

JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ
Profesor Emérito de la Universidad Nacional

LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES

Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES

DECIMOSEGUNDA EDICION

ACTUALIZADA - AMPLIADA



EDICIONES LIBRERÍA DEL PROFESIONAL

INDICE DE MATERIAS

NOTAS PRELIMINARES PARA ESTA EDICION	1
ASPECTOS GENERALES	3

CAPITULO I CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. Concepto	7
2. Alcance de la expresión dar del artículo 1849	7
3. Necesidad de modificación	10
4. Definición de la compraventa comercial	11

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

5. Concepto	12
a) Es bilateral	12
b) Es consensual	12
c) Es oneroso	12
d) Es principal	12
e) Es nominado	12
f) Es de ejecución instantánea	12
g) Es de libre discusión	13

REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

6. Concepto	13
-------------------	----

CAPACIDAD

7. Generalidades	13
------------------------	----

INCAPACIDADES ESPECIALES

8.	Concepto	14
9.	Clasificación	14
10.	En razón del parentesco y del vínculo matrimonial	15
	A. La venta entre cónyuges	15
11.	Efectos de la prohibición	18
	B. La venta entre padre e hijo de familia	19
	C. Ampliación de la incapacidad	21
12.	Efectos de esta prohibición	22
13.	En razón del cargo que se ocupa	22
14.	Efectos de esta incapacidad	23
15.	Efectos de esta prohibición	24
16.	Extensión de las inhabilidades en razón del cargo	25
17.	Efectos de estas inhabilidades	27
18.	Efectos de estas inhabilidades	30
19.	En razón del vínculo legal o convencional	30
20.	Efectos	30
21.	Efectos	31
22.	En razón de las conveniencias externas e internas del Estado colombiano	32
23.	Incapacidades especiales en la compraventa comercial	33
24.	Efectos	34

CONSENTIMIENTO

25.	Generalidades	35
26.	Restricciones	36

PRUEBAS DE LA COMPRAVENTA

27.	Situación actual	36
28.	La consensualidad en las ventas de vehículos automotores	37
29.	Venta comercial de vehículos automotores	39
30.	Compraventas solemnes	40

ARRAS

31.	Antecedentes	46
32.	Definición y clases	47
33.	Arras penitenciales o de retractación	47
34.	Efectos	48
35.	Plazo y forma del retracto	48
36.	Arras confirmatorias	49
37.	Efectos	49
38.	Presunción de arras de retractación o penitenciales	49

INDICE DE MATERIAS

39.	Críticas a la clasificación jurisprudencial de las arras	50
40.	Las arras en la promesa de compraventa	54
41.	Las arras en la opción de compra	58
42.	Las arras en la compraventa comercial	58

DIVERSAS FORMAS DE EXPRESION DE LA VOLUNTAD

43.	Clases de ventas	59
-----	------------------------	----

GASTOS EN LA COMPRAVENTA

44.	A cargo de quién corren los gastos	60
-----	--	----

OBJETO

45.	Generalidades	60
46.	Definición y requisitos de la cosa vendida	61
47.	Que la cosa pueda ser vendida	61
	Casos de prohibición	61
48.	Venta de cosas embargadas	62
49.	Que la cosa exista o se espere que exista	68
50.	Falta parcial de la cosa vendida	69
51.	Efectos	69
52.	Que la cosa sea determinada y singularizada	71

COMPRA DE COSA PROPIA

53.	Concepto y efectos	72
54.	Incongruencias del artículo 18	72

VENTA DE COSA AJENA

55.	Concepto y efectos	73
56.	Situaciones por la venta de cosa ajena	74
57.	Venta de cosa ajena en materia comercial	77

PRECIO

58.	Generalidades	78
59.	Requisitos del precio	79
60.	Que consista en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa	79
61.	Determinación o certeza del precio	79

INDICE DE MATERIAS

62.	Precio determinable	81
63.	El precio debe ser serio y real	81
64.	El precio en moneda extranjera	83

LESION ENORME EN LA COMPRAVENTA

65.	El justo precio en la compraventa	84
66.	Naturaleza jurídica de la lesión enorme	85
67.	Recuento histórico de la lesión enorme	86
68.	Acción rescisoria por lesión enorme	88
	a) Que se trate de inmuebles	89
	b) Que no se trate de ventas hechas por ministerio de la justicia o en pública subasta	89
	c) Que no se trate de ventas en contratos mercantiles	90
	d) Que no se trate de un contrato aleatorio	90
	e) Que después de celebrado el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria	90
	h) Que el bien objeto del contrato no se haya perdido en poder del comprador	91
69.	Características de la acción enorme	93
	1a. Es personal	93
	2a. Es de orden público	94
70.	Prueba de la lesión enorme	94
71.	Efectos de la acción rescisoria	95
	Vigencia de la opción	96
	a) Frente al comprador	96
	b) Frente al vendedor	97
	Momento para ejercer la opción	97
72.	Extinción de la acción rescisoria	98
73.	La lesión enorme frente a la promesa de contrato de compraventa y de ésta presidida de aquélla	98
74.	El precio en la compraventa comercial	101

