

Guillermo Cardona Hernández

CONTRATOS CIVILES

Tercera edición, año 2001

EDICIONES DOCTRINA Y LEY LTDA.
BOGOTÁ, D. C. — 2001

Índice general

	Pág.
EXORDIO	XXVII
INTRODUCCIÓN.....	XXXI

CAPÍTULO I

DEL CONTRATO COMO ACTO JURÍDICO Y FUENTE DE OBLIGACIONES

LA PROMESA DE CONTRATO	2
------------------------------	---

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Cotejo entre las definiciones transcritas	5
CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	6

CAPÍTULO III

FORMA Y REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

En las ventas forzadas ¿dónde está el consentimiento?	8
CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO	
DE COMPRAVENTA	8
Clases de incapacidades	9
Inhabilidades particulares o especiales para celebrar el contrato de compraventa	9
COMPRAVENTA ENTRE PADRES E HIJOS DE FAMILIA	10
RAZONES QUE TUVO EL LEGISLADOR PARA IMPONER ESTA INCAPACIDAD	11

	Pág.
VENTA HECHA POR ADMINISTRADORES DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS	11
PROHIBICIÓN AL FUNCIONARIO PÚBLICO (art. 1854 C.C.)	11
PROHIBICIÓN A LOS TUTORES O CURADORES PARA COMPRAR BIENES DE SUS PUPILOS (ART. 1855 C.C.)	12
PROHIBICIÓN A LOS MANDATARIOS, SÍNDICOS O ALBACEAS	13
LIMITACIONES AL ALBACEA PARA COMPRAR BIENES SUCESORALES	13
CÓMO SE PRUEBA EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	14
DE LAS ARRAS EN LA VENTA Arts. 1859 y ss. del C.C.	15
Arras de retractación	15
Plazo para retractarse	15
Arras confirmatorias	16
COMPRAVENTA SUJETA A MODALIDADES	16
DEL PRECIO	17
Requisitos que debe reunir el precio	17

CAPÍTULO IV

DE LA COSA VENDIDA

VENTAS PROHIBIDAS POR LA LEY	21
VENTA DE UNA UNIVERSALIDAD	21
VENTA DE CUOTA EN COSA COMUN	22
VENTA DE COSA FUTURA	23
VENTA DE COSA QUE SE SUPONE EXISTENTE Y NO EXISTE	24
VENTA DE COSA AJENA	25
CONSECUENCIAS DE LA VENTA DE COSA AJENA	27
SITUACIÓN JURÍDICA DEL VENDEDOR , COMPRADOR Y DUEÑO	28

	Pág.
Vendedor	28
Comprador	28
Dueño	28
VENTA DE COSA AJENA RATIFICADA POR SU DUEÑO	28
LOS FRUTOS DE LA COSA VENDIDA DE QUIÉN SON?	30
DE LOS EFECTOS INMEDIATOS DEL CONTRATO DE VENTA	32
Venta del mismo bien a dos personas	32
APLICACIÓN DE LA TEORÍA DEL RIESGO	33
QUIÉN ASUME EL RIESGO DE COSA QUE SE VENDE A PESO, CUENTA O MEDIDA?	34
VENTA A PRUEBA	36

CAPÍTULO V

**DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR
Y PRIMERAMENTE DE LA OBLIGACIÓN
DE ENTREGAR**

QUÉ COMPRENDE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR?	37
a) El derecho romano	38
b) El derecho francés	38
c) El derecho alemán	38
Cómo cumple el vendedor la obligación de transferir el dominio y de entregar el bien?	39
Venta de un predio por cabida	42
Secuelas de la venta por cabida	43
Primer caso: cabida real mayor que la declarada	44
Segundo caso: cabida real inferior a la declarada	44
Venta de un predio como especie o cuerpo cierto	44
Plazo de prescripción de estas acciones	45
Venta de muebles por cabida	45
Venta por cabida y lesión enorme	46

