

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL DISCIPLINARIO


BIBLIOTECA

DERECHO CIVIL — CONTRATOS

GUIA DIDACTICA

GUILLERMO CARDONA HERNANDEZ

EDICIONES DOCTRINA Y LEY
Bogotá 1991

INDICE GENERAL

PRESENTACION	5
PROLOGO	13
1. REPASO DE OBLIGACIONES	15
1.1. Vínculo Jurídico	15
1.2. Fundamento Práctico de la Obligación	15
1.3. Contrato como Fuente de las Obligaciones	16
1.4. Fuentes de las Obligaciones	16
1.5. Clasificación de las Fuentes de las Obligaciones	17
1.6. Contrato	17
1.6.1. Definición	17
1.7. Elementos del Contrato	18
1.7.1. Elementos esenciales	18
1.7.2. Elementos naturales	18
1.7.3. Elementos elementos accidentales	18
1.8. Clasificación de los Contratos	18
1.8.1. Por las obligaciones que genera	18
1.8.1.1. Bilaterales	18
1.8.1.2. Unilaterales	18
1.8.1.3. Consecuencias	19
1.8.2. Por razón de las utilidades que reportan	19
1.8.2.1. Gratuitos o de beneficio	19
1.8.2.2. Onerosos	19
1.8.2.3. Consecuencias	19
1.8.2.4. Subclasificación del contrato oneroso	20
a) Conmutativos	
b) Aleatorios	
1.8.2.4.1 Consecuencias de la subclasificación	20
1.8.3. Por la Forma como subsisten	20
1.8.3.1. Principales	20
1.8.3.2. Accesorios	21
1.8.4. Por la forma de perfeccionamiento	21
1.8.4.1. Consensual	21
1.8.4.2. Solemne	21
1.8.4.3. Real	21
1.8.5. Por la forma como se cumplen las obligaciones del contrato	21
1.8.5.1. De ejecución instantánea	21
1.8.5.2. De tracto sucesivo	22

1.8.5.3 De cumplimiento escalonado	22
1.8.6 Según la forma como se discuten las condiciones	22
1.8.6.1 De libre discusión	22
1.8.6.2 De adhesión	22
1.8.7 Según estén o no reglamentados en el Código	22
1.8.7.1 Nominados o típicos	22
1.8.7.2 Innominados o Atípicos	22
2. FORMACION DE LOS CONTRATOS	23
2.1 Formación del Contrato Consensual	23
2.2 La Oferta o Policitación	23
2.2.1 Requisitos de la oferta	24
2.2.2 Cómo puede ser la oferta	24
2.2.3 Momentos de formación de la oferta	24
2.2.4 Efectos jurídicos de la oferta	24
3. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	27
3.1 Definición de la compraventa	27
3.2 Requisitos del contrato de compraventa	27
3.3 Casos en que el contrato de compraventa es solemne (excepciones)	28
3.3.1 Compraventa de bienes raíces o de bienes inmuebles	28
3.3.2 Negocios sobre servidumbre	28
3.3.3 Sucesión hereditaria	28
3.3.4 Convencional	28
3.4 En la venta forzada dónde está el consentimiento?	29
3.5 La compraventa es título y no modo de adquirir el dominio	29
3.6 Forma de hacer la tradición de los bienes muebles	29
3.6.1 Características del contrato de compraventa	30
3.7 Capacidad para celebrar el contrato de compraventa	31
3.7.1 Clases de incapacidades	31
3.7.2 Incapacidades particulares o especiales para celebrar el contrato de compraventa	32
ENTRE CONYUGES NO DIVORCIADOS	32
RAZONES QUE TUVO EL LEGISLADOR PARA IMPONER ESTA INCAPACIDAD	33
CASO RELACIONADO CON LA VENTA FORZOSA	33
COMPRAVENTA ENTRE PADRES E HIJOS DE FAMILIA	34
RAZONES QUE TUVO EL LEGISLADOR PARA IMPONER ESTA INCAPACIDAD	34
VENTA HECHA POR ADMINISTRADORES DE ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS	35
PROHIBICION AL FUNCIONARIO PUBLICO	35
PROHIBICION A LOS TUTORES O CURADORES PARA COMPRAR BIENES DE SUS PUPILOS	36
PROHIBICION A LOS MANDATARIOS, SINDICOS DE CONCURSOS Y ALBACEA	36
ALBACEAS	36