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

75.	Generalidades	102
-----	---------------------	-----

1- OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA

76.	Concepto	103
77.	La obligación de entregar en materia comercial	104
78.	Conservación de la cosa	109
79.	Riesgos de la cosa vendida	109
80.	Efectos de los riesgos	111
81.	Prueba del caso fortuito	111

INDICE DE MATERIAS

82.	Deterioro y pérdida parcial de la cosa	111
83.	Riesgos en las ventas de género	111
84.	Riesgos en otras ventas	112
85.	Venta a prueba	112
86.	Los riesgos de la cosa vendida en materia comercial	112
87.	Lugar de entrega de la cosa	113
88.	Momento de la entrega	114
89.	Efectos del incumplimiento en la entrega de la cosa	115
90.	Desistimiento	115
	1º. Por los antecedentes históricos	115
	2º. Por el procedimiento	116
	3º. Por la presunción de culpa en el vendedor	116
	4º. Por los casos que están regulados	117
91.	Cómo opera el desistimiento	117
91.	El desistimiento en la compraventa comercial	118
93.	Indemnización de perjuicios	118
94.	Especial protección al vendedor	119
95.	Qué comprende la entrega	120
96.	Venta de un predio rústico	120
97.	Venta de cuerpo cierto	120
98.	Venta por cabida	121
99.	Efectos de la venta por cabida	123
	1ª. Cabida real mayor de la declarada	123
	2ª. Cabida real menor de la declarada	123
100.	Ventas de mercaderías	124
101.	Expiración de estas acciones	124
102.	Compatibilidad de acciones	124
103.	Señalamiento de linderos	124

2. OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO DE GARANTIA

104.	Generalidades	125
------	---------------------	-----

A) SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

105.	Antecedentes	125
106.	Requisitos del saneamiento	126
107.	Alcances del saneamiento	126
108.	Extensión del saneamiento	126
109.	Acción de defensa	127
110.	Acción de restitución del precio y de reparación de perjuicios	128
111.	Cesación de la obligación de saneamiento	129
112.	Características de la acción de saneamiento	131
113.	Saneamiento parcial	132
114.	Sentencias frente a la pretensión del tercero	133
115.	Prescripción de la acción	134

B) SANEAMIENTO DE VICIOS REDHIBITORIOS

116.	Generalidades	134
117.	Requisitos o calidades de los vicios redhibitorios	134
	a) Haber existido al tiempo de la venta	134
	b) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para uso normal	135
	c) Deben ser ocultos	135
118.	Efectos de los vicios redhibitorios	137
119.	Vicios redhibitorios en las ventas forzadas	138
120.	Vicios redhibitorios en las ventas conjuntas	139
121.	Vicios redhibitorios convencionales	139
122.	Prescripción	140

EL SANEAMIENTO EN LA COMPRAVENTA COMERCIAL

123.	Generalidades	140
124.	Saneamiento por evicción	141
125.	Efectos	141
126.	Extensión de las acciones de saneamiento	142
127.	Prescripción	142
128.	Saneamiento por defectos ocultos en la cosa	143
129.	Acciones	144
130.	Prescripción	144

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

131.	Generalidades	145
132.	Formas de pago	145
	a) Al contado	145
	b) A plazos	145
133.	Lugar del pago	146
134.	Momento de la entrega	147
135.	Depósito del precio	147
136.	Retención o depósito	148
137.	Efectos por el incumplimiento en el pago del precio	148
	Puede el vendedor optar	
	a) Por pedir el cumplimiento del contrato	149
	b) Por demandar la resolución del contrato	150
	1. Frente a terceros	150
	2. Frente a las partes	151
	Arras	151
	Restitución de frutos	152
	Restitución de la parte del precio	152
	Expensas de mejoras y deterioros de la cosa	152
138.	Oportunidad de las acciones del artículo 1930	153
139.	Prueba del pago del precio	153

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR EN MATERIA COMERCIAL

140.	Alcances	153
	a) Recibir la cosa	153
	b) Pagar el precio	154
141.	Cláusula de no transferirse el dominio de la cosa vendida	156
142.	Estipulación expresa	157
143.	Efectos del pacto de reserva de dominio	157
	a) Frente a las partes	157
	b) Frente de la cosa vendida con reserva de dominio	158
144.	Riesgos de la cosa vendida con reserva de dominio	158
145.	Efectos procesales de la cláusula de no transferencia del dominio	159
146.	Abusos con el pacto de reserva de dominio	159
147.	El pacto de reserva de dominio en el nuevo Código de Comercio	160

PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA

148.	Clases	167
------	--------------	-----

PACTO COMISORIO

149.	Antecedentes y definición	167
150.	Clases de pactos comisorios	167
	1º.- El simple	168
	2º.- El calificado o de resolución ipso facto	168
	a) Respecto del vendedor	169
	b) Respecto del comprador	169
151.	Prescripción del pacto comisorio	170
152.	Efectos del pacto comisorio	170
	a) Frente a las partes	170
	b) Frente a terceros	170

PACTO DE RETROVENTA

153.	Antecedentes y definición	171
154.	Efectos del pacto de retroventa	172
	a) Frente a terceros	172
	b) Frente a las partes	172
155.	Prohibición de cesión del derecho que nace del pacto de retroventa	172
156.	Prescripción del pacto de retroventa	173

PACTO DE MEJOR COMPRADOR O DE ADICTIO IN DIEM

157. Definición	174
158. Consideraciones	174

PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA EN MATERIA MERCANTIL

159. Alcances	175
---------------------	-----

PACTO DE PREFERENCIA

160. Concepto	175
---------------------	-----

JURISPRUDENCIA

SOBRE PROMESA DE COMPRAVENTA

La promesa de compraventa es generadora de posesión	178
La promesa de compraventa por sí solo no genera posesión, hay que expresarlo	179
La promesa de compraventa no agrega posesión	179
Nulidad absoluta de la promesa por indeterminación del contrato prometido ..	180
Efectos de la nulidad de la promesa de compraventa	181
Restitución del precio revalorizado por nulidad de la promesa de compraventa	182
Nulidad de la promesa de compraventa por ineficacia del contrato prometido - Efectos de la declaratoria	182
Actualización del precio de la nulidad de promesa de compraventa	184
Promesa de venta de cosa ajena. Validez	185
Validez de la promesa de compraventa de cosa embargada. Alcances	186
Alcances de la promesa de compraventa	187
Resolución de la promesa de compraventa	188
Extensión de las arras en la promesa de compraventa	190
Precio determinable en la promesa de compraventa	190
El mutuo disenso tácito como consecuencia del incumplimiento de ambos contratantes	191
Excepción de contrato no cumplido en la promesa de compraventa	194
Incumplimiento por la no comparecencia a la Notaría	195
Señalamiento de la Notaría como requisito para la validez de la promesa de compraventa	195
No siempre se necesita señalar la Notaría	197
El plazo en la promesa de contrato - No es indispensable señalar la hora de cumplimiento	199
Indeterminación del plazo en la promesa de compraventa. Nulidad	202
No es procedente la reivindicación cuando la posesión proviene de una promesa de compraventa	204

INDICE DE MATERIAS

Consensualidad de las promesas de compraventa comerciales	204
La condición indeterminada de la promesa de compraventa. Nulidad	207
Necesidad de alinderación en la promesa de venta del inmueble	208
La excepción de contrato no cumplido	210
La compraventa de oro. Naturaleza del contrato	211
La prórroga del plazo en la promesa de compraventa debe constar por escrito	213
Incumplimiento de obligaciones convencionales en la promesa de compraventa	214
Efectos de la resolución de la promesa de compraventa	214

JURISPRUDENCIA

SOBRE COMPRAVENTA

Compraventa y dación en pago	216
La demencia como causa de afectación de la compraventa	216
Clasificación de las arras	218
Compraventa solemne convencional	224
Solemnidad en las ventas de mejoras	224
Obligación de dar del vendedor	225
La tarjeta de propiedad de los automotores	227
Consensualidad y tradición de vehículos automotores	227
Venta y tradición de vehículos automotores	228
Determinación de la cosa vendida	228
Venta de bienes raíces de los municipios. Requisitos	229
Validez de la venta de bienes de entidades intervenidas por la Superintendencia Bancaria	230
Venta de una cosa embargada. Licitud	233
Desistimiento o resolución de la compraventa	236
Venta por cabida y como cuerpo cierto. Conceptos	238
Requisitos para el saneamiento por evicción	241
Obligaciones del vendedor	241
Obligaciones del vendedor y del comprador	243
Clase de interés a reconocer el vendedor comercial por su incumplimiento	244
La mora en el comprador del pago del precio	244
Alcances del saneamiento por evicción	245
En las acciones por vicios en principio no procede corrección monetaria	246
Acciones derivadas por vicios redhibitorios. Calidades	246
La prueba del vicio redhibitorio	247
Los vicios redhibitorios como excepción de contrato no cumplido	248
Precio determinable en la compraventa	251
Resolución por mutuo disenso	252
Diferencias entre la resolución y el mutuo disenso	252
Efectos por incumplimiento del comprador en el pago del precio	254
Alcances de la declaración de pago del precio en la compraventa	255
Mora en el pago del precio en la compraventa	255
Improcedencia de la acción resolutoria frente al comprador quebrado	257

