El precio debe ser real y serio . . . . . 94

§ 49. La ausencia del precio de la compraventa ante la simulación y ante el precio irrisorio . . . . . 96

§ 50. La obligación alternativa y la obligación facultativa pueden funcionar en la compraventa . . . . . 98

§ 51. La cláusula en el sentido, de haberse pagado el precio . . . . .	99
------------------------------------------------------------------------	----

## CAPÍTULO VII

### LA LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

§ 52. Concepto general acerca de la lesión enorme. Breve historia de la misma . . . . .	101
§ 53. Tesis en las cuales se fundamenta la lesión enorme. Concepción subjetiva y concepción objetiva . . . . .	103
§ 54. Un posible sistema intermedio . . . . .	104
§ 55. Superioridad del criterio objetivo de la lesión enorme . . . . .	105
§ 56. La lesión enorme en el derecho positivo colombiano . . . . .	105
§ 57. La lesión enorme en el contrato colombiano de compraventa . . . . .	107
§ 58. Momento y criterio para apreciar la lesión. El justo precio . . . . .	113
§ 59. Otros casos en los cuales la jurisprudencia ha admitido la acción rescisoria por lesión enorme . . . . .	113
§ 60. Argumentos que permiten sustentar el carácter objetivo de la lesión enorme en el derecho colombiano . . . . .	115
§ 61. Sanción de la lesión enorme en la compraventa y modo de evitar la rescisión del contrato . . . . .	117
§ 62. La rescisión de la compraventa por lesión enorme y los terceros. Los gravámenes reales . . . . .	119

## CAPÍTULO VIII

### LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. EN PRIMER LUGAR, LA OBLIGACIÓN DE HACER TRADICIÓN DE LA COSA VENDIDA

§ 63. Reflexiones orientadas a precisar los términos “entrega o tradición”, que emplea el Código Civil como sinónimos . . . . .	121
§ 64. Época en la que debe hacerse la tradición . . . . .	124
§ 65. Derecho de retención concedido al vendedor . . . . .	126
§ 66. Lugar en el cual debe hacerse la tradición y entrega de la cosa . . . . .	127
§ 67. Modo de hacer la tradición y entrega y objeto de éstas . . . . .	129
§ 68. La venta por cabidas . . . . .	131

**CAPÍTULO IX**

**EN INCUMPLIMIENTO DE LA PRINCIPAL OBLIGACIÓN DEL  
VENDEDOR DEBIDO A LA PÉRDIDA DE LA COSA  
VENDIDA. LA TEORÍA DE LOS RIESGOS**

§ 69. Noción general de los riesgos. Los riesgos en la compraventa . . . . 135

§ 70. Los riesgos de la cosa vendida cuya tradición y entrega se deben . . 136

§ 71. Los antecedentes en el derecho romano. El falseamiento del principio  
“la cosa perece para el dueño”, en este sistema. . . . . 137

§ 72. El contrato de venta en el Código de Napoleón la solución que andrés  
bello tomó de ese Código. En forma equivocada . . . . . 139

§ 73. El problema de los riesgos del cuerpo cierto debido en Colombia y en  
Chile. Incoherencia de las normas . . . . . 141

§ 74. Modificaciones a la regla del artículo 1876, en el contrato de  
compraventa . . . . . 144

§ 75. Modificaciones a la regla del artículo 1876 en los casos de mora y  
culpa . . . . . 147

§ 76. La noción de pérdida de la cosa . . . . . 148

§ 77. La solución de los riesgos de la cosa en el Código de Comercio . . . 149

§ 78. Una solución posible en materia civil, con base en la teoría de la  
presunción de culpa del vendedor. Su deber de probar la fuerza mayor 150

§ 79. La necesidad de una reforma legislativa del artículo 1876 del Código  
Civil . . . . . 152

**CAPÍTULO X**

**LAS OTRAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y, EN  
PRIMER LUGAR, LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO POR  
EVICCIÓN**

§ 80. Noción general acerca de las precisas obligaciones del vendedor . . 153

§ 81. Noción de la evicción y garantías contra ella . . . . . 154

§ 82. La obligación de saneamiento es indivisible . . . . . 157

§ 83. Condiciones para que el vendedor resulte obligado a indemnizar en  
caso de evicción . . . . . 158

§ 84. La citación del vendedor, condición para que pueda ser condenado al  
saneamiento por evicción . . . . . 160

§ 85. Las prestaciones a que se refiere el artículo 1904 . . . . . 163

§ 86. La evicción parcial . . . . .	165
§ 87. Casos en que no hay obligación de sanear . . . . .	167
§ 88. Convenciones relativas a la garantía de saneamiento por evicción. En primer lugar, convenciones relativas a la garantía del hecho personal	168
§ 89. La prescripción de la obligación de saneamiento por evicción . . . .	172

## **CAPÍTULO XI**

### **LOS VICIOS OCULTOS DE LA COSA VENDIDA. ES OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR SANEARLOS**

§ 90. Concepto acerca de los vicios ocultos. Acciones que tiene el comprador al existir tales vicios . . . . .	175
§ 91. Garantía legal contra los vicios ocultos. Se trata de normas supletorias	176
§ 92. Condiciones para que se configure el vicio oculto . . . . .	177
§ 93. Las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia excluyen los vicios ocultos . . . . .	182
§ 94. Las dos acciones concedidas al comprador en caso de vicios ocultos. Su calidad de opcionales. Sus respectivos efectos . . . . .	182
§ 95. Ventas cubiertas por la garantía de vicios ocultos . . . . .	184
§ 96. Garantía convencional acerca de los vicios ocultos . . . . .	185
§ 97. El vicio oculto y el vicio del consentimiento . . . . .	187
§ 98. Prescripción o caducidad de las acciones relacionadas con los vicios ocultos . . . . .	189