PROHIBICION A LOS PERITOS Y AVALUADORES	37
PROHIBICION A LOS GOBIERNOS EXTRANJEROS	37
4. REQUISITOS Y FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	39
4.1 Cómo se perfecciona el contrato de compraventa	39
4.1.1 Regla general	39
4.1.2 Excepción	39
4.1.3 Excepción a la excepción	39
4.2 Contrato consensual	40
4.3 Contratos solemnes	40
4.3.1 Requisitos que impone la ley para esos contratos	40
4.3.2 Contratos respecto a la calidad o estado de las personas	40
4.3.3 Contratos solemnes por voluntad de las partes	40
4.4 Prueba del contrato de compraventa	40
4.5 Compraventa con arras	41
4.6 Plazo para retractarse	41
4.6.1 Plazo convencional	42
4.6.2 Plazo legal	42
4.6.3 Gastos de la escritura de venta	42
4.6.4 Gastos de registro	42
4.7 Modalidades en el contrato de compraventa	42
4.8 Del precio	43
4.8.1 Cierto	43
4.8.2 El precio debe ser justo	45
4.8.3 El precio debe ser serio	45
4.8.4 El precio debe ser real	45
5. DE LA COSA VENDIDA	47
5.1 Ventas prohibidas por la ley	47
5.1.1 En cuanto al derecho de suceder	47
5.1.2 En cuanto al usufructo	47
5.1.3 En cuanto al derecho de alimentos	47
5.1.4 En cuanto al pacto de retroventa	47
5.1.5 En cuanto a bienes fuera de comercio por causa del litigio	47
5.1.6 De las cosas embargadas	47
5.1.7 De las prohibidas por la ley	47
5.2 Venta de una universalidad	47
5.3 Venta de cuota en cosa común	48
5.4 Venta de cosa futura	49
5.5 Venta de cosa que se supone existente y no existe	50
5.6 Venta de cosa ajena	51
5.7 Implicaciones de la venta de cosa ajena	52
5.7.1 Que el vendedor no pueda cumplir la obligación de transferir el dominio	52
5.8 Situación jurídica del vendedor, comprador y dueño	52
COMPRA DE COSA PROPIA	53
A QUIEN PERTENECEN LOS FRUTOS DE LA COSA VENDIDA	53

6. DE LOS EFECTOS INMEDIATOS DEL CONTRATO DE VENTA	55
6.1. Venta de una misma cosa a distintas personas	55
6.2. Venta de cosa ajena ratificada por su dueño	56
6.3. Venta de cosa ajena cuyo dominio adquiere después el vendedor	58
6.4. Aplicación de la teoría del riesgo	58
6.5. Quién asume el riesgo de la cosa que se vende a peso, cuenta o medida	60
6.6. Venta a prueba	61
6.7. De las obligaciones del vendedor y primeramente de la obligación de entregar	62
6.7.1. La entrega o tradición	62
6.7.2. El saneamiento de la cosa vendida	62
6.8. Qué comprende la obligación de entregar?	62
6.8.1. Cómo suple el vendedor la obligación de entregar?	63
6.8.2. Gastos de entrega	64
6.8.3. Dónde debe ser entregada la cosa?	64
6.8.4. Tiempo de la entrega?	64
6.8.5. Mora del comprador en recibir las cosas	66
6.8.6. Qué debe entregar el vendedor?	66
6.8.7. Venta de un predio por cabida	66
6.8.8. Efectos de la venta por cabida	68
PRIMER CASO: LA CABIDA REAL ES MAYOR QUE LA DECLARADA	68
6.8.9. Venta de un predio como especie o cuerpo cierto	69
PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE ESTAS ACCIONES	70
6.9. Venta de muebles por cabida	70
6.9.1. Venta por cabida y lesión enorme	71
7. ACCIÓN DE SANEAMIENTO	73
7.1. De la obligación de saneamiento y primeramente del saneamiento por evicción	73
7.2. De la evicción	73
7.2.1. Requisitos de la evicción	74
7.2.2. Deberes del vendedor frente a la evicción	74
7.3. Denuncia del pleito al vendedor	75
7.4. Efectos de la denuncia	75
7.4.1. Durante el proceso	75
7.4.2. La sentencia puede ser favorable al comprador o al tercero	76
7.4.3. Evicción parcial	78
7.5. A quién corresponde la acción de saneamiento	78
7.5.1. Extinción de la acción	78
7.6. Evicción en caso de ventas forzadas	80
7.6.1. Quién es el vendedor en las ventas forzadas?	80
7.7. Del saneamiento por vicios redhibitorios	80
7.7.1. Requisitos para que haya vicio redhibitorio	81