	Pág.
ACCIÓN DE SANEAMIENTO	46
De la obligación de saneamiento y primeramente del saneamiento	
por evicción.....	46
DE LA EVICCIÓN	47
Requisitos de la evicción	47
DENUNCIA DEL PLEITO AL VENDEDOR	48
Efectos de la denuncia	49
Análisis del artículo 1904 del Código Civil.....	49
Quien responde por la obligación de saneamiento?	50
Acción de saneamiento <i>per saltum</i>	50
Casos en que cesa para el vendedor la obligación de pagar	
las indemnizaciones, pero sí tiene que restituir el precio	50
Extinción de la acción	51
a) Por renuncia.....	51
b) Por prescripción	52
Evicción en caso de ventas forzadas	53
Del saneamiento de vicios redhibitorios	53
Requisitos para que haya vicio redhibitorio (art. 1915 C.C.)	54
Vicios redhibitorios convencionales	55
Acciones que origina el vicio redhibitorio	56
Cuándo puede pedirse también indemnización de perjuicio	56
Acción redhibitoria en las ventas forzadas	56
Venta conjunta de dos o más cosas	57
Renuncia a la acción de saneamiento por vicios redhibitorios	57
Caducidad de las acciones por vicios redhibitorios	57

CAPÍTULO VI

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Cuándo debe el comprador pagar el precio y cuál es el lugar del pago?	59
Cuándo puede el comprador no pagar sin incurrir en mora, no obstante haber recibido del vendedor la cosa?	59

	Pág.
Acción resolutoria en caso de incumplimiento del comprador	60
Acción de cumplimiento	61
Acción resolutoria	61
Partes colocadas en situación anterior al contrato	61
Mejoras	62
Efectos de la resolución respecto a terceros (art. 1933 C.C.)	62
Renuncia a la condición resolutoria	62
Cláusula de haberse pagado el precio por el comprador (art. 1934 C.C.) ..	63

CAPÍTULO VII

PACTOS ACCESORIOS DE LA COMPRAVENTA

Pacto de reserva de dominio	65
La teoría del riesgo en la venta con pacto de reserva de dominio	66
Del pacto comisorio	66
Si existe pacto comisorio, podrá el vendedor pedir el cumplimiento del contrato?	67
Pacto comisorio simple	67
Pacto comisorio calificado	67
Caducidad de la acción	69
PACTO DE RETROVENTA (arts. 1939 y ss. C.C.)	69
PACTO DE RETRACTO O PACTO DE <i>ADICTIO IN DIEM</i>	71
OTROS PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA	72

CAPÍTULO VIII

DE LA RESCISIÓN DE LA VENTA POR LESIÓN ENORME

Renuncia a la acción por lesión enorme	77
Qué ocurre si la cosa se pierde en manos del comprador?	79
Qué pasa cuando el comprador enajena la cosa?	80
En caso de lesión qué ocurre si el comprador ha constituido sobre la cosa derechos reales a favor de terceros?	80

	Pág.
PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME	80
CONTRATO DE COMPRAVENTA CON HIPOTECA	81
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN VEHÍCULO CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO	83

CAPÍTULO IX LA PERMUTA

Definición	87
Qué cosas pueden ser objeto del contrato y quiénes pueden celebrarlo?	87
Características	87
La permuta envuelve una doble compraventa	88
Cómo se perfecciona este contrato?	88
Aplicación a la permuta por analogía de normas que rigen la compraventa	88
Le serán aplicables a la permuta las reglas del pacto de retroventa?	89

CAPÍTULO X DE LA CESIÓN DE DERECHOS

CONCEPTO DE CESIÓN DE DERECHOS	91
CESIÓN DE CRÉDITOS PERSONALES	91
Observaciones importantes en materia de cesión de créditos o derechos personales	92
Cuándo la cesión produce efectos entre cedente y cesionario?	94
Etapas que deben cumplirse en la cesión del crédito	94
Primera etapa	94
Segunda etapa	95
Cómo procede la aceptación de la cesión por el deudor?	95
Cómo se notifica la cesión al deudor?	95
Cómo se cumple dicha notificación	96
Qué comprende la cesión de un crédito?	96

