

**JOSÉ ALEJANDRO BONIVENTO FERNÁNDEZ**  
**Profesor Emérito de la Universidad Nacional**

**LOS PRINCIPALES  
CONTRATOS CIVILES**  
**Y SU PARALELO CON LOS COMERCIALES**

**VIGÉSIMAPRIMERA EDICIÓN**  
**ACTUALIZADA**



**LIBRERÍA EDICIONES DEL PROFESIONAL LTDA.**

## ÍNDICE GENERAL

NOTAS PARA ESTA EDICIÓN .....	VII
NOTAS PARA LA VIGÉSIMA EDICIÓN .....	IX
NOTAS PRELIMINARES DE ANTERIORES EDICIONES .....	XI
ASPECTOS GENERALES .....	XIII

### CAPÍTULO I

#### CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. Concepto .....	1
2. Alcance de la expresión 'dar' del artículo 1849 .....	1
3. Necesidad de modificación .....	5
4. Definición de la compraventa comercial .....	5

#### CARACTERÍSTICAS

5. Concepto .....	6
a) Es bilateral .....	6
b) Es consensual .....	6
c) Es oneroso .....	6
d) Es principal .....	7
e) Es nominado .....	7
f) Es de ejecución instantánea .....	7
g) Es de libre discusión .....	7

#### REQUISITOS

6. Concepto .....	7
-------------------	---

#### CAPACIDAD

7. Generalidades .....	8
------------------------	---

#### INCAPACIDADES ESPECIALES

8. Concepto .....	8
9. Clasificación .....	9
10. En razón del parentesco .....	9
A. La venta entre cónyuges .....	9
11. Situación normativa actual .....	13
B. La venta entre padre e hijo de familia .....	14
C. Ampliación de la incapacidad .....	17
12. Efectos de esta prohibición .....	17
13. En razón del cargo que se ocupa .....	18
14. Efectos de esta incapacidad .....	18
15. Efectos de esta prohibición .....	20
16. Extensión de las inhabilidades en razón del cargo .....	21

## ÍNDICE GENERAL

17.	Efectos de estas inhabilidades .....	23
18.	Efectos de estas inhabilidades .....	27
19.	En razón del vínculo legal o convencional .....	27
20.	Efectos .....	27
21.	Efectos .....	29
22.	En razón de las conveniencias externas e internas del Estado colombiano .....	29
23.	Incapacidades especiales en la compraventa comercial .....	30
24.	Efectos .....	32
<b>CONSENTIMIENTO</b>		
25.	Generalidades .....	32
26.	Restricciones .....	33
27.	Prueba de la compraventa. Situación actual .....	34
28.	La consensualidad en las ventas de vehículos automotores .....	34
29.	Venta comercial de vehículos automotores .....	38
30.	Compraventas solemnes .....	39
<b>ARRAS</b>		
31.	Antecedentes .....	45
32.	Definición y clases .....	46
33.	Arras penitenciales o de retractación .....	46
34.	Efectos .....	47
35.	Plazo y forma del retracto .....	47
36.	Arras confirmatorias .....	48
37.	Efectos .....	48
38.	Presunción de arras de retractación o penitenciales .....	48
39.	Críticas a la clasificación jurisprudencial de las arras .....	48
40.	Las arras en la promesa de compraventa .....	53
41.	Las arras en la opción de compra .....	57
42.	Las arras en la compraventa comercial .....	57
<b>DIVERSAS FORMAS DE EXPRESIÓN DE LA VOLUNTAD</b>		
43.	Clases de ventas .....	58
<b>GASTOS EN LA COMPRAVENTA</b>		
44.	A cargo de quién corren los gastos .....	59
<b>OBJETO</b>		
45.	Generalidades .....	60
46.	Definición y requisitos de la cosa vendida .....	60
47.	Que la cosa pueda ser vendida .....	60
48.	Venta de cosas embargadas .....	61
49.	Que la cosa exista o se espere que exista .....	68
50.	Falta parcial de la cosa vendida .....	69

## ÍNDICE GENERAL

51. Efectos .....	69
52. Que la cosa sea determinada y singularizada .....	70
<b>COMPRA DE COSA PROPIA</b>	
53. Concepto y efectos .....	72
54. Incongruencias del artículo 1872 .....	72
<b>VENTA DE COSA AJENA</b>	
55. Concepto y efectos .....	73
56. Situaciones por la venta de cosa ajena .....	74
57. Venta de cosa ajena en materia comercial .....	77
<b>PRECIO</b>	
58. Generalidades .....	79
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 .....	80
62. Precio determinable .....	81
63. El precio debe ser serio y real .....	82
64. El precio en moneda extranjera .....	84
<b>LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA</b>	
65. El justo precio en la compraventa .....	85
66. Naturaleza jurídica de la lesión enorme .....	85
67. Recuento histórico de la lesión enorme .....	87
68. Acción rescisoria por lesión enorme .....	89
a) Que se trate de inmuebles .....	90
b) Que no se trate de ventas hechas por ministerio de la justicia o en pública subasta .....	90
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
f) Que no haya expirado el plazo para promover la acción .....	94
g) Que el bien objeto del contrato no se haya perdido en poder del comprador .....	97
69. Características de la acción rescisoria por lesión enorme .....	100
1ª. Es personal .....	100
2ª. Es de orden público .....	100
70. Prueba de la lesión enorme .....	100
71. Efectos de la acción rescisoria .....	101
Vigencia de la opción .....	103
a) Frente al comprador .....	103
b) Frente al vendedor .....	103
Momento para ejercer la opción .....	104
72. Extinción de la acción rescisoria .....	104

