

CESAR GOMEZ
ESTRADA

de
los
**principales
contratos
civiles**

**Compraventa
Permuta
Cesión de Derechos
Arrendamiento
Obra o Empresa
Mandato
Hipoteca**

INDICE GENERAL

PRIMERA PARTE. COMPRAVENTA

	Página
1. Definición	3
2. El precio debe ser en dinero.	6
Capítulo I. “De la capacidad para el contrato de venta”	
3. Quiénes son capaces para celebrar el contrato	7
4. Contrato de venta entre cónyuges no divorciados.	8
5. Aclaración impuesta por la ley 1a. de 1.976	9
6. Caso de venta forzada.	10
7. Contrato de venta entre el padre y el hijo de familia.	12
8. Ventas hechas por administradores de establecimientos públicos.	14
9. Prohibición al funcionario público de comprar lo que se vende por su ministerio	15
10. Prohibición de comprar, impuesta a los tutores y curadores.	17
11. Prohibición a los mandatarios, síndicos y albaceas	18
12. Prohibición impuesta a los gobiernos extranjeros	19
Capítulo II “Forma y requisitos del contrato de venta”	
13. Cómo se perfecciona el contrato de venta.	20
14. Venta de muebles condicionada al otorgamiento de escritura pública o privada.	22
15. Prueba del contrato de compraventa	24
16. Primer período	25
17. Segundo Período.	26
18. Compraventa con arras	27
19. Gastos de la escritura de venta	30
20. Modalidades en el contrato de compraventa	31
Capítulo III. “Del precio”	
21. Requisitos que debe llenar el precio	32
22. Precio que se deja al arbitrio de uno de los contratantes	36
Capítulo IV. “De la cosa vendida”	
23. Qué cosas pueden venderse	36
24. Venta de una universalidad	37
25. Venta de cuota en cosa común.	38
26. Venta de cosa futura	39

27. Venta de cosa que se supone existente y no existe	41
28. Venta de cosa ajena	44
29. Compra de cosa propia	47
30. A quién pertenecen los frutos de la cosa vendida	48

Capítulo V

"De los efectos del contrato de venta"

31. Venta de una misma cosa a distintas personas	50
32. Venta de cosa ajena ratificada por el dueño	51
33. Venta de cosa ajena, cuyo dominio adquiere después el vendedor.	54
34. Pérdida, deterioro o mejora de la cosa vendida	55
35. Pérdida, deterioro o mejora de cosa que se vende a peso, cuenta o medida	58
36. Venta a prueba	60

Capítulo VI

"De las obligaciones del vendedor, y primeramente de la obligación de entrega"

37. Obligaciones legales del vendedor	61
38. Contenido de la obligación de entregar	62
39. Cuál de los anteriores sistemas acoge el código civil	64
40. Cómo cumple el vendedor la obligación de entregar	69
41. La tradición de inmuebles en la venta mercantil.	71
42. Gastos de la entrega.	74
43. Dónde debe ser entregada la cosa	74
44. Tiempo de la entrega	74
45. Mora del comprador en recibir la cosa	77
46. Qué debe entregar el vendedor	78
47. Venta de un predio rústico con relación a su cabida	78
48. Efectos de la venta por cabida	80
49. Primer caso	81
50. Segundo caso	81
51. Venta de un predio como especie o cuerpo cierto	82
52. Caducidad de estas acciones.	84
53. Venta de muebles por cabida	85
54. Venta por cabida y lesión enorme.	85

Capítulo VII

"De la obligación de saneamiento, y primeramente del saneamiento por evicción"

55. Qué comprende en general la acción de saneamiento	86
56. Qué comprende el saneamiento por evicción, en particular	86
57. Saneamiento por evicción y acción resolutoria	87
58. Indivisibilidad de la acción de saneamiento.	87
59. Cómo funciona la obligación de hacer en el saneamiento.	88
60. La litis denunciatio en la ley procesal	90