7.7.2	Vicios redhibitorios convencionales	82
7.7.3	Vicios ocultos que no tienen la gravedad indicada en el No. 2 Art. 1915 C.C.	83
7.7.4	Acciones a que da lugar el vicio redhibitorio	83
7.7.5	Cuándo puede pedirse también indemnización de perjuicios . . .	83
7.7.6	Qué pasa si la cosa comprada desaparece en manos del comprador y justamente por un vicio redhibitorio?	83
7.7.7	Acción redhibitoria en las ventas forzadas	84
7.7.8	Venta conjunta de dos o más cosas	84
7.7.9	Renuncia a la acción de saneamiento por vicios redhibitorios? . .	84
7.8	Caducidad de la acción por vicios redhibitorios	85
8.	OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	87
8.1	Cuándo debe el comprador pagar el precio y cuál es el lugar del pago	87
8.2	Cuándo puede el comprador abstenerse de pagar sin incurrir en mora?	87
8.3	Acción resolutoria en caso de incumplimiento del comprador?	88
8.4	Acción de cumplimiento	89
8.5	Acción resolutoria	89
8.5.1	Partes colocadas en situación anterior al contrato	89
	EL COMPRADOR	89
	EL VENDEDOR	89
	MEJORAS	89
8.5.2	Efectos de la resolución respecto a tercero	90
8.5.3	Renuncia a la condición resolutoria	90
8.5.4	Claúsula de haberse pagado el precio por el comprador	91
8.6	Pactos de la compraventa	91
8.6.1	Pacto de reserva de dominio	91
8.6.2	La teoría del riesgo en la venta con pacto de reserva de dominio	92
8.6.3	Del pacto comisorio	93
8.6.4	Pacto comisorio calificado	94
8.6.5	Prescripción del pacto comisorio	95
8.7	Pacto de retroventa	95
8.7.1	Crítica de la terminología	96
8.7.2	Aplicación práctica del pacto de retroventa	96
8.7.3	El pacto de retroventa y sus efectos frente a terceros	96
8.7.4	Podrá pactarse esta estipulación después de celebrado el contrato?	97
8.7.5	Efectos del pacto de retroventa frente a las partes	97
8.7.6	El derecho que nace del pacto de retroventa no puede cederse . .	97
8.7.7	Caducidad de la acción que surge del pacto de retroventa	97
8.7.8	Aviso al comprador de que se va a ejercitar el derecho	97
8.8	Pacto de retracto o pacto de addictio in diem	98
8.8.1	Efectos de la resolución de la venta por este pacto	98
8.8.2	Efectos del pacto frente a las partes	98
8.9	Otros pactos accesorios a la compraventa	99