## ÍNDICE GENERAL

73.	La lesión enorme frente a la promesa de contrato de compraventa y de ésta precedida de aquella .....	104
74.	El precio en la compraventa comercial .....	108
<b>OBLIGACIONES DEL VENDEDOR</b>		
75.	Generalidades .....	109
<b>1. OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LA COSA</b>		
76.	Concepto .....	110
77.	La obligación de entregar en materia comercial .....	111
78.	Conseración de la cosa .....	116
79.	Riesgos de la cosa vendida .....	117
80.	Efectos de los riesgos .....	118
81.	Prueba del caso fortuito .....	118
82.	Deterioro y pérdida parcial de la cosa .....	119
83.	Riesgos en las ventas de género .....	119
84.	Riesgos en otras ventas .....	119
85.	Venta a prueba .....	120
86.	Los riesgos de la cosa vendida en materia comercial .....	120
87.	Lugar de entrega de la cosa .....	121
88.	Momento de la entrega .....	122
89.	Efectos del incumplimiento en la entrega de la cosa .....	122
90.	Desistimiento .....	123
	1°. Por los antecedentes históricos .....	123
	2°. Por el procedimiento .....	123
	3°. Por la presunción de culpa en el vendedor .....	124
	4°. Por los casos que están regulados .....	125
91.	Cómo opera el desistimiento .....	126
92.	El desistimiento en la compraventa comercial .....	127
93.	Indemnización de perjuicios .....	127
94.	Especial protección al vendedor .....	128
95.	Qué comprende la entrega .....	129
96.	Venta de un predio rústico .....	129
97.	Venta de cuerpo cierto .....	130
98.	Venta por cabida .....	130
99.	Efectos de la venta por cabida .....	132
	1ª. Cabida real mayor de la declarada .....	132
	2ª. Cabida real menor de la declarada .....	133
100.	Ventas de mercaderías .....	133
101.	Expiración de estas acciones .....	133
102.	Compatibilidad de acciones .....	134
103.	Señalamiento de linderos .....	134

## ÍNDICE GENERAL

<b>2. OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO O DE GARANTÍA</b>	
104. Generalidades .....	134
<b>A) SANEAMIENTO POR EVICCIÓN</b>	
105. Antecedentes .....	135
106. Requisitos del saneamiento .....	135
107. Alcances del saneamiento .....	135
108. Extensión del saneamiento .....	136
109. Acción de defensa .....	136
110. Acción de restitución del precio y de reparación de perjuicios .....	137
111. Cesación de la obligación de saneamiento .....	139
112. Características de la acción de saneamiento .....	141
a) Es indivisible .....	141
b) Es de orden privado .....	142
c) Es exigible de todos los vendedores .....	142
113. Saneamiento parcial .....	142
114. Sentencias frente a la pretensión del tercero .....	143
115. Prescripción de la acción .....	143
<b>B) SANEAMIENTO DE VICIOS REDHIBITORIOS</b>	
116. Generalidades .....	144
117. Requisitos o calidades de los vicios redhibitorios .....	144
a) Haber existido al tiempo de la venta .....	144
b) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso normal .....	144
c) Deben ser ocultos .....	145
118. Efectos de los vicios redhibitorios .....	147
119. Vicios redhibitorios en las ventas forzadas .....	149
120. Vicios redhibitorios en las ventas conjuntas .....	149
121. Vicios redhibitorios convencionales .....	149
122. Prescripción .....	150
<b>EL SANEAMIENTO EN LA COMPRAVENTA COMERCIAL</b>	
123. Generalidades .....	151
124. Saneamiento por evicción .....	151
125. Efectos .....	152
126. Extensión de las acciones de saneamiento .....	152
127. Prescripción .....	152
128. Saneamiento por defectos ocultos en la cosa .....	153
129. Acciones .....	155
130. Prescripción .....	155
<b>GARANTÍAS ESPECIALES DEL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR</b>	
131. Alcances y aplicación .....	155

## ÍNDICE GENERAL

### OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

132. Generalidades .....	161
133. Formas de pago .....	162
a) Al contado .....	162
b) A plazos .....	162
134. Lugar del pago .....	163
135. Momento de la entrega .....	163
136. Depósito del precio .....	164
137. Retención o depósito .....	165
138. Efectos por el incumplimiento en el pago del precio .....	165
a) Por pedir el cumplimiento del contrato .....	165
b) Por demandar la resolución del contrato .....	167
1. Frente a terceros .....	167
2. Frente a las partes .....	168
139. Oportunidad de las acciones del artículo 1930 .....	170
140. Prueba del pago del precio .....	170

### OBLIGACIONES DEL COMPRADOR EN MATERIA COMERCIAL

141. Alcances .....	170
a) Recibir la cosa .....	171
b) Pagar el precio .....	171
142. Cláusula de no transferirse el dominio de la cosa vendida .....	173
143. Estipulación expresa .....	175
144. Efectos del pacto de reserva de dominio .....	175
a) Frente a las partes .....	175
b) Frente a terceros .....	176
145. Riesgos de la cosa vendida con reserva de dominio .....	176
146. Efectos procesales de la cláusula de no transferencia del dominio .....	176
147. Abusos con el pacto de reserva de dominio .....	177
148. El pacto de reserva de dominio en el Código de Comercio .....	178

### PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA

149. Clases .....	185
-------------------	-----

### PACTO COMISORIO

150. Antecedentes y definición .....	185
151. Clases de pactos comisorios .....	185
1°. El simple .....	186
2°. El calificado o de resolución ipso facto .....	186
a) Respecto del vendedor .....	187
b) Respecto del comprador .....	187
152. Prescripción del pacto comisorio .....	188
153. Efectos del pacto comisorio .....	188

## ÍNDICE GENERAL

### PACTO DE RETROVENTA

154. Antecedentes y definición.....	189
155. Efectos del pacto de retroventa .....	190
a) Frente a terceros .....	190
b) Frente a las partes .....	190
156. Prohibición de cesión del derecho que nace del pacto de retroventa .....	191
157. Plazo para ejercer la acción de retroventa .....	191