	Pág.
Formulación de excepciones por el deudor al cesionario	96
De qué responde el cedente?	97
Si el comprador no paga el precio, la cesión del crédito llevará implícita la acción resolutoria?	97
CESIÓN DEL DERECHO DE HERENCIA	97
De qué responde el cedente de un derecho hereditario?	98
Heredero que vende bienes determinados de la herencia	99
Prestaciones mutuas entre cedente y cesionario	100
La cesión de derechos hereditarios y el derecho de acrecimiento	101
CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS	101
MOMENTO EN QUE ES LITIGIOSO UN DERECHO	101
EL DEMANDADO TENDRÁ DERECHOS LITIGIOSOS QUE PUE DAN CEDERSE?	102
Podrá existir cesión de derechos litigiosos en caso de proceso ejecutivo?	103
LA CESIÓN: EFECTOS PROCESALES	103
DERECHO DE RETRACTO	104
CÓMO SE EJERCITA POR EL DEUDOR, EL DERECHO DE RETRACTO?	105

CAPÍTULO XI

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

IMPORTANCIA	109
Características del contrato	110
De la cosa Arrendada	111
Qué cosas son susceptibles de arrendarse?	111
Arrendamiento de cosa ajena	113
Jurisprudencia	113
El precio en el arrendamiento	113
DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES DE LAS ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO	114

CAPÍTULO XII
**OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN EL
 ARRENDAMIENTO DE COSAS**

	Pág.
Tiempo en que debe hacerse la entrega	116
Lugar de la entrega	116
Estado en que el arrendador debe entregar la cosa arrendada	116
Mora del arrendador para entregar la cosa arrendada	118
Obligación del arrendador de proteger al arrendatario de turbaciones de terceras personas	121
Contra quién deben dirigir la acción los terceros que pretenden derechos sobre la cosa arrendada?	122
Posición del arrendatario respecto de perturbaciones de hecho por parte de terceros	123
Saneamiento por vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada	123
Otras obligaciones del arrendador	124
De las mejoras puestas en la cosa arrendada	124
Derecho de retención a favor del arrendatario	125

CAPÍTULO XIII
**OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO EN
 EL ARRENDAMIENTO DE COSAS**

Obligación de pagar el precio del arriendo	127
Cómo, cuándo y dónde debe pagarse el precio del arriendo?	128
Duración de la obligación de pagar el precio del arrendamiento	128
Obligación de hacer del bien un uso apropiado	129
Velar por la conservación de la cosa	129
Obligación de restituir la cosa al término del contrato	130
Restitución del inmueble arrendado	131
Obligación de no subarrendar ni hacer cesión del contrato	131
Lanzamiento en caso de subarriendo	133
Derecho de retención a favor del arrendatario	134

	Pág.
Derecho de retención para el arrendador	135
Destrucción, pérdida o deterioro de la cosa durante el arriendo	136

CAPÍTULO XIV

CAUSAS DE LA EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Causales	139
DESTRUCCIÓN DE LA COSA ARRENDADA	140
Expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo	140
Cómo se pone término al contrato de arrendamiento celebrado a plazo indeterminado?	141
Cuándo empieza a correr el plazo de desahucio?	141
Podrá revocarse el desahucio?	142
Renovación tácita del contrato de arrendamiento (<i>Tácita reconductio</i>)	142
Requisitos	143
Extinción de las cauciones en caso de renovación	143
Expiración del contrato por extinción de los derechos del arrendador	143
Extinción sin culpa del arrendador	144
Tendrá el arrendatario acción de perjuicios?	144
Qué ocurre si el derecho del arrendador se extingue por expropiación	144
Extinción por culpa del arrendador	145
Extinción del arrendamiento por sentencia judicial	146
Análisis de los artículos 2023, 2024, 2026 y 2027 del C. Civil, que contienen situaciones que determinan la extinción del contrato	146
REGLAS PARTICULARES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES U OTROS EDIFICIOS	147
Cláusula de no enajenación del bien arrendado	149

CAPÍTULO XV
**ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS
 A VIVIENDA URBANA**

	Pág.
LEY 56 DE 1985	151
Definición	151
Forma del contrato	152
COMENTARIO	153
Prohibición de depósitos	154
Clasificación	154
Subarriendo y cesión	156
Término del contrato	158
Prórroga	159
Canon del arrendamiento	160
Reajuste del canon de arrendamiento	161
Obligaciones del arrendador	162
Obligación general	164
Comprobación del pago	164
Terminación por mutuo acuerdo	165
Terminación por parte del arrendador	165
RESOLUCIÓN NÚMERO 1941 DE 1990 (Septiembre 17) DE	
LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	167
Terminación por parte del arrendatario	168
Entrega provisional del inmueble	169
De la restitución especial del inmueble	170
Derecho de retención	171
Matrícula de arrendadores	172
Servicios independientes	173
Exigibilidad	174
Requisitos de lanzamiento referente a vivienda urbana	174
Control y vigilancia del arrendamiento	176
DECRETO 1816 DE 1990 (Agosto 6)	176