61. Actitudes que puede tomar el vendedor a quien se le ha denunciado el pleito, y sus consecuencias.	92
62. Qué pasa cuando el vendedor citado no opone medio de defensa y se allana al saneamiento.	95
63. Casos especiales en que cesa la obligación de sanear	95
64. Ejercicio de la acción de saneamiento contra los antecesores del vendedor en el dominio de la cosa	96
65. Qué ocurre cuando el comprador no obra como demandado sino como demandante.	97
66. Obligación de dar que sucede a la de hacer en caso de evicción.	99
67. Limitaciones a lo expuesto en el artículo 1904	100
68. Evicción parcial.	102
69. Saneamiento en caso de ventas forzadas.	103
70. Prescripción de la acción de saneamiento	105
71. Renuncia al saneamiento.	106

Capítulo VIII

“Del saneamiento por vicios redhibitorios”

72. Consideraciones Generales.	108
73. Condiciones para que exista el vicio redhibitorio	109
74. Vicios redhibitorios convencionales.	113
75. Vicios ocultos que no tienen la gravedad indicada en el numeral 2o. del artículo 1.915.	113
76. Acciones a que da lugar el vicio redhibitorio.	114
77. Cuando puede pedirse, además de la resolución o de la rebaja del precio, la indemnización de perjuicios.	114
78. Qué pasa cuando perece la cosa	115
79. Venta conjunta de dos o más cosas	116
80. Acción redhibitoria en las ventas forzadas	116
81. Renuncia a la acción de saneamiento por vicios redhibitorios.	117
82. Prescripción de las acciones por vicios redhibitorios	117
83. No se trata de prescripción, sino de caducidad.	119

Capítulo IX

“De las obligaciones del comprador”

84. Cuáles son las obligaciones del comprador	120
85. Cuándo y dónde debe el comprador pagar el precio	121
86. Cuándo puede el comprador abstenerse de pagar, sin incurrir en mora.	122
87. Acción resolutoria en caso de incumplimiento del comprador	123
88. Efectos entre las partes de la resolución por no pago del precio	125
89. Efectos de la resolución respecto a terceros	126
90. Cláusula de haberse pagado el precio por el comprador	127
91. Pacto de reserva de dominio	130
92. El pacto de reserva y la teoría de los riesgos	132

Capítulo X
"Del pacto comisorio"

93.	Definición	133
94.	El pacto comisorio no impide al vendedor pedir el cumplimiento del contrato	133
95.	Otro tipo de pacto comisorio.	134
96.	Prescripción de la acción resolutoria emanada del pacto comisorio.	136
97.	Comparación entre la acción resolutoria tácita y la expresa	137

Capítulo XI
"Del pacto de retroventa"

98.	Definición	138
99.	Impropiedad de la terminología	139
100.	Función práctica del pacto de retroventa	140
101.	Pacto de retroventa y simulación	142
102.	Efectos del pacto de retroventa en relación con terceros	142
103.	Efectos del pacto de retroventa entre las partes.	143
104.	El derecho de retroventa no puede cederse.	144
105.	Caducidad de la acción de retroventa.	145
106.	Aviso al comprador de que se va a ejercitar el derecho	146

Capítulo XII
"De otros pactos accesorios al contrato de venta"

107.	Pacto de addictio in diem	147
108.	Otros pactos accesorios a la compraventa.	148

Capítulo XIII
"De la rescisión de la venta por lesión enorme"

109.	Generalidades	149
110.	Cuándo hay lesión enorme en la compraventa.	151
111.	La acción rescisoria por lesión enorme no se concede sino tratándose de la venta de inmuebles	152
112.	Tampoco procede la acción en las ventas hechas por autoridad de la justicia.	153
113.	Lesión enorme en la venta de derechos hereditarios	154
114.	Renuncia a la acción rescisoria por lesión enorme	156
115.	Facultad de la parte no lesionada para impedir la rescisión.	157
116.	Qué ocurre cuando se pierde la cosa en manos del comprador	159
117.	Qué ocurre cuando el comprador enajena la cosa.	159
118.	Qué pasa con los derechos reales que el comprador haya constituido sobre la cosa.	160
119.	Caducidad de la acción de rescisión por lesión enorme	161
120.	Promesa de venta y lesión enorme.	162
121.	Lesión enorme y dación en pago.	164