8.9.1	Pacto de recompra o retroemendo	99
8.9.2	Pactum displicentiae	99
8.9.3	Pacto de preferencia	99
8.10	De la rescisión de la venta por lesión enorme	100
8.10.1	Generalidades	100
8.10.2	Cuando hay lesión enorme en la compraventa?	101
8.10.3	La acción rescisoria por lesión enorme sólo se refiere a la venta de inmuebles	102
8.10.4	No hay acción rescisoria por lesión enorme en caso de ventas forzadas	102
8.10.5	Renuncia a la acción por lesión enorme	102
8.10.6	Como impedir la rescisión	103
8.11	Qué ocurre si la cosa se pierde en manos del comprador	104
8.12	Qué pasa cuando el comprador enajena la cosa?	105
8.13	En caso de lesión qué ocurre si el comprador ha constituido sobre la cosa derechos reales a favor de terceros?	105
8.14	Prescripción de la acción de rescisión por lesión enorme	106
	CONTRATO DE COMPRAVENTA CON HIPOTECA	107
	CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN VEHICULO CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO	109
9.	LA PERMUTA	113
9.1	La permuta envuelve una doble compraventa	113
9.2	Características de la permuta	113
9.3	Qué cosas pueden ser objeto del contrato y quiénes pueden celebrarlo?	114
9.4	Régimen legal del contrato de permuta	114
10.	DE LA CESION DE DERECHOS	115
10.1	Concepto de cesión de derechos	115
10.2	Cesión de créditos personales	115
10.3	Cómo produce efectos la cesión entre cedente y cesionario	118
10.4	Qué pasa si el crédito no consta en un documento, si no existe prueba escrita en él? Primera etapa	118
10.5	Cómo produce efectos la cesión de un crédito frente al deudor y terceros? Segunda etapa	119
10.6	Excepciones que puede proponer el deudor al cesionario	120
10.7	De qué responde el cedente?	121
10.8	La cesión del crédito llevará implicada la acción resolutoria en caso de que el comprador no pague el precio	121
10.9	Cesión del derecho de herencia	121
10.9.1	Concepto	121
10.9.2	De qué responde el cedente de un derecho hereditario?	122
10.9.3	Qué pasa si se ceden derechos hereditarios vinculados a determinado bien?	123
10.9.4	Heredero que vende bienes determinados de la herencia	123
10.9.5	Podrá el comprador de un bien determinado de la herencia intervenir en la partición?	124

10.9.6	El cesionario debe actuar si está en curso el proceso sucesorio	124
10.9.7	Prestaciones mutuas entre cedente y cesionario	124
10.9.8	La cesión de derechos hereditarios y el derecho de acre- cimiento	125
11.	CESION DE DERECHOS LITIGIOSOS	127
11.1	Distinción entre derecho litigioso y cosa litigiosa	127
11.2	Momento en que es litigioso un derecho	127
11.3	El demandado tendrá derechos litigiosos susceptibles de ser cedidos ?	128
11.4	La cesión: efectos procesales	129
12.	DERECHO DE RETRACTO	130
12.1	Cómo se ejercita, por el deudor, el derecho de retracto	131
12.1.1	Qué debe hacer el demandado?	131
	NO HAY LUGAR A EJERCITAR EL DERECHO DE RE- TRACTO LOS SIGUIENTES CASOS	132
13.	DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO /	135
13.1	Importancia	135
13.1.1	Clasificación	136
13.2	Elementos esenciales del contrato de arrendamiento	137
13.2.1	De la cosa arrendada	137
13.2.2	Qué cosas son susceptibles de arrendarse?	137
13.2.3	Arrendamiento de cosa ajena	139
13.2.4	El precio en el arrendamiento	139
13.3	Del arrendamiento de bienes de las entidades de derecho público	140
13.4	Obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas	140
13.4.1	Cómo cumple el arrendador la obligación de entregar la cosa al arrendatario?	140
13.4.2	Tiempo en que debe hacerse la entrega	141
13.4.3	Lugar de la entrega	141
13.4.4	Cómo se efectúa la entrega si la cosa se ha arrendado por sepa- rado a varios	141
13.4.5	Estado en que el arrendador debe entregar la cosa arrendada	141
13.4.6	Imposibilidad en que se halla el arrendador de hacer entrega de la cosa	142
13.4.7	Mora del arrendador para entregar la cosa arrendada	143
13.4.8	Segunda obligación	144
13.4.8.1	Contenido de esta obligación	144
13.4.9	Tercera obligación	145
13.4.9.1	Molestias en el uso del bien arrendado ocasionadas por el arrendador mismo	145
13.4.9.2	Obligación del arrendador de proteger al arrendatario de turbaciones de terceras personas	147
13.4.9.3	Contra quiénes deben dirigir la acción los terceros que pretendan derechos sobre la cosa arrendada?	147