CAPÍTULO XVI

ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL

	Pág.
NORMAS QUE REGULAN ESTA CLASE DE ARRENDAMIENTO	184
PROTECCIÓN LEGAL A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES	184
DERECHOS DE PROTECCIÓN AL ARRENDATARIO- EMPRESARIO	185
Derecho a la renovación	185
Situaciones que excluyen el derecho a la renovación del contrato	186
Discrepancias entre las partes con motivo de la renovación	186
Oportunidad para resolver las diferencias que al respecto se susciten	186
DERECHO AL DESAHUCIO	187
Jurisprudencia	189

CAPÍTULO XVII

**ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RURALES Y
RECOPIACIÓN DE DISPOSICIONES SOBRE EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Recopilación de disposiciones relativas al contrato de arrendamiento	192
COTEJO DE LOS DECRETOS 3817 DE 1982 Y 2221 DE 1983	194
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA	198
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL	201

CAPÍTULO XVIII

CONTRATO DE OBRA O EMPRESA

Definición	205
Características	205
OBLIGACIONES DE LAS PARTES	206
Del artífice	206

	Pág.
Del dueño	206
Quién asume los riesgos por pérdida de la materia	207
Cesación unilateral del contrato de obra	207
Cómo de procede cuando el dueño aduce que la obra no se ejecutó en debida forma?	208
Terminación del contrato de obra por muerte del artífice	208
CONTRATO DE OBRA Y CONTRATO DE COMPRAVENTA	208
Jurisprudencia	210

CAPÍTULO XIX

DEL MANDATO

Cómo se forma el contrato de mandato?	211
Mandato aparente	212
Cómo expresa el mandatario su consentimiento?	212
Cuándo el silencio del mandatario constituye aceptación?	212
Casos en que el mandato es solemne debido al conferimiento de poder ...	212
El contrato de mandato es ley para las partes: mandante y mandatario	213
Cómo se prueba el contrato de mandato?	214
Capacidad para celebrar el contrato de mandato	214
Por qué el menor puede ser mandatario?	215
Remuneración del mandato	215
Cómo se fija el monto de la remuneración?	215
Mandato representativo y no representativo	215
Clases de mandato por el número de mandatarios	217
Responsabilidad del mandatario	217
Mandato pernicioso	219
En qué calidades puede obrar el mandatario?	219
Actos que puede cumplir el mandatario	220
Facultades del mandatario	220
Obliga al mandante un paz y salvo dado por el mandatario?	221

	Pág.
Límites impuestos al mandatario en uso de sus facultades	221
Obligaciones del mandatario	221
Delegación del mandato	222
Acción oblicua a favor del mandante	224
Obligaciones del mandante	224
Terminación del mandato. Causas	225
Efectos de la terminación del mandato respecto de terceros	227

CAPÍTULO XX

COMODATO O PRÉSTAMO DE USO

Cómo se perfecciona este contrato?	229
Características del contrato de comodato	230
Derechos del comodante	230
Restricciones que tiene el comodatario	231
Obligaciones del comodatario	231
Responsabilidad del comodatario	232
Situaciones en que el comodatario tiene obligación de restituir la cosa	233
Derecho de retención	233
Frutos de la cosa dada en comodato al momento de su restitución	234
Suspensión de la restitución	234
Derechos y obligaciones de los herederos del comodatario	235
Comodato de cosa ajena	235

CAPÍTULO XXI

CONTRATO DE MUTUO O PRÉSTAMO DE CONSUMO

CARACTERÍSTICAS	238
El mutuo conlleva actos de disposición	239
Obligaciones del mutuario	239
Qué ocurre si lo que se presta es dinero?	240
Qué acontece si la obligación se contrae en divisa extranjera?	241