INDICE DE MATERIAS

La mora frente a la acción de resolución	258
Efectos por la resolución de la compraventa	259
Acción del vendedor por el incumplimiento del comprador en venta comercial	259
Requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria	261
El incumplimiento y la mora necesarios para la resolución de la compraventa	262
Pago del precio con títulos valores. Efectos	263
Regulación del precio con Unidades de Poder Adquisitivo Constante UPAC ..	264
La lesión enorme en la promesa de contrato de compraventa	268
La lesión enorme en la dación en pago	269
La prueba de la compraventa de inmuebles para la rescisión por lesión enorme	270
Procedencia de la lesión enorme en las ventas comerciales	271
La lesión enorme en las ventas voluntarias a entidades de derecho público	272
Peticiones en la acción por lesión enorme	273
La lesión enorme como vicio objetivo	273
La lesión enorme frente a la pérdida del bien por enajenación	273
La lesión enorme en la compraventa precedida de promesa	276
La improcedencia de la corrección monetaria en la rescisión por lesión enorme	276
Alcances de la rescisión frente a la hipoteca constituida sobre el inmueble	278
Interés del afectado por lesión enorme para demandar la simulación de una venta	279
Requisitos para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme ...	280
Efectos de la rescisión de la compraventa por lesión enorme	281
La indexación en la rescisión por lesión enorme	281
Efectos del pacto de reserva de dominio	283
Riesgos de la cosa venida con reserva de dominio	283
Venta de automotores con reserva de dominio	284
Pacto de retroventa. Alcances	285
El pacto de retroventa y la simulación en la compraventa	286
Alcances del aviso legal o convencional en el pacto de retroventa	287
Pacto Comisorio. Clases. Alcances	289
La entrega de la cosa como supuesto para la mora del comprador en recibir ...	290
Condición resolutoria en la compraventa ante la quiebra de uno de los contratantes	291
Nulidad de venta de bienes muebles frente a cónyuges no separados de cuerpos	292
Siendo varios vendedores la nulidad de la compraventa debe ser solicitada por todos	294
Prohibición de la venta de un bien que ha sido baldío a extranjeros	295
Formalidades de la escritura pública de compraventa	295
Improcedencia de la corrección monetaria en la resolución por incumplimiento del comprador	296

INDICE DE MATERIAS

CAPITULO II CONTRATO DE PERMUTA

161.	Antecedentes y definición	297
162.	Características	298
	a) Es consensual	298
	b) Es bilateral	298
	c) Es oneroso	298
	d) Es principal	298
	e) Es de ejecución instantánea	298
	f) Es nominado	298
	g) Es de libre discusión	298

REQUISITOS

163.	Clasificación	298
164.	Reglas de la compraventa aplicables a la permuta	299

PERMUTACION COMERCIAL

165.	Concepto	300
------	----------------	-----

PERMUTA EN LA CONTRATACION ESTATAL

166.	Precisión	301
------	-----------------	-----

JURISPRUDENCIA

SOBRE PERMUTACION

Obligación de transferir el dominio en la permutación	302
La lesión enorme en la permutación	302
Alcances de la resolución voluntaria del contrato de permuta	303
Alcances de la entrega de cosas prometidas en permuta	304
Resolución de la promesa de permuta por incumplimiento recíproco de las partes, sin indemnización	304

CAPITULO III CESION DE DERECHOS

167.	Generalidades	305
------	---------------------	-----

1. CESION DE CREDITOS

168.	Concepto	305
169.	Naturaleza de la cesión	306
170.	Aspectos importantes de la cesión	307
171.	Efectos de la cesión entre el cedente y el cesionario	308
172.	Efectos de la cesión entre el cesionario y el deudor y el tercero	308
173.	Cómo debe hacerse la notificación	308
174.	Nota de traspaso	309
175.	Aceptación de la cesión	309
176.	Extensión de la cesión	310
177.	Responsabilidad del cedente frente al cesionario	311

CESION DE CONTRATOS MERCANTILES

178.	Aspectos de distinción con la cesión civil	311
179.	Formas y efectos de la cesión	312
180.	Responsabilidad del cedente frente al cesionario	313
181.	Efectos de la cesión	314
182.	Extensión de la cesión	315

2. CESION DE DERECHOS DE HERENCIA

183.	Generalidades	315
184.	Definición y extensión	315
185.	Características de la cesión	316
186.	Improcedencia de la lesión enorme en la cesión de derechos herenciales ...	317
187.	Responsabilidad del cedente	318
188.	Situación del cesionario	319
189.	Necesidad de la inclusión legal del retracto de coherederos	319

3. CESION DE DERECHOS LITIGIOSOS

190.	Generalidades	320
191.	Definición de cesión de derecho litigioso	320
192.	Extensión del derecho litigioso	321
193.	Características de la cesión	322
194.	Derecho litigioso y cosa litigiosa	322
195.	Situación procesal del cesionario	323
196.	Retracto litigioso	323
197.	Fundamento del derecho de retracto	324
198.	Excepciones al retracto litigioso	324
199.	Término en que puede ejercerse el retracto litigioso	326