SEGUNDA PARTE. PERMUTA

122. Definición y generalidades	167
123. Características del contrato de permuta	168
124. Qué cosas pueden ser objeto del contrato, y quienes pueden celebrarlo.	169
125. Régimen legal del contrato de permuta	169

TERCERA PARTE. CESIÓN DE DERECHOS

126. Nota preliminar.	175
-------------------------------	-----

Capítulo I

“Cesión de créditos personales”

127. En que consiste la cesión de créditos	175
128. Observaciones previas.	177
129. Qué se necesita para que la cesión produzca efectos entre cedente y cesionario.	181
130. Qué se necesita para que la cesión de un crédito produzca efectos respecto al deudor y a terceros.	183
131. En que consiste la aceptación de la cesión por el deudor	184
132. En que consiste la notificación de la cesión al deudor.	185
133. En qué estado adquiere el crédito el cesionario	185
134. Qué comprende la cesión de un crédito	186
135. La cesión del crédito por el precio de venta, no implica la de la acción resolutoria eventual	188
136. Qué se entiende por excepciones personales del cedente	190
137. Responsabilidad del cedente de un crédito	190

Capítulo II

“Cesión del derecho de herencia”

138. Observaciones generales	192
139. Responsabilidad del cedente de un derecho hereditario.	193
140. Caso en que se ceden derechos hereditarios vinculados a un determinado bien	195
141. Heredero que vende bienes determinados de la herencia	197
142. Puede el comprador de bien de la herencia intervenir en la partición.	198
143. Situación del cesionario de derechos hereditarios dentro del proceso de sucesión	199
144. Prestaciones mutuas a que puede haber lugar entre cedente y cesionario	200
145. La cesión de derechos hereditarios y el derecho de acrecimiento.	201

Capítulo III
“Cesión de derechos litigiosos”

146. Derecho litigioso y cosa litigiosa.	202
147. Cuando se entiende litigioso un derecho.	203
148. Tiene el demandado derechos litigiosos susceptibles de ser cedidos por él ?	203
149. Se puede hablar de cesión de derechos litigiosos en proceso ejecutivo ?	205
150. La cesión de derechos litigiosos tampoco constituye un contrato específico	205
151. Efectos procesales de la cesión	206
152. Sucesión procesal	207
153. Derecho de retracto	208
154. Cómo se hace efectivo el retracto	209
155. Casos en que no puede ejercitarse el derecho de retracto	210

CUARTA PARTE. ARRENDAMIENTO.

156. Precisión del actual concepto de arrendamiento.	215
--	-----

Capítulo I
“Del arrendamiento de cosas”

157. Definición y generalidades.	216
158. El contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo	219
159. El arrendamiento es acto de administración	222
160. Elementos esenciales del contrato de arrendamiento.	223
161. Cosa arrendada	223
162. Qué cosas pueden arrendarse	223
163. Arrendamiento de cosa ajena	225
164. El precio en el arrendamiento	225
165. Forma de celebrar el contrato	226
166. Arrendamiento de bienes de las entidades de derecho público	227
167. Indebida ubicación de los arts. 1.978 y 1.980	227

Capítulo II
“De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas”

168. Principales obligaciones del arrendador	228
169. Obligación de entregar la cosa arrendada	228
170. Papel de la entrega cuando la cosa se ha arrendado por separado a varios	229
171. En qué estado debe entregar el arrendador la cosa arrendada	230
172. Imposibilidad de hacer la entrega por culpa del arrendador	231
173. Mora del arrendador en entregar la cosa	232