### PACTO DE MEJOR COMPRADOR O DE ADICTIO IN DIEM

158. Definición .....	192
159. Consideraciones .....	192

### PACTOS ACCESORIOS A LA COMPRAVENTA

#### EN MATERIA MERCANTIL

160. Alcances .....	193
---------------------	-----

#### PACTO DE PREFERENCIA

161. Concepto .....	194
---------------------	-----

### JURISPRUDENCIA

#### SOBRE PROMESA DE COMPRAVENTA

La promesa de compraventa es generadora de posesión Sentencia de Casación Civil de 25 de abril de 1975 .....	197
La promesa de compraventa por sí sola no genera posesión, hay que expresarlo Sentencia de Casación Civil de 24 de junio de 1980 .....	198
La promesa de compraventa no agrega posesión Sentencia de 10 de marzo de 1988 .....	198
La prueba de la promesa de compraventa Sentencia de Casación Civil de 9 de diciembre de 1999 .....	199
Nulidad absoluta de la promesa por indeterminación del contrato prometido Sentencia de Casación Civil de 27 de enero de 1981 .....	200
Efectos de la nulidad de la promesa de compraventa Sentencia de Casación Civil de 17 de abril de 1975 .....	201
Restitución del precio revalorizado por nulidad de la promesa de compraventa Sentencia de Casación Civil de 8 de septiembre de 1982 .....	201
Nulidad de la promesa de compraventa por ineficacia del contrato prometido. Efectos de la declaratoria Sentencia de segundo grado de la Corte de 3 de diciembre de 1992 .....	202
Actualización del precio derivado de la nulidad de promesa de compraventa Sentencia de segundo grado de 10 de diciembre de 1992 .....	204
Promesa de venta de cosa ajena, validez Sentencia de 23 de mayo de 1988.....	205
Validez de la promesa de compraventa de cosa embargada. Alcances Sentencia de Casación Civil de 22 de marzo de 1979 .....	205
Sentencia de Casación Civil de 26 de marzo de 1999 .....	206

## ÍNDICE GENERAL

Alcances de la promesa de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 17 de abril de 1975 .....	207
Ilicitud en la promesa de venta de derechos herenciales de persona viva	
Sentencia de Casación Civil de 7 de septiembre de 1999 .....	208
Resolución de la promesa de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 8 de agosto de 1974 .....	208
La resolución por incumplimiento y el mutuo disenso	
Sentencia de Casación Civil de 7 de marzo de 2000 .....	210
Extensión de las arras en la promesa de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 11 de diciembre de 1978 .....	212
Precio determinable en la promesa de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 8 de julio de 1977 .....	212
El mutuo disenso como consecuencia del incumplimiento de ambos contratantes	
Sentencia de Casación Civil de 7 de diciembre de 1982 .....	213
Sentencia de Casación Civil de 8 de noviembre de 1989 .....	215
Excepción de contrato no cumplido, en la promesa de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 11 de noviembre de 1978 .....	216
Incumplimiento por la no comparecencia a la Notaría	
Sentencia de Casación Civil de 7 de diciembre de 1982 .....	217
Señalamiento de la Notaría como requisito para la validez de la promesa de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 19 de enero de 1979 .....	217
Sentencia 18 de mayo de 1989 .....	218
No siempre se necesita señalar la Notaría	
Sentencia de Casación Civil de 8 de septiembre de 1982 .....	219
El plazo en la promesa de contrato	
No es indispensable señalar la hora de cumplimiento	
Sentencia de Casación Civil de 1º de marzo de 1985 .....	221
Sentencia de Casación Civil de 6 de octubre de 1982 .....	222
Indeterminación del plazo en la promesa de compraventa. Nulidad	
Sentencia de 29 de mayo de 1992 .....	224
La exigencia del plazo o convención en la promesa de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 26 de marzo de 1999 .....	226
No es procedente la reivindicación cuando la posesión proviene de una promesa de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 12 de marzo de 1981 .....	226
Consensualidad de las promesas de compraventa comerciales	
Sentencia de Casación Civil de 13 de noviembre de 1981 .....	227
La condición indeterminada de la promesa de compraventa. Nulidad	
Sentencia de 21 de septiembre de 1987 .....	229
Sentencia de Casación Civil de 7 de septiembre de 1999 .....	230

## ÍNDICE GENERAL

Necesidad de alinderación en la promesa de venta del inmueble	
Sentencia de 12 de marzo de 1990 .....	232
Sentencia de Casación Civil de 1º de marzo de 1991 .....	234
La excepción de contrato no cumplido	
Sentencia de Casación Civil de 4 de marzo de 1991 .....	234
La compraventa de oro. Naturaleza del contrato	
Sentencia de Casación Civil de 19 de junio de 1991 .....	235
La prórroga del plazo en la promesa de compraventa debe constar por escrito	
Sentencia de Casación Civil de 25 de febrero de 1991 .....	237
Incumplimiento de obligaciones convencionales en la promesa de compraventa	
Sentencia de 22 de mayo de 1991 .....	238
Efectos de la resolución de la promesa de compraventa	
Sentencia de 15 de junio de 1993 .....	238
Sentencia de Casación Civil de 6 de julio de 2000 .....	239
El plazo en la promesa debe garantizar que a su vencimiento se pueda celebrar el negocio prometido	
Sentencia de Casación Civil de 14 de julio de 1998 .....	241
Requisitos del contrato de promesa comercial	
Sentencia de Casación Civil de 14 de julio de 1998 .....	242
En la restitución e frutos no procede la corrección monetaria	
Sentencia de Casación Civil de 26 de marzo de 1999 .....	244

## JURISPRUDENCIA

### SOBRE COMPRAVENTA

Compraventa y dación en pago	
Sentencia de Casación Civil de 9 de julio de 1971 .....	245
La demencia como causa de afectación de la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 16 de marzo de 1993 .....	245
Clasificación de las arras	
Sentencia de Casación Civil de 21 de febrero de 1967 .....	247
Sentencia de Casación Civil de 10 de mayo de 1977 .....	248
Sentencia de Casación Civil de 11 de diciembre de 1978 .....	251
Efectos de las arras de retractación o penitenciales	
Sentencia de Casación Civil de 14 de diciembre de 2010 .....	253
Arras confirmatorias simples, arras penales y la cláusula penal	
Sentencia de Casación Civil de 1º de diciembre de 2004 .....	254
El cumplimiento de una prestación no le resta eficacia	
Sentencia de Casación Civil de 7 de septiembre de 1999 .....	255
Procedencia del pacto de arras en la promesa de compraventa	
Sentencia de casación civil de 14 de diciembre de 2010 .....	256
Compraventa solemne convencional	
Sentencia de Casación Civil de 16 de octubre de 1980 .....	257