JURISPRUDENCIA

SOBRE CESION DE DERECHOS

Alcances de la cesión de créditos con reserva de interés	327
Cesión parcial de créditos. Reserva de intereses	328
Alcances de la cesión de derechos de herencia	328
Adjudicación del derecho de herencia cedido	330
Conmutabilidad y lesión en la venta de derechos hereditarios	330
La lesión enorme de la venta de derechos de herencia	331
Contenido patrimonial de la cesión de un derecho hereditario	331

**CAPITULO IV
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

200. Antecedentes y generalidades	333
---	-----

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

201. Alcances	334
202. Definición	335

CARACTERISTICAS

203. Generalidades	335
Bilateral	335
Consensual	335
Oneroso	335
De ejecución sucesiva	336
Principal	336
Nominado	336
204. Implica actos de la administración	336
205. Distinción entre el arrendamiento y otros actos jurídicos	336
Con el comodato	336
Con el usufructo	336
Con la anticresis	337
Con el uso y habitación	337

REQUISITOS

206. Generalidades	337
--------------------------	-----

INDICE DE MATERIAS

CAPACIDAD

207.	Concepto	337
------	----------------	-----

CONSENTIMIENTO

208.	Concepto	338
209.	Solemnidades convencionales	339

OBJETO

210.	Concepto	339
211.	Requisitos de la cosa arrendada	339
	a) Que la cosa sea corporal o incorporal	339
	b) Que la cosa exista al momento de perfeccionarse el contrato o se espere llegue a existir	339
	c) Que la cosa no esté prohibida por la ley para ser arrendada	340
212.	Arrendamiento de cosa ajena	340
213.	Arrendamiento de cosa propia	341
214.	Arrendamiento de bienes de entidades de derecho público	341

PRECIO

215.	Generalidades	344
216.	Requisitos del precio	344
	a) Que consista en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada	344
	b) Que el precio sea determinado o determinable	344
	c) Que el precio sea real	345
	d) Que el precio sea serio	345
217.	Exclusión de la lesión enorme en el arrendamiento	346
218.	Denominación del precio	346

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

219.	Generalidades	346
220.	Obligación de entregar la cosa arrendada	347
221.	Entrega de la cosa arrendada	347
	Momento	347
	Lugar	347
222.	Entrega de la cosa cuando se ha arrendado a varias personas	348
223.	Estado en que se debe entregar la cosa arrendada	348
224.	Efectos del incumplimiento del arrendador de entregar la cosa arrendada ..	348
	a) Incumplimiento por la imposibilidad de entregar la cosa	348
	b) Mora en entregar la cosa arrendada	349
225.	Inexistencia de la cosa	349

INDICE DE MATERIAS

226.	Obligación del arrendador de mantener en estado de servir la cosa arrendada .	349
227.	Efectos de las reparaciones necesarias realizadas por el arrendatario	350
228.	Mejoras útiles realizadas por el arrendatario	350
229.	Mejoras voluptuarias realizadas por el arrendatario	351
230.	Obligación de saneamiento o de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada	351
231.	Extensión del saneamiento	351
	1º. A los actos de perturbación provenientes del mismo arrendador	351
	2º. A los actos perturbatorios de terceros	352
	a) Perturbaciones por vías de hecho	352
	b) Perturbaciones por pretensiones de derecho	352
	Perturbación parcial de derecho	352
	Perturbación total	353
	3º. A los vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada	353
	Vicios ocultos que afectan parte de la cosa arrendada	353
	Vicios ocultos que impiden el uso o goce de la cosa arrendada	354
232.	Derecho de retención del arrendatario	354

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

233.	Generalidades	355
234.	Obligación de usar y gozar la cosa arrendada según los términos o espíritu del contrato	355
235.	Efectos del incumplimiento del arrendatario al usar la cosa	356
236.	Facultad de usar y gozar la cosa por el arrendatario	356
237.	Subarriendo	357
238.	Cesión	357
239.	Obligación de velar por la conservación de la cosa	358
240.	Obligación de pagar el precio o renta	358
241.	Pago del precio	358
242.	Duración de la obligación de pagar el precio	359
243.	A quién debe hacerse el pago	360
244.	Pago del precio fuera del término convencional del contrato o plazo de la ley, aceptado por el arrendador	360
245.	Modificación del precio	362
246.	Obligación de restituir la cosa arrendada a la finalización del contrato	364
247.	Requerimiento para la restitución de la cosa arrendada	364
248.	Efectos de la mora de restituir la cosa arrendada	365
249.	Comentarios al artículo 2000 del Código Civil	365
250.	Expiración del arrendamiento	367
251.	Por la destrucción total de la cosa arrendada	367
252.	Concepto de destrucción total	368
253.	Efectos de la destrucción	368
254.	Terminación por expiración del tiempo estipulado por las partes para la duración del contrato o por desahucio	368
	Contratos de duración determinada	368
	Contratos de duración indeterminada	368