174. Obligación de mantener la cosa en buen estado	233
175. En qué consiste esta obligación	233
176. Reparaciones indispensables realizadas por el arrendatario	235
177. Mejoras útiles puestas por el arrendatario	235
178. Derecho de retención del arrendatario	236
179. Obligación de saneamiento del arrendador	236
180. Actos perturbatorios del mismo arrendador	237
181. Actos perturbatorios de terceros	238
182. Contra quién deben dirigir su acción los terceros que pretenden derechos sobre la cosa arrendada	239
183. Vicios redhibitorios de la cosa arrendada	240
184. Indemnización de perjuicios en caso de vicios redhibitorios	241

Capítulo III

“De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas”

185. Enunciación de estas obligaciones	242
186. Primera obligación. Goce de la cosa dentro de los términos o espíritu del contrato	242
187. Segunda obligación. Velar por la conservación de la cosa arrendada	243
188. Daños debidos a culpa de ciertos terceros	244
189. Tercera obligación. Pagar el precio o renta convenido	245
190. Cuándo debe pagar el arrendatario el precio de renta	246
191. Duración de la obligación de pagar el precio o renta	247
192. Derecho de retención para el arrendador	249
193. Cuarta obligación. Restitución de la cosa a la terminación del contrato	250
194. Destrucción, pérdida o deterioro de la cosa durante el arriendo	251
195. Cómo se hace la restitución, tratándose de cosa inmueble	253
196. Constitución del arrendatario en mora de restituir	254
197. Restitución mediante acción de lanzamiento	256
198. Cesión del arrendamiento. Subarriendo	257
199. Contenido del contrato de subarriendo	259
200. Consecuencia de ceder o subarrendar sin autorización	259
201. Lanzamiento en caso de subarriendo	259

Capítulo IV

“De la expiración del arrendamiento de cosas”

202. Advertencia inicial	261
203. 1o. Destrucción total de la cosa arrendada	262
204. 2o. Expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo	263
205. Expiración del arrendamiento celebrado a plazo indeterminado	263
206. Renovación del desahucio	264
207. Caso en que el término es fijo para una de las partes e incierto para la otra	265

208.	El arrendatario debe pagar el precio durante el término del desahucio.	265
209.	Renovación tácita del contrato de arrendamiento (tácita reconductio).	266
210.	Extinción de las cauciones en caso de renovación.	268
211.	3o. Expiración del contrato por extinción de los derechos del arrendador	268
212.	A) Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya	269
213.	Acción de perjuicios en este caso	269
214.	Qué ocurre cuando el derecho del arrendador se extingue por expropiación.	270
215.	B) Extinción del derecho del arrendador por culpa suya	271
216.	Quiénes están obligados a respetar el arriendo	272
217.	Entre los perjuicios del arrendatario se cuentan los del subarrendatario.	273
218.	Cláusula de no enajenación en el contrato de arrendamiento	274
219.	4o. Extinción del arrendamiento por sentencia judicial	275
220.	Otros casos en que puede extinguirse el contrato de arrendamiento	275
221.	El arrendador no puede ponerle fin al contrato alegando que necesita la cosa arrendada	277

Capítulo V

“Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios”

222.	Observación previa.	278
223.	Control estatal de ciertos contratos de arrendamiento. Antecedentes constitucionales y legales	282
224.	Primer Estatuto de Control de Arrendamientos.	284
225.	Nuevo sistema establecido en 1.956	285
226.	Control y vigilancia del sistema	286
227.	Carácter permanente del sistema de 1.956	287
228.	Excepción especial al sistema de 1.956. Interés doctrinario del tema.	287
229.	Extensión del sistema de 1.956 a los sub-arriendos.	289
230.	El sistema establecido a partir de 1.977	289
231.	Decreto 2.923 de 20 de diciembre de 1.977	293
232.	Decreto 2.813 de 22 de diciembre de 1.978	294
233.	Decreto 3.209 de 22 de diciembre de 1.979	296
234.	Salvedades a la prórroga para 1.980.	296
235.	Otras determinaciones tomadas en el Decreto 3.209.	297
236.	Decretos 3.450 de 1.980 y 237 de 1.981	298
237.	Novedades introducidas al régimen de congelación por los decretos 3.450 y 237	298
238.	Última prórroga. Decreto 3.745 de 1.981.	299
239.	Observaciones especiales al decreto 3.745.	300
240.	Régimen de congelación vigente en la actualidad	302