13.4.9.4	Posición del arrendatario respecto de las perturbaciones de hecho por parte de terceros	148
13.4.9.5	Saneamiento por vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada	148
		149
13.4.4	Otras obligaciones del arrendador	150
13.4.5	De las mejoras puestas en la cosa arrendada	151
13.4.6	Derecho de retención a favor del arrendatario	151
13.5	Obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas	151
13.5.1	Obligación de pagar el precio del arriendo	152
13.5.1.1	Cómo, cuándo y dónde pagarse el precio del arrendamiento?	152
13.5.2	Obligación de hacer del bien un uso apropiado	153
13.5.3	Velar por la conservación de la cosa	154
13.5.4	Obligación de restituir la cosa al término del contrato	154
13.5.4.1	Restitución del inmueble arrendado	155
13.5.5	Obligación de no subarrendar ni hacer cesión del contrato	156
13.5.6	Lanzamiento en caso de subarriendo	157
13.5.7	Derecho de retención a favor del arrendatario	159
13.5.8	Derecho de retención para el arrendador	159
13.5.9	Destrucción, pérdida o deterioro de la cosa durante el arriendo	160
13.6	De la expiración del arrendamiento de cosas	161
13.6.1	Causales	161
1o.	DESTRUCCION DE LA COSA ARRENDADA	162
2o.	EXPIRACION DEL TIEMPO ESTIPULADO POR LA DURACION DEL ARRIENDO	163
2.1	Cómo se pone término al contrato de arrendamiento celebrado a plazo indeterminado?	163
2.2	Cuándo empieza a correr el plazo de desahucio?	164
2.3	Podrá revocarse el desahucio?	164
2.4	Caso en que el término es fijo para una de las partes e incierto para la otra	164
2.5	Renovación tácita del contrato de arrendamiento (Tácita reconductio)	165
2.5.1	Requisitos	165
2.6	Extinción de las cauciones en caso de renovación	166
3.	EXPIRACION DEL CONTRATO POR EXTINCION DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR	166
a)	EXTINCION SIN CULPA DEL ARRENDADOR	166
3.1.	Tendrá el arrendatario acción de perjuicios?	167
3.2	Qué ocurre si el derecho del arrendador se extingue por expropiación	167
b)	EXTINCION POR CULPA DEL ARRENDADOR	167
3.3	Quiénes están obligados a respetar el arriendo?	168
4.	EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO POR SENTENCIA JUDICIAL	168
4.1	Otros casos en que el contrato se extingue	169