ANTECEDENTES DE LA CONGELACION DE PRECIOS

255.	Aplicación de Decreto 1070 de 1956	370
256.	Precios congelados en 1956	371
257.	Régimen posterior de congelación de precios	374
258.	Alcances del Decreto 3817 de 1982	386
259.	Régimen actual de arrendamiento de oficinas, consultorios, escuelas etc., en áreas urbanas	393
	Porcentajes para la fijación de la renta o precio de los arrendamientos distintos de vivienda y locales comerciales	393
	Excepciones a las reglas del artículo 1o.	396
	El avalúo catastral	398
	Reajuste del precio	400
	El vencimiento del contrato	401
	Ocupación del inmueble arrendado	401
	Demanda de restitución	403
	Efectividad de la caución	405
	Pago por consignación	406
	Control y vigilancia para la aplicación del control	406
	Devolución de excedentes pagados	407
260.	Precios de inmuebles no congelados	407
261.	Régimen legal de los arrendamientos de inmuebles	407
262.	Excepciones a la congelación	408
263.	Renovación tácita	408
264.	Efectos de la tácita renovación	409
265.	Duración del arrendamiento con entidades de derecho público	409
266.	Terminación del arriendo por la extinción del derecho del arrendador	409
267.	Artículo 417 (antes 431) del Código de Procedimiento Civil	410
	Exequibilidad del inciso final del artículo 431	413
268.	Aplicación del artículo 426 (antes 435) del Código de Procedimiento Civil	415
269.	Extinción del derecho del arrendador por expropiación	416
270.	Por sentencia del juez en los casos previstos por la ley	419
271.	Insolvencia o muerte del arrendatario	419
272.	Pacto de no enajenación de la cosa arrendada	420
273.	Embargo de la cosa arrendada	420
274.	Necesidad de la cosa arrendada por el arrendador	420
275.	Arrendamientos hechos por representantes legales	420
276.	Legislación especial de arrendamiento de vivienda urbana	421
	Alcances contractuales del decreto 1919 de 1986	440

ARRENDAMIENTOS DE CASAS, ALMACENES Y EDIFICIOS

277.	Reglas especiales	443
278.	Mora en el pago	444

ARRENDAMIENTO DE PRECIOS RUSTICOS

279.	Reglas especiales	446
------	-------------------------	-----

ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS INMATERIALES

280.	Concepto y alcances	447
281.	Reglas especiales aplicables	448
282.	Prestación de servicios profesionales	448
283.	Prestación de servicios ante la Nación y los Establecimientos Públicos	448

ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL

284.	Aspectos generales	450
285.	Inmuebles amparados por el régimen comercial de arrendamiento	450
286.	Renovación de los contratos	453
287.	Plazo de renovación	454
288.	Diferencias al momento de la renovación	454
289.	Prórroga del arrendamiento. Otros aspectos	454
290.	Preferencia al arrendatario	457
291.	Indemnización de perjuicios	458
292.	Calidades de los contratantes	458
293.	No hay necesidad de licencia administrativa	460
294.	Cesión y subarriendo	462
295.	Reglas para la efectividad de la cesión	465
296.	Arrendamiento de entidades públicas de locales comerciales	465

JURISPRUDENCIA

SOBRE ARRENDAMIENTO

La causa en el arrendamiento	467
Determinación del precio	467
Responsabilidad del arrendador	468
Requerimientos en el arrendamiento. Finalidades	469
Conmutatividad del arrendamiento	469
Alcances del arrendamiento comercial	470
Indemnización en favor del arrendatario de un establecimiento comercial ..	472
Devolución del exceso del precio congelado	473
La prestación de servicios y el mandato	473
Arrendamiento de cosa propia	474

INDICE DE MATERIAS

CAPITULO V CONTRATO DE OBRA

297.	Generalidades	475
298.	Definición y elementos	475
	a) Un acto jurídico	475
	b) La realización o ejecución de obras materiales	475
	c) Remuneración	476
	d) No hay subordinación ni representación	476

CARACTERISTICAS

299.	Extensión	477
------	-----------------	-----

OBLIGACIONES

300.	Del artífice	478
	a) La realización de la obra encomendada	478
	b) La entrega de la obra en el tiempo estipulado	478
301.	Del dueño	478
	a) Pagar el precio de la obra	478
	b) Cooperar en la confección de la obra	479
	c) Recibir la obra	479
302.	Riesgos de los materiales	479
303.	Contrato de obra con entidades estatales	480

JURISPRUDENCIA

SOBRE OBRA MATERIAL

Arrendamiento en la confección de obra	481
--	-----

CAPITULO VI CONTRATO DE CONSTRUCCION

304.	Definición e importancia	483
305.	Inalterabilidad del precio	484
306.	Reajuste excepcional del precio	484
307.	Responsabilidad del empresario	484
308.	Responsabilidad frente a los obreros	486
309.	Extensión del artículo 2060	486
310.	Terminación del contrato por muerte del empresario	487