El contrato de arrendamiento en locales comerciales	303
241. Qué normas regulan esta clase especial de arrendamiento.	303
242. Relación entre el establecimiento y el local en que funciona	304
243. Derecho a la renovación del contrato.	305
244. Condiciones del derecho a la renovación del arriendo	306
245. Diferencias entre las partes con ocasión de la renovación.	307
246. Cuándo pierde el arrendatario el derecho a la renovación.	309
247. Cuándo puede el arrendador impedir la renovación	309
248. Cómo debe obrar el arrendador para impedir la renovación	311
249. Derechos del arrendatario en el caso del numeral 3o.	313
250. Modo de ejercerse el derecho de preferencia	314
251. Indemnización de perjuicios sufridos por el arrendatario	314
252. Garantía especial de la obligación indemnizatoria	316
253. Derecho del arrendatario a sub-arrendar.	318
254. Cesión del contrato de arrendamiento	319
255. Carácter imperativo de las normas anteriores.	319

QUINTA PARTE: OBRA O EMPRESA.

Capítulo I "Reglas Generales"

256. Introducción	323
257. Concepto de contrato de obra o empresa	324
258. Distinción entre el contrato de obra y otros contratos	325
259. Contrato de obra y contrato de trabajo	325
260. Contrato de obra y contrato de mandato	326
261. Contrato de obra y contrato de compraventa	326
262. Caso en que el trabajo es lo principal y la materia lo secundario	328
263. El precio en el contrato de empresa.	328
264. La estipulación del precio	329
265. El problema de los riesgos en el contrato de obra.	330
266. Los riesgos cuando el contrato es de venta a prueba	332
267. Reconocimiento de la obra por el que la encargó	333
268. Disolución unilateral del contrato de obra	334
269. Expiración del contrato por muerte del artífice o empresario.	335

Capítulo II "Normas particulares para el contrato de construcción de edificios"

270. Generalidades.	336
271. Contratos a que se refiere el art. 2.060.	336

272. Qué se entiende por contrato de construcción de edificios.	336
273. Precio único prefijado	337
274. Primera regla del artículo 2.060	338
275. Segunda regla del artículo 2.060.	340
276. Tercera regla del artículo 2.060	342
277. Cuarta regla del artículo 2.060.	344
278. Quinta regla del artículo 2.060.	344
279. Responsabilidad especial de los arquitectos.	346

SEXTA PARTE: MANDATO

Capítulo I

"Definiciones y reglas generales"

280. Cooperación o colaboración en el contrato ajeno.	349
281. Representación legal y representación voluntaria.	350
282. Utilidad de la representación voluntaria.	352
283. Actos que no admiten representación	352
284. Definición del mandato	353
285. Mandato representativo y mandato no representativo.	354
285-A. Diferente hipótesis.	356
286. Otra nomenclatura, paralela a la de la Corte	356
287. Representación mediata y procuratio in rem suam.	356
288. La figura francesa del prete-nom.	356
289. Remuneración del mandato.	357
290. Cuantía de la remuneración.	359
291. Mandato unilateral y mandato bilateral	359
292. Mandato conmutativo y mandato aleatorio.	359
293. Formación del contrato. Consentimiento del mandante	360
294. Conferimiento de poderes como acto solemne.	361
295. Solemnidades exigidas por la ley.	362
296. Caso especial del poder para celebrar actos solemnes	362
297. Formación del contrato. Consentimiento del mandatario	365
298. Cuándo el silencio del mandatario se toma como aceptación	365
299. Mandato aparente	366
300. Perfeccionado el mandato, es ley para las partes	368
301. Prueba del contrato de mandato.	369
302. Capacidad del mandante y del mandatario	369
303. Por qué puede ser mandatario un menor	371
304. En interés de quién puede conferirse el mandato	372
305. Simple recomendación de negocios ajenos	375
306. Qué pasa cuando se ejecuta un mandato nulo	375
307. Mandato colectivo.	376
308. De qué culpa responde el mandatario	377
309. Clases de mandato, según su contenido	378
310. Profesiones y carreras que suponen largos estudios.	379