## ÍNDICE GENERAL

Solemnidad en las ventas de mejoras	
Sentencia de Casación Civil de 27 de febrero de 1978 .....	257
Obligación de dar del vendedor	
Sentencia de Casación Civil de 10 de junio de 1968 .....	259
Sentencia de Casación Civil de 2 de septiembre de 1970 .....	259
Sentencia de Casación Civil de 15 de diciembre de 1973 .....	259
La tarjeta de propiedad de los automotores	
Sentencia de Casación Civil de 21 de julio de 1971 .....	260
Consensualidad y tradición de vehículos automotores	
Sentencia de Casación Civil de 28 de febrero de 1979 .....	260
Venta y tradición de vehículos automotores	
Sentencia de Casación Civil de 3 de febrero de 1981 .....	261
El título en la compraventa de vehículos automotores	
Sentencia de Casación Civil de 24 de enero de 2005 .....	261
El remate de un automotor es título	
Sentencia de Casación Civil de 20 de junio de 2001 .....	262
Determinación de la cosa vendida	
Sentencia de Casación Civil de 29 de noviembre de 1967 .....	262
Venta de bienes raíces de los municipios. Requisitos	
Sentencia de Casación Civil de 7 de noviembre de 1980 .....	263
Validez de la venta de bienes de entidades intervenidas por la Superintendencia Bancaria	
Sentencia de Casación Civil de 17 de marzo de 1993 .....	264
Venta de una cosa embargada. Licitud	
Sentencia de Casación Civil de 7 de mayo de 1969 .....	267
Sentencia de Casación Civil de 7 de noviembre de 1975 .....	268
Efectos de la venta de cosa embargada	
Sentencia de Casación Civil de 24 de junio de 1997 .....	270
La vigencia de la inscripción del embargo acarrea la ilicitud del objeto vendido	
Sentencia de la Casación Civil de 2 de agosto de 1999 .....	272
Enajenación de cosas fuera del comercio	
Sentencia de Casación Civil de 19 de diciembre de 2008 .....	272
Desistimiento o resolución de la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 15 de diciembre de 1973 .....	273
Sentencia de Casación Civil de 5 de noviembre de 1979 .....	273
Venta por cabida y como cuerpo cierto. Conceptos	
Sentencia de Casación Civil de 14 de junio de 1976 .....	275
Sentencia de Casación Civil de 18 de julio de 1977 .....	276
Venta de un derecho en común	
Sentencia de casación civil de 10 de agosto de 2015 .....	278
Requisitos para el saneamiento por evicción	
Sentencia de Casación Civil de 15 de diciembre de 1973 .....	278

## ÍNDICE GENERAL

Obligaciones del vendedor	
Sentencia de Casación Civil de 12 de mayo de 1970 .....	279
Sentencia de Casación Civil de 20 de julio de 1974 .....	279
Obligaciones del vendedor y del comprador	
Sentencia de Casación Civil de 23 de septiembre de 1974 .....	280
Clase de interés a reconocer el vendedor comercial por su incumplimiento	
Sentencia de Casación Civil de 28 de junio de 1979 .....	281
La mora en el comprador del pago del precio	
Sentencia de Casación Civil de 16 de diciembre de 1968 .....	282
Alcances del saneamiento por evicción	
Sentencia de Casación Civil de 13 de agosto de 1986 .....	282
En las acciones por vicios ocultos en principio no procede corrección monetaria	
Sentencia de Casación Civil de 12 de agosto de 1988 .....	283
Acciones derivadas por vicios redhibitorios. Calidades	
Sentencia de Casación Civil de 11 de octubre de 1977 .....	284
La prueba del vicio redhibitorio	
Sentencia de Casación Civil de 9 de agosto de 1993 .....	285
Los vicios redhibitorios como excepción de contrato no cumplido	
Sentencia de Casación Civil de 23 de julio de 1986 .....	286
Las acciones por vicios redhibitorios y la indemnización compensatoria por cumplimiento defectuoso	
Sentencia de Casación Civil de 18 de noviembre de 1999 .....	288
Vicios de la cosa: acción resolutoria y acción redhibitoria en la compraventa comercial	
Sentencia de Casación Civil de 14 de enero de 2005 .....	289
Acciones por vicios redhibitorios. Régimen civil y comercial	
Sentencia de Casación Civil de 19 de octubre de 2009 .....	291
Garantía de funcionamiento en la compraventa	
Sentencia casación civil de 18 de junio de 2019 .....	292
Título y modo en la compraventa de acciones	
Sentencia de Casación Civil de 16 de diciembre de 2013 .....	293
Saneamiento de la compraventa de acciones	
Sentencia de Casación Civil de 16 de diciembre de 2013 .....	294
Garantías de funcionamiento	
Sentencia de Casación Civil de 16 de diciembre de 2013 .....	295
Medidas de protección del consumidor se extienden hasta el fabricante	
Sentencia de Casación Civil de 7 de febrero de 2007 .....	295
Protección del consumidor	
Sentencia de Casación Civil de 30 de abril de 2009 .....	296
Precio determinable en la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 8 de julio de 1977 .....	297
Resolución por mutuo disenso	
Sentencia de Casación Civil de 20 de septiembre de 1978 .....	298

## ÍNDICE GENERAL

Diferencias entre la resolución y el mutuo disenso	
Sentencia de Casación Civil de 5 de noviembre de 1979 .....	299
Efectos por incumplimiento del comprador en el pago del precio	
Sentencia de Casación Civil de 15 de diciembre de 1973 .....	301
Alcances de la declaración de pago del precio en la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 21 de enero de 1971 .....	301
La manifestación de pago del precio en la escritura pública	
Sentencia de Casación Civil de 21 de octubre de 2010 .....	302
Mora en el pago del precio en la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 14 de agosto de 1975 .....	302
Sentencia de Casación Civil de 21 de agosto de 1978 .....	303
Improcedencia de la acción resolutoria frente al comprador quebrado	
Sentencia de Casación Civil de 8 de junio de 1979 .....	304
La mora frente a la acción de resolución	
Sentencia de Casación Civil de 6 de abril de 1976 .....	304
Efectos por la resolución de la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 24 de julio de 1975 .....	306
Acción del vendedor por el incumplimiento del comprador en venta comercial	
Sentencia de Casación Civil de 9 de febrero de 1983 .....	306
Requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria	
Sentencia de Casación Civil de 11 de junio de 1979 .....	308
El incumplimiento y la mora necesarios para la resolución de la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 26 de enero de 1994 .....	308
Pago del precio con títulos valores. Efectos	
Sentencia de Casación Civil de 14 de agosto de 1975 .....	310
Sentencia de Casación Civil de 10 de mayo de 1977 .....	310
Pago del precio con títulos valores	
Sentencia de Casación Civil de 30 de agosto de 2010 .....	310
Regulación del precio con Unidades de Poder Adquisitivo Constante - UPAC	
Sentencia de Casación Civil de 24 de abril de 1979 .....	311
Lesión enorme precedida de promesa	
Sentencia de Casación Civil de 1º de diciembre de 2005 .....	315
La lesión enorme en la promesa de contrato de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 23 de julio de 1969 .....	315
Legitimación en la acción rescisoria por lesión enorme	
Sentencia de casación civil de 8 de febrero de 2016 .....	316
La lesión enorme en la dación en pago	
Sentencia de Casación Civil de 31 de mayo de 1981 .....	318
Sentencia de Casación Civil de 31 de marzo de 1982 .....	319
La prueba de la compraventa de inmuebles para la rescisión por lesión enorme	
Sentencia de segundo grado de 16 de julio de 1993 .....	319
Prueba de la celebración de la compraventa para efectos de la lesión enorme	
Sentencia de Casación Civil de 15 de diciembre de 2009 .....	320