INDICE DE MATERIAS

CAPITULO VII CONTRATO DE MANDATO

311.	Generalidades	489
312.	Definición	489
	a) El testamento	490
	b) La absolución de posiciones o interrogatorio de parte	490
313.	Representación en el mandato	490

CARACTERISTICAS

314.	Precisiones	498
	1) Es consensual	498
	2) Es unilateral	499
	3) Es bilateral	499
	4) Es conmutativo	499
	5) Es principal	500
	6) Es nominado	500

ELEMENTOS NECESARIOS EN LA FORMACION DEL MANDATO

CONSENTIMIENTO

315.	Consentimiento del mandante	500
316.	Consentimiento del mandatario	500
317.	Aspecto probatorio del consentimiento	504

CAPACIDAD

318.	Generalidades	505
319.	Capacidad del mandante	505
320.	Capacidad del mandatario	506

OBJETO

321.	Concepto	507
322.	Intereses en el objeto del mandato	508
323.	Clases de mandato	508
	1º. Mandato individual	508
	2º. Mandato plural o colectivo	508
	a) Mandato conjunto	508
	b) Mandato solidario	508
	c) Mandato divisible	508
	d) Mandato sustitutivo	509

INDICE DE MATERIAS

3°.	Según la gestión	509
	a) Mandato especial	509
	b) Mandato general	509
324.	Responsabilidad del mandatario	509
325.	Responsabilidad especial del mandatario	510

ADMINISTRACION DEL MANDATO

326.	Alcances	510
327.	Ejecución del mandato	510
328.	Efectos del incumplimiento en la ejecución del mandato	511
329.	Ejecución en beneficio del mandante	512
330.	Riesgos de las especies metálicas	512
531.	Formas de contratar el mandatario	512
532.	Actos del mandatario	513
333.	Aceptación del mandatario de lo que se le debe al mandante	514
334.	Mandatos especiales	515
335.	Rendición de cuentas del mandatario	516
336.	Prohibiciones al mandatario	517
337.	Delegación del mandato	517
338.	Acciones del mandante	519

OBLIGACIONES DEL MANDANTE

339.	Alcances	519
340.	Efectos del incumplimiento de las obligaciones del mandante	520
341.	Derecho de retención del mandatario	520
342.	Efectos del mandato frente a terceros	521
343.	Terminación del mandato	521
344.	El desempeño del negocio como forma normal de terminación del mandato	522
345.	Por acto unilateral de los contratantes	523
	A. Revocación del mandato	523
	B. Pacto de irrevocabilidad del mandato	524
	C. Renuncia del mandatario	525
	D. Pacto de irrenunciabilidad del mandato	525
346.	Por muerte del mandante o mandatario	526
347.	La muerte del mandante o mandatario	526
348.	La quiebra, insolvencia e interdicción del mandante o mandatario	526
349.	La interdicción del mandante o mandatario	527

EL CONTRATO DE MANDATO EN MATERIA COMERCIAL

350.	Generalidades	527
351.	Definición	527
352.	Representación	528
353.	Extensión del mandato	529

INDICE DE MATERIAS

354.	Onerosidad del mandato	529
355.	Lesión enorme en el mandato	529
356.	Derechos y obligaciones del mandatario y del mandante	530
357.	Extinción del mandato	531

JURISPRUDENCIA

SOBRE MANDATO

Alcances de la representación	533
Mandato con representación y sin representación	533
Prueba del contrato de mandato	535
Prueba del mandato oculto	535
La representación derivada del negocio fundamental	535
La consensualidad del mandato. Aceptación	536
Aceptación del mandante de actos del mandatario	537
Revocabilidad del mandato comercial. Pacto de irrevocabilidad	538

CAPITULO VIII CONTRATO DE COMODATO

358.	Antecedentes y definición	539
------	---------------------------------	-----

CARACTERISTICAS

359.	Generalidades y clasificación	539
	Es real	539
	Es unilateral	540
	Es gratuito	540
	Es principal	540
	Es nominado	540
360.	Actos del comodatario	540

REQUISITOS

361.	Clasificación	541
	La capacidad	541
	El consentimiento	541
	El objeto lícito	541

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

362.	Extensión	541
363.	Obligación de conservación de la cosa	542

INDICE DE MATERIAS

364.	Obligación de uso de acuerdo con los terminos convencionales o por el uso ordinario	542
365.	Obligación de restitución	542
366.	Suspensión de la restitución	543
367.	Derechos y obligaciones de los herederos	544
368.	Comodato de cosa ajena	545
364.	Riesgos de la cosa prestada	545

OBLIGACIONES DEL COMODANTE

370.	Generalidades	345
371.	Pago de las expensas	545
372.	Indemnizatoria	546
373.	Derecho de retención	546

COMODATO PRECARIO

374.	Noción	546
375.	Aspecto probatorio del comodato	547

CAPITULO IX CONTRATO DE MUTUO

376.	Antecedentes y definición	549
------	---------------------------------	-----

CARACTERISTICAS

377.	Generalidades y clasificación	549
	Es real	550
	Es unilateral	550
	Es gratuito	550
	Es principal	551
	Es nominado	551
378.	Actos de disposición en el mutuo	551