4.2	El arrendador no puede poner fin al contrato alegando que necesita la cosa arrendada (art. 2025 C.C.).	169
5. REGLAS PARTICULARES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES U OTROS EDIFICIOS		
		169
	5.1 Cláusula de no enajenación en el contrato de arrendamiento	172
14.	LEGISLACION RELATIVA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	173
14.1	Primer paso para intervenir el contrato de arrendamiento	174
14.2	Decreto 1070 de 1956	175
14.3	Decretos reglamentarios del 1070 de 1956	175
14.3.1	Decreto 1616 de 1956	175
14.3.2	Decreto 1849 de 1956	176
14.3.3	Decreto 1943 de 1956	176
14.3.3.1	Trámite del pago por consignación	177
14.3.4	Decreto 699 de 1957	178
14.4	Ley 141 de 1961	179
14.5	Decreto 1148 de 1964	179
14.6	Decreto 344 de 1965	180
14.7	Decreto 2770 de 1976	181
14.8	Decreto reglamentario 063 de 1977	182
14.9	Decreto 2923 de 1977	183
14.10	Decreto 2813 de 1978	185
14.11	Decreto 3209 de 1979	186
14.12	Decreto 3450 de 1980	187
14.13	Decreto 237 de 1981	187
14.14	Decreto 3817 de 1982	188
14.15	Decreto 2221 de 1983	189
15.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA	191
15.1	Ley 56 de 1985	191
15.1.1	Objeto de esta ley	191
15.1.2	Definición	191
15.1.3	Forma del contrato	192
15.1.4	Prohibición de depósitos	193
15.1.5	Clasificación	194
15.1.6	Subarriendo y cesión	196
15.1.7	Término del contrato	198
15.1.8	Prórroga	199
15.1.9	Canon de arrendamiento	199
15.1.10	Reajuste del canon de arrendamiento	200
15.1.11	Obligaciones del arrendador	201
15.1.12	Obligaciones del arrendatario	202
15.1.13	Obligación general	203
15.1.14	Comprobación del pago	204
15.1.15	Terminación por mutuo acuerdo	204
15.1.16	Terminación por parte del arrendador	204
15.1.17	Terminación por parte del arrendatario	206
15.1.18	De la restitución especial del inmueble	207
15.1.19	Derecho de retención	209

15.1.20 Matrícula de arrendadores	209
15.1.21 Asociaciones	210
15.1.22 Servicios independientes	211
15.1.23 Exigibilidad	211
15.1.24 Requisitos de lanzamiento referente a vivienda urbana	212
15.1.25 Intervención procesal del subarrendatario o del cesionario	213
15.1.26 Control y vigilancia de arrendamientos	213
15.1.27 Normatividad jurídica	214

16. ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL	221
16.1 Renovación de los contratos	222
16.2 Plazo de renovación	223
16.3 Diferencias al momento de la renovación	223
16.4 Prórroga del arrendamiento	224
16.5 Efectos de la no renovación del contrato de arrendamiento	224
16.6 Derecho de preferencia	224
16.7 Calidades de los contratantes	225
16.8 Cesión y subarriendo	226

17. ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RURALES	229
COMPILACION LEYES Y DECRETOS SOBRE EL SISTEMA DE ARRENDAMIENTO Y SU APLICABILIDAD	230
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA	232
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL	235

18. EL CONTRATO DE MANDATO	237
18.1 Actos que no admiten la representación	238
18.2 Concepto del mandato	238
18.3 Mandato representativo y mandato no representativo	238
18.4 Remuneración del mandato	239
18.4.1 Cómo se cuantifica la remuneración?	240
18.5 Cómo se forma el contrato de mandato?	240
18.6 Casos en que se requiere conferimiento de poder como acto solemne?	240
18.6.1 Casos	241
18.6.2 Cómo expresa el mandatario su consentimiento?	241
18.6.3 Cuándo el silencio del mandatario constituye aceptación?	241
18.6.4 Mandato aparente	242
18.6.5 Perfeccionado el contrato de mandato es ley para las partes	242
18.7 Cómo se prueba el contrato de mandato?	242
18.8 Capacidad para celebrar el contrato de mandato	242
18.8.1 Respecto del mandante	243
18.8.2 Respecto del mandatario	243
18.8.3 Por qué el menor puede ser mandatario?	243
18.8.4 En interés de quién puede conferirse el mandato?	243
18.8.5 El mandato nulo degenera en agencia oficiosa	244
18.8.6 Responsabilidad del mandatario	244
18.8.7 Por su contenido el mandato es	244