## ÍNDICE GENERAL

Libertad probatoria sobre el justo precio en la acción rescisoria por lesión enorme Sentencia de Casación Civil de 6 de junio de 2006 .....	321
Dictamen pericial para la demostración de la lesión enorme Sentencia de Casación Civil del 16 de junio de 2014 .....	321
Complemento y devolución en la rescisión por lesión enorme de la compraventa Sentencia de la Corte Constitucional de 9 de abril de 2014 .....	322
Procedencia de la lesión enorme en las ventas comerciales Sentencia de Casación Civil de 13 de diciembre de 1988 .....	323
La lesión enorme en las ventas voluntarias a entidades de derecho público Sentencia de Casación Civil de 20 de noviembre de 1980 .....	324
Sentencia de Casación Civil de 9 de diciembre de 1999 .....	325
Sentencia de Casación Civil de 17 de julio de 2006 .....	326
Improcedencia de la rescisión en la propiedad colectiva. Pretensión que procede Sentencia de Casación Civil de 12 de enero de 2007 .....	326
Peticiones en la acción por lesión enorme Sentencia de Casación Civil de 9 de mayo de 1967 .....	327
La lesión enorme como vicio objetivo Sentencia de Casación Civil de 23 de febrero de 1981 .....	328
Sentencia de Casación Civil de 8 de junio de 1999 .....	328
La lesión enorme frente a la pérdida del bien por enajenación Sentencia de Casación Civil de 23 de febrero de 1981 .....	328
La lesión enorme en la compraventa precedida de promesa Sentencia de Casación Civil de 14 de julio de 1987 .....	331
Sentencia de Casación Civil de 9 de diciembre de 1999 .....	331
Procede si el bien se encuentra en el patrimonio del comprador Sentencia de Casación Civil de 15 de septiembre de 1998 .....	332
La improcedencia de la corrección monetaria en la rescisión por lesión enorme Sentencia de Casación Civil de 20 de agosto de 1985 .....	332
Sentencia de Casación Civil de 19 de abril de 1989 .....	333
La indexación derivada de la lesión enorme se reconoce desde la fecha de la celebración del contrato Sentencia de casación civil de 18 de julio de 2017 .....	334
Alcances de la rescisión frente a la hipoteca constituida sobre el inmueble Sentencia de Casación Civil de 14 de marzo de 1977 .....	335
Interés del afectado por lesión enorme para demandar la simulación de una venta Sentencia de Casación Civil de 7 de julio de 1989 .....	336
Requisitos para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme Sentencia de Casación Civil de 13 de diciembre de 1988 .....	337
Efectos de la rescisión de la compraventa por lesión enorme Sentencia de Casación Civil de 8 de febrero de 1994 .....	337
La indexación en la rescisión por lesión enorme Sentencia de Casación Civil de 8 de febrero de 1994 .....	338

## ÍNDICE GENERAL

Actualización e intereses del complemento del precio en la lesión enorme Sentencia de Casación Civil de 8 de junio de 1999 .....	339
Corrección monetaria del precio en exceso pagado al comprador	
Precio complementario	
Sentencia de Casación Civil de 13 de diciembre de 2001 .....	341
No es necesario el pago del precio para la prosperidad de la acción rescisoria por lesión enorme	
Sentencia de Casación Civil de 5 de mayo de 1998 .....	342
El precio realmente convenido cuenta para establecer la justa prestación	
Sentencia de Casación Civil de 13 de diciembre de 2002 .....	343
Fundamento de la opción nacida de la rescisión por lesión enorme	
Sentencia de Casación Civil de 8 de junio de 1999 .....	346
La caducidad de la acción rescisoria por lesión enorme	
Sentencia de Casación Civil de 23 de septiembre de 2002 .....	346
Renuncia de la acción rescisoria por lesión enorme. Momento para su eficacia	
Sentencia de Casación Civil de 19 de diciembre de 2005 .....	351
Vicios redhibitorios. Acciones en la compraventa comercial	
Sentencia de Casación Civil de 4 de agosto de 2009 .....	352
Efectos del pacto de reserva de dominio	
Sentencia de Casación Civil de 7 de mayo de 1968 .....	354
Riesgos de la cosa vendida con reserva de dominio	
Sentencia de Casación Civil de 9 de septiembre de 1977 .....	355
Venta de un automotor con reserva de dominio	
Sentencia de Casación Civil de 28 de agosto de 1975 .....	355
Pacto de retroventa. Alcances	
Sentencia de Casación Civil de 11 de octubre de 1977 .....	356
El pacto de retroventa y la simulación en la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 29 de enero de 1985 .....	357
Sentencia de Casación Civil de 27 de julio de 2000 .....	358
Alcances del aviso legal o convencional en el pacto de retroventa	
Sentencia de Casación Civil de 17 de agosto de 1981 .....	359
Pacto Comisorio. Clases. Alcances	
Sentencia de Casación Civil de 10 de mayo de 1977 .....	361
La entrega de la cosa como supuesto para la mora del comprador en recibir	
Sentencia de Casación Civil de 11 de junio de 1980 .....	362
Condición resolutoria en la compraventa ante la quiebra de uno de los contratantes	
Sentencia de Casación Civil de 10 de diciembre de 1990 .....	363
Nulidad de venta de bienes muebles frente a cónyuges no separados de cuerpos	
Sentencia de Casación Civil de 13 de junio de 1991 .....	364
Siendo varios vendedores, la nulidad de la compraventa debe ser solicitada por todos	
Sentencia de Casación Civil de 25 de noviembre de 1993 .....	366
Prohibición de la venta de un bien que ha sido baldío a extranjeros	
Sentencia de segunda instancia de la Corte de 3 de diciembre de 1992 .....	367