REQUISITOS

378.	Clasificación	551
------	---------------------	-----

OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

380.	Devolución de una cosa del mismo género y calidad	552
381.	Momento de la devolución	553

INDICE DE MATERIAS

382.	Lugar de la devolución	554
383.	Préstamo con interés	554
384.	Carta de pago	555
385.	Anatocismo	556

OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

386.	Alcances	556
------	----------------	-----

MUTUO COMERCIAL

387.	Generalidades	556
388.	Onerosidad en el mutuo	557

OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

389.	Obligación de restitución	557
390.	Obligación de pagar intereses	558

OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

391.	Alcances	558
392.	Promesa de contrato mutuo	559

JURISPRUDENCIA

SOBRE MUTUO

Intereses en el mutuo comercial. Cuándo procede la pérdida	560
--	-----

CAPITULO X CONTRATO DE DEPOSITO

393.	Definición	563
394.	Generalidades	564
	Es real	564
	Es unilateral	564
	Es gratuito	564
	Es principal	565
	Es nominado	565

INDICE DE MATERIAS

REQUISITOS

395.	Generalidades	565
396.	Capacidad	565
397.	Consentimiento	565
398.	Objeto	566

CLASES DE DEPOSITO

399.	Identificación	566
------	----------------------	-----

DEPOSITO PROPIAMENTE DICHO-VOLUNTARIO

400.	Definición	566
------	------------------	-----

OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO

401.	Clasificación	566
402.	Guardar la cosa	566
403.	Restituir la cosa	567
404.	Riesgos de la cosa depositada	568
405.	Responsabilidad de los herederos del depositario	568
406.	Reglas del comodato aplicables al depósito	568

OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

407.	Clasificación	569
408.	Derecho de retención del depositario	569
409.	Prueba del depósito	569

DEPOSITO PROPIAMENTE DICHO-NECESARIO

410.	Definición	570
411.	Alcances	570
412.	Otros casos de depósito	571

DEL SECUESTRO

413.	Definición y clases	572
414.	Reglas especiales	572

INDICE DE MATERIAS

EL CONTRATO DE DEPOSITO EN MATERIA COMERCIAL.

415.	Generalidades	573
416.	Onerosidad del depósito	573
417.	Responsabilidad del depositario	574
418.	Obligaciones del depositario	574
419.	Derecho de retención	575
420.	Depósito de cosas fungibles	575

OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE

421.	Obligaciones del depositante	575
------	------------------------------------	-----

JURISPRUDENCIA

SOBRE DEPOSITOS Y OTRAS MATERIAS

Alcances del contrato de depósito. Responsabilidad	576
Cesación del secuestro o depósito judicial. Obligación de rendir cuentas ..	577
El depósito mercantil de vehículos	578
El depósito. Clases. Responsabilidad del depósito oneroso	579
Cláusulas contractuales de exoneración de responsabilidad	581
Interpretación de contratos de adhesión	582
Pruebas de los contratos	584
Aplicación del nuevo Código de Comercio en materia contractual	583
La excepción de contrato no cumplido frente a la mora de las partes	586
El mutuo incumplimiento de los contratantes y la excepción de contrato no cumplido	587
El artículo 1602 del Código Civil como fundamento del mutuo disenso	590
La corrección monetaria en la declaratoria de nulidad de un contrato	593
Perspectivas de la corrección monetaria	595
La corrección monetaria no es como regla general de aplicación oficiosa ..	597
Interés y corrección monetaria. Indemnización	599
Principios de interpretación de los contratos comerciales	601
La corrección monetaria debe hacerse desde la mora del deudor	602

JURISPRUDENCIA

DE CASACION CIVIL FRANCESA

PROMESA DE COMPRAVENTA

Obligaciones del prometiende vendedor	605
Lesión enorme en la promesa de compraventa	605

INDICE DE MATERIAS

SOBRE COMPRAVENTA

Alcances de la lesión enorme	606
Vicios ocultos	607
Indemnización por vicios ocultos	608

SOBRE CESION DE DERECHOS

Cesión de una promesa unilateral de venta	609
Alcances de la notificación al deudor de la cesión	609

SOBRE ARRENDAMIENTO

Arrendamiento a varias personas separadamente	610
Alcances de la nulidad de un contrato de arrendamiento	610
Responsabilidad del arrendatario del inmueble	611
Responsabilidad del arrendatario de cosa mueble	611

SOBRE MANDATO

Mandato aparente. Representación en el mandato	611
Mandato oneroso. Precio lesivo	612
Diferencia entre mandato y locación de obra	612
Ejecución del mandato	613

SOBRE MUTUO

Préstamo de dinero pagadero en mercaderías	613
--	-----