CAPÍTULO XXII
DE LOS CONTRATOS ALEATORIOS

	Pág.
Del juego y de la apuesta	243
ANTECEDENTES	244
CONSIDERACIONES	246
DE LA RENTA VITALICIA	251
Características	251

CAPÍTULO XXIII
DEL DEPÓSITO Y DEL SECUESTRO

Características	253
Clases de depósito	254
Capacidad para celebrar el contrato	255
Interpretación de la voluntad de las partes	255
Responsabilidad en el depósito	255
Obligaciones del depositario	256
Cuándo el depositante se constituye deudor del depositario?	256
Depósito necesario	256

CAPÍTULO XXIV
LOS CONTRATOS ACCESORIOS

LA FIANZA	261
Definición	261
Características	261
Requisitos de validez de la fianza	262
Qué debe pagar el fiador si el deudor no cumple su obligación?	262
Cuándo el deudor debe constituir fianza	263
Responsabilidad que contrae el fiador	264
Derechos del fiador	264
Respecto del acreedor	264

	Pág.
Requisitos para que el fiador ejercite el beneficio de excusión	265
Quiénes gozan del beneficio	265
Efectos de la excusión	265
Secuelas de la negligencia del acreedor	265
Excusión obligatoria	266
Beneficio de división	266
Respecto del deudor	266
Cuándo el fiador no tiene derecho de repetición contra el deudor	267
Distición entre fianza propiamente dicha, fianza solidaria y la solidaridad	267
Extinción de la fianza	268

CAPÍTULO XXV

DEL CONTRATO DE HIPOTECA

Definición	269
Diferencias entre hipoteca y prenda	270
La hipoteca como derecho	270
Características del contrato de hipoteca	272
Qué se requiere para que el contrato de hipoteca quede perfeccionado? ...	273
Cómo se celebra el contrato de hipoteca en el extranjero?	274
Puede validarse la hipoteca afectada de nulidad?	274
Modalidades de la hipoteca	275
Capacidad para celebrar el contrato de hipoteca	275
Puede una persona diferente del deudor hipotecar un bien propio para garantizar la obligación de aquél?	275
El dueño del inmueble hipotecado lo puede enajenar e hipotecar	276
En qué consiste la posposición de hipotecas?	277
Pueden hipotecarse los bienes a que se refiere el artículo 2443 C.C.	277
Consecuencias de constituir hipoteca sobre bienes con derechos eventuales	277

	Pág.
Qué consecuencia acarrea la hipoteca de parte cierta de la cosa común?	279
Hipoteca de cuota en comunidad universal	280
Hipoteca sobre inmuebles que se espera adquirir	281
Hipoteca de cosa ajena	281
Comprende la hipoteca lo accesorio?	281
Limitación del derecho de hipoteca	282
Pérdida del inmueble hipotecado	282
Derechos que la ley confiere al acreedor hipotecario	283
Acciones que puede ejercer el acreedor hipotecario	283
Cómo se evidencia el atributo de persecución en la hipoteca?	284
PURGA DE HIPOTECAS	285
Por qué en este evento se extingue la hipoteca y la acción hipotecaria o prendaria que un tercero pueda ejercitar para perseguir el bien subastado?	285
Para la procedencia de la purga de hipotecas qué requisitos se deben cumplir?	285
Situaciones que se presentan por la no citación de acreedores hipotecarios o con garantías reales	286
Bien hipotecado en manos de poseedor material	286
Tercer poseedor	287
Cómo puede proceder el tercer poseedor demandado?	287
Qué excepciones puede proponer el tercer poseedor demandado?	288
Cómo finiquita la hipoteca?	288
Por vía indirecta, a consecuencia de la extinción de la obligación principal	289
Cómo debe proceder el acreedor hipotecario, en caso de pérdida o destrucción de la copia con mérito para exigir el cumplimiento de la obligación?	290
Caducidad de la hipoteca	290

CAPÍTULO XXVI
DEL CONTRATO DE PRENDA

	Pág.
Antecedentes	291
Características del contrato de prenda	291
Qué cosas pueden darse en prenda?	292

CAPÍTULO XXVII

PRENDA AGRARIA E INDUSTRIAL Y COMERCIAL

LA PRENDA EN MATERIA COMERCIAL	298
BIBLIOGRAFÍA	301