## ÍNDICE GENERAL

Formalidades de la escritura pública de compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 12 de septiembre de 1994 .....	367
Imprudencia de la corrección monetaria en la resolución por incumplimiento del comprador	
Sentencia de Casación Civil de 21 de marzo de 1995 .....	368
La resolución de la compraventa por falta de pago del precio no admite corrección monetaria	
Sentencia de Casación Civil de 12 de marzo de 2004 .....	371
Efectos de la resolución por el no pago del precio en la compraventa. Indexación	
Sentencia de casación civil de 17 de agosto de 2016 .....	371
La resolución de la compraventa y la acción reivindicatoria frente a terceros	
Sentencia de Casación Civil de 19 de octubre de 1999 .....	372
La prueba de la simulación en la compraventa	
Sentencia de Casación Civil de 15 de febrero de 2000 .....	373
Variación de la pretensión de cumplimiento a la resolutoria	
Sentencia de Casación Civil de 22 de septiembre de 2003 .....	376
Enajenación de establecimientos de comercio como universalidad	
Sentencia de Casación Civil de 18 de diciembre de 2009 .....	377

### CAPÍTULO II

#### CONTRATO DE PERMUTA

162. Antecedentes y definición .....	379
163. Características .....	379
a) Es consensual .....	379
b) Es bilateral .....	380
c) Es oneroso .....	380
d) Es principal .....	380
e) Es de ejecución instantánea .....	380
f) Es nominado .....	380
g) Es de libre discusión .....	380

#### REQUISITOS

164. Clasificación .....	380
165. Reglas de la compraventa aplicables a la permuta .....	381

#### PERMUTACIÓN COMERCIAL

166. Concepto .....	382
---------------------	-----

#### PERMUTA EN LA CONTRATACIÓN ESTATAL

167. Precisión .....	383
----------------------	-----

### JURISPRUDENCIA

#### SOBRE PERMUTACIÓN

Obligación de transferir el dominio en la permutación	
Sentencia de Casación Civil de 2 de septiembre de 1970 .....	384

## ÍNDICE GENERAL

La lesión enorme en la permutación	
Sentencia de Casación Civil de 29 de septiembre de 1970 .....	384
Alcances de la resolución voluntaria del contrato de permuta	
Sentencia de Casación Civil de 31 de julio de 1969 .....	385
Alcances de la entrega de cosas prometidas en permuta	
Sentencia de Casación Civil de 9 de marzo de 1973 .....	386
Resolución de la promesa de permuta por incumplimiento recíproco de las partes, sin indemnización	
Sentencia de Casación Civil de 7 de diciembre de 1982 .....	386
Permuta de cosa futura	
Sentencia de Casación Civil de 21 de julio de 2003 .....	386
Aplicación del artículo 1932 del Código Civil en el contrato de permuta	
Sentencia de Casación Civil de 15 de enero de 2004 .....	388
Alcances de la renuncia a la acción rescisoria por lesión enorme en la permuta	
Sentencia de Casación Civil de 15 de diciembre de 2009 .....	389

### CAPÍTULO III

#### CESIÓN DE DERECHOS

168. Generalidades .....	391
--------------------------	-----

##### 1. CESIÓN DE CRÉDITOS

169. Concepto .....	391
170. Naturaleza de la cesión .....	392
171. Aspectos importantes de la cesión .....	393
172. Efectos de la cesión entre el cedente y el cesionario .....	393
173. Efectos de la cesión entre el cesionario, el deudor y el tercero .....	394
174. Cómo debe hacerse la notificación .....	394
175. Nota de traspaso .....	395
176. Aceptación de la cesión .....	395
177. Extensión de la cesión .....	395
178. Responsabilidad del cedente frente al cesionario .....	396

##### CESIÓN DE CONTRATOS MERCANTILES

179. Aspectos de distinción con la cesión civil .....	397
180. Formas y efectos de la cesión .....	398
181. Responsabilidad del cedente frente al cesionario .....	399
182. Efectos de la cesión .....	400
183. Extensión de la cesión .....	400

##### 2. CESIÓN DE DERECHOS DE HERENCIA

184. Generalidades .....	401
185. Definición y extensión .....	401
186. Características de la cesión .....	402

## ÍNDICE GENERAL

187. Improcedencia de la lesión enorme en la cesión de derechos herenciales .....	403
188. Responsabilidad del cedente .....	404
189. Situación del cesionario .....	405
190. Necesidad de la inclusión legal del retracto de coherederos .....	405

### 3. CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS

191. Generalidades .....	406
192. Definición de cesión de derecho litigioso .....	406
193. Extensión del derecho litigioso .....	407
194. Características de la cesión .....	409
195. Derecho litigioso y cosa litigiosa .....	409
196. Situación procesal del cesionario .....	410
197. Retracto litigioso .....	410
198. Fundamento del derecho de retracto .....	411
199. Excepciones al retracto litigioso .....	411
200. Término en que puede ejercerse el retracto litigioso .....	414

## JURISPRUDENCIA

### SOBRE CESIÓN DE DERECHOS

Alcances de la cesión de créditos con reserva de intereses Sentencia de Casación Civil de 24 de febrero de 1976 .....	415
Cesión parcial de créditos. Reserva de intereses Sentencia de Casación Civil de 24 de febrero de 1975 .....	416
Cesión de créditos y de contratos Sentencia de casación civil de 24 de julio de 2015 .....	416
Alcances de la cesión de derechos de herencia Sentencia de Casación Civil de 30 de enero de 1970 .....	419
Adjudicación del derecho de herencia cedido Sentencia de Casación Civil de 9 de septiembre de 1970 .....	420
Conmutatividad y lesión enorme en la venta de derechos hereditarios Sentencia de Casación Civil de 22 de febrero de 1967 .....	420
La lesión enorme en la venta de derechos de herencia Sentencia de Casación Civil de 19 de abril de 1971 .....	421
Improcedencia de la acción rescisoria por lesión enorme en la cesión aleatoria de derecho de herencia Sentencia de Casación Civil de 9 de noviembre de 2006.....	422
Contenido patrimonial de la cesión de un derecho hereditario Sentencia de Casación Civil de 19 de abril de 1971 .....	422
Elementos para establecer el contenido prestación de la cesión de derecho de herencia Sentencia de Casación Civil de 20 de mayo de 2003 .....	423
Momento en que es litigioso un derecho Sentencia de Casación Civil de 23 de octubre de 2003 .....	424