311. Diferencia entre el contrato de mandato y otras figuras.	380
---	-----

Capítulo II

“De la administración del mandato”

312. Distribución de materias	382
313. El mandatario debe ceñirse a los términos del mandato.	382
314. Debe procurar el mayor beneficio y el menor menoscabo para el mandante.	384
315. Mandato pernicioso para el mandante	385
316. Calidades en que puede obrar el mandatario	385
317. El mandatario obra en nombre del mandante	386
318. El mandatario obra en nombre propio.	386
319. Presunción de donación	388
320. Actos conservativos, administrativos y dispositivos.	389
321. Qué facultades confiere el mandato por naturaleza.	390
322. Cláusulas de libre administración	391
323. Facultad para hacer ligeras gratificaciones	391
324. Cuándo obliga al mandante un finiquito dado por el mandatario.	392
325. Qué comprenden y qué no comprenden ciertos mandatos	393
326. Compraventa entre mandante y mandatario	396
327. Facultad para celebrar el contrato de mutuo.	397
328. Responsabilidad por solvencia de los deudores	399
329. Pérdida a las especies metálicas que tiene el mandatario	399
330. Responsabilidad del mandatario que excede el poder	400
331. Obligación de rendir cuentas	402
332. Obligación de pagar intereses de dineros del mandante	404
333. El mandatario responde de todo lo que ha recibido	404
334. En qué consiste la delegación del mandato	405
335. Contradicción aparente entre el art. 2.161. y el 2.162.	407
336. Ejercicio por el mandante de las acciones del mandatario contra el delegado	408
337. Delegación del mandato judicial.	409

Capítulo III

“De las obligaciones del mandante”

338. Qué obligaciones asume el mandante en el contrato de mandato	409
339. Primera obligación.	409
340. Segunda obligación	410
341. Tercera obligación	410
342. Cuarta obligación	411
343. Quinta obligación	411
344. Independencia entre estas obligaciones y el éxito de la gestión	412
345. Incumplimiento del mandante	412
346. Los actos del mandatario obligan al mandante.	413
347. Actos del mandatario inoponibles al mandante	414

348. Cómo se explica que los actos del mandatario obliguen al mandante.	415
349. Mandato ejecutado parcialmente	417
350. Derecho de retención del mandatario	419

Capítulo IV

“De la terminación del mandato”

351. Causas de terminación del mandato.	419
352. Por el desempeño del negocio para que fue constituido.	419
353. Por el término o la condición resolutorios	420
354. Por la revocación del mandante	420
355. La revocación del mandato y el abuso del derecho.	421
356. Mandato irrevocable.	422
357. Formas que puede revestir la revocación	423
358. Por la <i>renuncia del mandatario</i>	424
359. Por la muerte del mandante.	425
360. Mandato <i>post-mortem</i>	426
361. Muerte del mandatario	426
362. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro	427
363. Por la interdicción del uno o del otro	428
364. Por el matrimonio de la mujer mandataria	428
365. Por la cesación de las funciones del mandante.	429
366. Terminación del mandato conjunto.	429
367. Efectos de la terminación del mandato respecto de terceros.	430