18.9	Profesiones y carreras que suponen largos estudios de la administración del mandato	244
18.9.1	En qué calidades puede obrar el mandatario?	245
18.9.2	Qué actos puede cumplir el mandatario?	246
18.9.3	Cláusula de libre administración	246
18.9.4	Facultad para hacer ligeras gratificaciones	246
18.9.5	Qué comprenden ciertos mandatos?	246
18.10	Obligaciones especiales del mandatario	246
18.11	Responsabilidades del mandatario que excede en el poder?	247
18.11.1	Delegación del mandato	247
18.11.2	Con respecto a la delegación del mandato pueden darse estos casos	248
18.12	Ejercicio por el mandante de las acciones del mandatario contra el delegado	249
18.13	Delegación del mandato judicial	249
18.13.1	Obligaciones del mandante	249
18.13.2	Los actos del mandatario obligan al mandante	250
18.13.3	Mandato ejecutado parcialmente	250
18.14	Derecho de retención a favor del mandatario	250
18.15	Terminación del mandato-causas	251
18.15.1	Efectos de la terminación del mandato respecto de terceros	251
	MODELO CONTRATO MANDATO GENERAL	252
19.	LA FIANZA	255
19.1	Definición	255
19.2	Características	255
19.3	Requisitos de validez de la fianza	256
19.4	Qué debe dar el fiador en caso de incumplimiento del deudor?	256
19.5	Qué deudores están obligados a dar fianza?	257
19.6	Responsabilidad del fiador	257
19.7	Derechos del fiador	258
19.8	Limitaciones al derecho de repetición	261
19.9	Diferencias entre fianza propiamente dicha, fianza solidaria y la solidaridad	261
19.10	Extinción de la fianza	261
20.	DEL CONTRATO DE HIPOTECA	263
20.1	Definición	263
20.2	Diferencias entre hipoteca y prenda	264
20.3	La hipoteca como derecho. Características	264
20.4	La hipoteca considerada como contrato	266
20.5	Cuándo queda perfeccionado el contrato de hipoteca?	266
20.6	Cómo se celebra el contrato en el extranjero	268
20.7	Hipotecas afectadas de nulidad. Validación	268
20.8	Modalidades de la hipoteca	269
20.9	Capacidad para hipotecar	269
20.10	Hipoteca para garantizar una obligación ajena	270

20.11	Se puede enajenar e hipotecar el inmueble hipotecado nuevo	270
20.12	Posposición de hipotecas	270
20.13	Bienes que pueden hipotecarse	271
20.14	Hipoteca de bien sobre el cual se tienen derechos limitados :	271
20.15	Hipoteca de parte cierta de la cosa común	272
20.16	Hipoteca de cuota de una universalidad	273
20.17	Hipoteca de bienes futuros	273
20.18	Hipoteca de cosa ajena	274
20.19	Limitación del derecho de hipoteca	276
20.20	Qué pasa si la cosa hipotecada se pierde?	276
20.21	Qué derechos tiene el acreedor hipotecario	276
20.22	El acreedor hipotecario tiene contra su deudor acción personal y real	277
20.23	Abandono de la finca a favor del acreedor	278
20.24	En qué consiste la purga de hipotecas	278

21.	DEL CONTRATO DE PRENDA	279
21.1	Antecedentes	279
21.2	Características del contrato de prenda	279
21.2.1	Accesorio	279
21.2.2	Real	280
21.2.3	Consensual	280
21.2.4	Gratuito	280
21.2.5	Típico	280
21.3	Qué cosas pueden darse en prenda?	280
21.4	Retención	280
21.5	Prenda tácita	280
21.5.1	Ciertos y líquidos	281
21.5.2	Qué se hayan contraído después de la obligación	281
21.5.3	Exigibles	281
21.6	Derechos del acreedor prendario	281
21.7	Acciones del acreedor prendario	281
21.8	Frutos de la cosa dada en prenda	282
21.9	La prenda es indivisible	282
21.10	Destrucción de la cosa empeñada	282
21.11	Prenda agraria e industrial	283
21.12	Prenda agraria	283
21.13	Formalidades	283
21.14	Obligaciones y responsabilidades del deudor	283
21.15	El contrato presta mérito ejecutivo	283
21.16	Derechos del acreedor	284
21.17	Prenda industrial	284
21.18	Prenda en materia comercial	284
21.19	Cómo se extingue la prenda?	284