## ÍNDICE GENERAL

Alcances del retracto litigioso. Excepciones	
Sentencia de casación civil de 28 de septiembre de 2017 .....	425
Cesión de derechos litigiosos. La naturaleza litigiosa no depende de la existencia de un litigio	
Sentencia de casación civil de 28 de septiembre de 2017 .....	426
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	
201. Antecedentes y generalidades .....	427
<b>DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS</b>	
202. Alcances .....	428
203. Definición .....	429
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	
204. Generalidades .....	429
a) Bilateral .....	429
b) Consensual .....	429
c) Oneroso .....	429
d) De ejecución sucesiva .....	429
e) Principal .....	430
f) Nominado .....	430
205. Implica actos de la administración .....	430
206. Distinción entre el arrendamiento y otros actos jurídicos .....	430
a) Con el comodato .....	430
b) Con el usufructo .....	430
c) Con la anticresis .....	430
d) Con el uso y habitación .....	431
<b>REQUISITOS</b>	
207. Generalidades .....	431
<b>CAPACIDAD</b>	
208. Concepto .....	431
<b>CONSENTIMIENTO</b>	
209. Concepto .....	432
210. Solemnidades convencionales .....	432
<b>OBJETO</b>	
211. Concepto .....	433
212. Requisitos de la cosa arrendada .....	433
a) Que la cosa sea corporal o incorporal .....	433
b) Que la cosa exista al momento de perfeccionarse el contrato o se espere llegar a existir .....	433
c) Que la cosa no esté prohibida por la ley para ser arrendada .....	434

## ÍNDICE GENERAL

213. Arrendamiento de cosa ajena.....	434
214. Arrendamiento de cosa propia.....	435
215. Arrendamiento de bienes de entidades de derecho público.....	435
<b>PRECIO</b>	
216. Generalidades.....	438
217. Requisitos del precio.....	438
a) Que consista en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada.....	438
b) Que el precio sea determinado o determinable.....	438
c) Que el precio sea real.....	439
d) Que el precio sea serio.....	439
218. Exclusión de la lesión enorme en el arrendamiento.....	439
219. Denominación del precio.....	440
<b>OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR</b>	
220. Generalidades.....	440
221. Obligación de entregar la cosa arrendada.....	441
222. Entrega de la cosa arrendada.....	441
a) Momento.....	441
b) Lugar.....	441
223. Entrega de la cosa cuando se ha arrendado a varias personas.....	441
224. Estado en que se debe entregar la cosa arrendada.....	442
225. Efectos del incumplimiento del arrendador de entregar la cosa arrendada.....	442
a) Incumplimiento por la imposibilidad de entregar la cosa.....	442
b) Mora en entregar la cosa arrendada.....	443
226. Inexistencia de la cosa.....	443
227. Obligación del arrendador de mantener en estado de servir la cosa arrendada.....	443
228. Efectos de las reparaciones necesarias realizadas por el arrendatario.....	444
229. Mejoras útiles realizadas por el arrendatario.....	444
230. Mejoras voluntarias realizadas por el arrendatario.....	445
231. Obligación de saneamiento o de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.....	445
232. Extensión del saneamiento.....	445
1º. A los actos de perturbación provenientes del mismo arrendador.....	445
2º. A los actos perturbatorios de terceros.....	446
a) Perturbaciones por vías de hecho.....	446
b) Perturbaciones por pretensiones de derecho.....	446
1) Perturbación parcial de derecho.....	447
2) Perturbación total.....	447
3º. A los vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada.....	447
a) Vicios ocultos que afectan parte de la cosa arrendada.....	448
b) Vicios ocultos que impiden el uso o goce de la cosa arrendada.....	448
233. Derecho de retención del arrendatario.....	448

## ÍNDICE GENERAL

### OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

234. Generalidades .....	449
235. Obligación de usar y gozar la cosa arrendada según los términos o espíritu del contrato .....	450
236. Efectos del incumplimiento del arrendatario al usar la cosa .....	451
237. Facultad de usar y gozar la cosa por el arrendatario .....	451
238. Subarriendo .....	451
239. Cesión .....	451
240. Obligación de velar por la conservación de la cosa .....	452
241. Obligación de pagar el precio o renta .....	453
242. Pago del precio .....	453
243. Duración de la obligación de pagar el precio .....	453
244. A quién debe hacerse el pago .....	454
245. Pago del precio fuera del término convencional del contrato o plazo de la ley, aceptado por el arrendador .....	455
246. Modificación del precio .....	457
247. Obligación de restituir la cosa arrendada a la finalización del contrato .....	458
248. Requerimiento para la restitución de la cosa arrendada .....	459
249. Efectos de la mora de restituir la cosa arrendada .....	460
250. Comentarios al artículo 2000 del Código Civil .....	460

### EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

251. Causales .....	462
252. Por la destrucción total de la cosa arrendada .....	463
253. Concepto de destrucción total .....	463
254. Efectos de la destrucción .....	463
255. Terminación por expiración del tiempo estipulado por las partes para la duración del contrato o por desahucio .....	464
a) Contratos de duración determinada .....	464
b) Contratos de duración indeterminada .....	464
256. Renovación tácita .....	465
257. Efectos de la tácita renovación .....	466
258. Duración del arrendamiento con entidades de derecho público .....	467
259. Terminación del arriendo por la extinción del derecho del arrendador .....	467
260. Artículo 417 (antes 431) del Código de Procedimiento Civil .....	468
261. Aplicación del artículo 426 (antes 435) del Código de Procedimiento Civil ....	473
262. Extinción del derecho del arrendador por expropiación .....	474
263. Por sentencia del juez en los casos previstos por la ley .....	477
264. Insolvencia o muerte del arrendatario .....	477
265. Pacto de no enajenación de la cosa arrendada .....	478
266. Embargo de la cosa arrendada .....	478