SEPTIMA PARTE: HIPOTECA

Parte General

368. Introducción	437
369. Definición	438
370. Distinción entre los derechos de hipoteca y de prenda	439
371. Diversas clases de hipotecas.	440
372. Características de la hipoteca, considerada como derecho	442
373. Indivisibilidad del derecho de hipoteca	443
374. Consecuencias desde el primer punto de vista	444
375. Consecuencias desde el segundo punto de vista	445
376. La indivisibilidad es de la naturaleza de la hipoteca	446
377. Características de la hipoteca, y considerada como contrato	446
378. Contratos de hipoteca celebrados en el extranjero	452
379. Validación de contratos de hipoteca afectados de nulidad	453
380. Hipoteca sujeta a modalidades	455
381. Capacidad para hipotecar	456
382. Hipoteca para seguridad de una obligación ajena	457
383. El dueño del inmueble hipotecado puede enajenarlo e hipotecarlo de nuevo	459
384. Posposición de hipotecas.	459

385.	Bienes susceptibles de ser hipotecados	460
386.	Hipoteca de cosa sobre la cual se tiene un derecho eventual, limitado o rescindible.	461
387.	Hipoteca de cuota	463
388.	Hipoteca de parte cierta de la cosa común	464
389.	Hipoteca de bienes futuros	467
390.	Hipoteca de cosa ajena	468
391.	Primera tesis: la hipoteca de cosa ajena vale	469
392.	Segunda tesis: la hipoteca de cosa ajena no vale.	470
393.	Extensión de la hipoteca a otros bienes	472
394.	Extensión a los accesorios	473
395.	Extensión a los aumentos y mejoras	474
396.	Extensión a la renta y al valor del seguro	475
397.	Limitación del derecho de hipoteca.	476
398.	Pérdida o deterioro de la finca hipotecada	477

Derechos del acreedor hipotecario.

399.	El acreedor hipotecario tiene los mismos derechos que el acreedor prendario.	478
400.	El artículo 2.426 no se aplica a la hipoteca.	480
401.	Acción personal y acción real del acreedor hipotecario	481
402.	Abandono de la cosa hipotecada.	482
403.	Acción persecutoria de la cosa hipotecada	483
404.	Purga de hipotecas.	483
405.	La purga sólo se produce en las ventas forzadas.	484
406.	Mas acerca del régimen procesal de la purga de hipotecas.	484
407.	Persecución de inmueble de sociedad conyugal disuelta e ilíquida	486
408.	Qué sucede cuándo el bien hipotecado se encuentra bajo la posesión material de un tercero ?	487
409.	Situación del tercer poseedor demandado con acción hipotecaria	488
410.	Actitudes que puede asumir el tercer poseedor demandado	489
410.	A. Consecuencia de la primera hipótesis.	489
411.	Consecuencias de la segunda hipótesis	491
412.	Excepciones que puede proponer el tercer poseedor.	492

Extinción del derecho de hipoteca.

413.	Se extingue por dos vías	492
414.	1o. Extinción por vía directa.	493
415.	a) Por resolución del derecho del constituyente.	493
416.	b) Por el cumplimiento de la condición resolutoria.	494
417.	c) Por adquirir el acreedor el dominio del bien hipotecado.	494
418.	d) Por la expropiación del bien hipotecado.	495
419.	e) Por purga de hipotecas en el caso del inciso 2o. del art. 2.452.	495
420.	f) Por simple ampliación del plazo de la obligación principal	495

421. g) Por pagar el tercer poseedor la deuda garantizada	496
422. 2o. Extinción por vía indirecta.	496
423. a) Por pago de la obligación principal	497
424. b) Por novación.	497
425. c) Por confusión	498
426. d) Por prescripción	498
427. Cancelación del registro de la escritura de hipoteca	499

APENDICE

Nuevo Régimen de Control de Arrendamientos a Partir del Año de 1.983	501
---	-----