## **CAPÍTULO XII**

### **LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

§ 99. Noción general acerca de las obligaciones del comprador . . . . .	193
§ 100. Convenciones acerca de las obligaciones del comprador . . . . .	194
§ 101. La obligación de pagar el precio, principal obligación del comprador	195
§ 102. Época y lugar del pago . . . . .	195
§ 103. El llamado derecho de retención del precio . . . . .	198
§ 104. La obligación del comprador de recibir la cosa vendida . . . . .	200
§ 105. La mora del comprador en el pago del precio . . . . .	201

<i>Índice General</i>	11
§ 106. La interpretación del artículo 1934 del Código Civil . . . . .	202

### **CAPÍTULO XIII**

#### **LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

§ 107. Noción general acerca de la resolución del contrato . . . . .	205
§ 108. Antecedentes y fundamentos de la resolución en contratos bilaterales	208
§ 109. La condición resolutoria ordinaria. La acción resolutoria fundada en el artículo 1546 del Código Civil y el pacto comisorio. La necesidad de distinguirlos . . . . .	211
§ 110. La legitimación para ejercer la acción de resolución del contrato. Mora y culpa (c. C., artículo 1546) . . . . .	218
§ 111. Casos en los que procede la resolución de la compraventa aunque no haya incumplimiento total de las obligaciones de las partes . . . . .	222
§ 112. Formas de proponer la opción que concede el artículo 1546 del Código Civil . . . . .	227
§ 113. Efectos de la resolución pronunciada por la jurisdicción . . . . .	228
§ 114. La resolución de los derechos reales y los terceros . . . . .	233
§ 115. La resolución o disolución fundada en el llamado “mutuo disenso tácito” . . . . .	235
§ 116. La necesidad de distinguir la resolución, de otras instituciones . . . . .	237

### **CAPÍTULO XIV**

#### **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON ESTIPULACIÓN DE ARRAS**

§ 117. Noción y definición de las arras. Antecedentes . . . . .	241
§ 118. Funciones de las arras. Arras penitenciales, confirmatorias y como parte del precio . . . . .	242
§ 119. Plazo para la retractación . . . . .	243
§ 120. Casos que impide la retractación. Según el artículo 1860 del Código Civil . . . . .	244
§ 121. Reflexiones orientadas a despejar conceptos confusos relacionados con las arras . . . . .	244
§ 122. Otros conceptos breves acerca de las arras . . . . .	247

**CAPÍTULO XV****LA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO**

§ 123. Noción general y circunstancias que originan este tipo de venta . . .	249
§ 124. Breve reseña acerca de la venta con reserva de dominio y de su reglamentación legal . . . . .	250
§ 125. Las normas del Código de Comercio referentes a la venta con reserva de dominio. Su inaplicabilidad en materia civil . . . . .	251
§ 126. La naturaleza de la venta con reserva de dominio . . . . .	252
§ 127. Derechos del comprador en la venta con reserva de dominio . . . .	253
§ 128. La venta con reserva de dominio y los efectos entre las partes en caso de no pago del precio . . . . .	254
§ 129. Efectos del no pago del precio en relación con el tercero adquirente de buena fe . . . . .	256
§ 130. La reserva de dominio en la venta de bienes inmuebles. Su exclusión en materia civil . . . . .	258
§ 131. Los riesgos de la cosa vendida con reserva de dominio . . . . .	261

**CAPÍTULO XVI****LA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA**

§ 132. Definición y naturaleza del pacto de retroventa . . . . .	263
§ 133. Efecto de la venta con pacto de retroventa . . . . .	264
§ 134. Utilidad que tiene para las partes la venta con pacto de retroventa .	265
§ 135. Efectos que produce el ejercicio del retracto . . . . .	265
§ 136. Plazo para ejercer la facultad de retracto. Su naturaleza. Aviso. Clase de condición que configura esta facultad de retractarse . . . .	267
§ 137. Los inconvenientes y peligros de la venta con pacto de retroventa .	270
§ 138. Cómo funciona en la practica la venta con pacto de retroventa en Colombia. La necesidad de una reforma . . . . .	271
§ 139. El pacto de retroventa y los terceros. El derecho que nace de este pacto no puede cederse . . . . .	275

## CAPÍTULO XVII

## OTRAS MODALIDADES POSIBLES DE LA COMPRAVENTA

§ 140. La posibilidad de convenir infinidad de pactos accesorios a la compraventa . . . . .	277
§ 141. El pacto de <i>additio in diem</i> . . . . .	277
§ 142. El pacto de retroemendo . . . . .	279
§ 143. El pacto de preferencia . . . . .	281
§ 144. La venta <i>electio amici</i> . . . . .	282
§ 145. El <i>pactum displicentiae</i> . . . . .	284
§ 146. La venta <i>ad gustum</i> y la venta <i>al ensayo</i> . . . . .	284
§ 147. La venta al peso. Cuenta y medida . . . . .	289

## CAPÍTULO XVIII

## PARALELO ENTRE LA COMPRAVENTA Y LA PERMUTA

§ 148. Historia y naturaleza de la permuta . . . . .	295
§ 149. La definición de la permuta . . . . .	296
§ 150. La permuta en la clasificación general de los contratos . . . . .	297
§ 151. La permuta no es un contrato traslativo de derechos . . . . .	299
§ 152. La aplicación a la permuta de las disposiciones propias de la compraventa . . . . .	299
§ 153. Permuta con saldo . . . . .	301