## ÍNDICE GENERAL

267. Necesidad de la cosa arrendada por el arrendador .....	478
268. Arrendamientos hechos por representantes legales .....	479
<b>ANTECEDENTES DE LA COGELACIÓN DE PRECIOS</b>	
269. Régimen anterior .....	479
270. Régimen posterior .....	480
<b>ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA</b>	
271. Legislación especial de arrendamiento de vivienda urbana.....	486
272. Definición de arrendamiento de vivienda urbana y servicios conexos y similares	487
273. Formas de los contratos de vivienda urbana .....	488
274. Prohibición de garantías y depósitos en el arriendo de vivienda.....	489
275. Clasificación de los contratos de arrendamiento de vivienda .....	490
276. Prohibición del subarriendo y de la cesión del arrendamiento de vivienda .....	491
277. Término legal y prórroga de los contratos de arrendamiento vivienda urbana. Lugar para las notificaciones .....	493
278. Fijación de la renta del arrendamiento de vivienda .....	495
279. Reajuste de la renta o precio del arrendamiento de vivienda .....	497
280. Obligaciones del arrendador de vivienda urbana .....	499
281. Obligaciones del arrendatario de vivienda urbana .....	501
282. Las formalidades para el pago por consignación de la renta .....	502
283. Terminación por mutuo acuerdo del contrato de arrendamiento de vivienda urbana .....	505
284. Terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte del arrendador .....	506
285. Terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte del arrendatario .....	509
286. Derecho de retención del arrendatario .....	511
287. Solidaridad, exigibilidad y reglas sobre los servicios públicos domiciliarios ...	512
288. Descuento por reparaciones indispensables no locativas .....	515
289. Régimen aplicable, tránsito de legislación y autoridad competente .....	515
290. Alcances contractuales del Decreto 1919 de 1986 .....	517
<b>ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA OFICINAS, CONSULTORIOS</b>	
291. Régimen de arrendamiento de oficinas, consultorios, escuelas, etc., en áreas urbanas .....	521
292. Síntesis del régimen legal de los arrendamientos de inmuebles .....	530
<b>ARRENDAMIENTOS DE CASAS, ALMACENES Y EDIFICIOS</b>	
293. Reglas especiales .....	531
294. Mora en el pago .....	531
<b>ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS</b>	
295. Reglas especiales .....	533

## ÍNDICE GENERAL

### ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS INMATERIALES

296. Concepto y alcances .....	535
297. Reglas especiales aplicables .....	536
298. Prestación de servicios profesionales .....	536
299. Prestación de servicios ante la Nación y los establecimientos públicos .....	536
300. Prestación de servicios con la entrega del bien .....	538

### ARRENDAMIENTO EN MATERIA COMERCIAL

301. Aspectos generales .....	539
302. Inmuebles amparados por el régimen comercial de arrendamiento .....	539
303. Renovación de los contratos .....	542
304. Plazo de renovación .....	543
305. Diferencias al momento de la renovación .....	543
306. Prórroga del arrendamiento. Otros aspectos .....	543
307. Preferencia al arrendatario .....	547
308. Indemnización de perjuicios .....	548
309. Calidades de los contratantes .....	548
310. No hay necesidad de licencia administrativa .....	550
311. Cesión y subarriendo .....	553
312. Reglas para la efectividad de la cesión .....	555
313. Arrendamiento de entidades públicas de locales comerciales .....	556

### JURISPRUDENCIA

#### SOBRE ARRENDAMIENTO

La causa en el arrendamiento	
Sentencia de Casación Civil de 30 de abril de 1970 .....	558
Determinación del precio	
Sentencia de Casación Civil de 25 de febrero de 1976 .....	558
Obligaciones accesorias en el arrendamiento	
El servicio de vigilancia	
Sentencia de Casación Civil de 10 de diciembre de 1999 .....	559
Responsabilidad del arrendador	
Sentencia de Casación Civil de 25 de febrero de 1976 .....	562
Requerimientos en el arrendamiento. Finalidades	
Sentencia de Casación Civil de 30 de abril de 1970 .....	563
Conmutatividad del arrendamiento	
Sentencia de Casación Civil de 30 de abril de 1970 .....	564
Alcances del arrendamiento comercial	
Sentencia de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de 29 de noviembre de 1971 .....	564
Indemnización en favor del arrendatario de un establecimiento comercial	
Sentencia de Casación Civil de 29 de septiembre de 1978 .....	566
Sentencia de Casación Civil de 27 de julio de 2001 .....	568

## ÍNDICE GENERAL

Devolución del exceso del precio congelado	
Sentencia de Casación Civil de 29 de abril de 1969 .....	570
La prestación de servicios y el mandato	
Sentencia de Casación Civil de 3 de julio de 1987 .....	570
Arrendamiento de cosa propia	
Sentencia de Casación Civil de 27 de junio de 1995 .....	571
Derechos y obligaciones derivados del arrendamiento de locales comerciales	
Sentencia de Casación Civil de 8 de octubre de 1997 .....	571
Derechos del arrendatario de local comercial. Procede la indemnización cuando la restitución es voluntaria o judicial	
Sentencia de Casación Civil de 24 de septiembre de 2001 .....	576
Derecho de renovación en el arrendamiento de local comercial	
Sentencia de Casación Civil de 27 de abril de 2010 .....	578
Renovación del contrato de arrendamiento de local comercial. Régimen de responsabilidad del arrendador	
Sentencia de Casación Civil de 14 de abril de 2008 .....	581
Clases de prestación de servicios inmateriales. Diferencias con el contrato de trabajo	
Sentencia de Casación Civil de 5 de noviembre de 1997 .....	582
Contrato de arrendamiento y contrato de transporte. Distinciones	
Sentencia de Casación Civil de 8 de mayo de 2001 .....	583
La interversión del título	
Sentencia de Casación Civil de 8 de febrero de 2002 .....	584
Mejoras en el arrendamiento de locales comerciales. Aplicación de las normas civiles	
Sentencia de casación civil de 4 de junio de 2019 .....	585

### CAPÍTULO V

#### CONTRATO DE OBRA

314. Generalidades .....	587
315. Definición y elementos .....	587
a) Un acto jurídico .....	587
b) La realización o ejecución de obras materiales .....	587
c) Remuneración .....	588
d) No hay subordinación ni representación .....	588

#### CARACTERÍSTICAS

316. Extensión .....	588
----------------------	-----

#### OBLIGACIONES

317. Del artífice .....	590
a) La realización de la obra encomendada .....	590
b) La entrega de la obra en el tiempo estipulado .....	590
318. Del dueño .....	590
a) Pagar el precio de la obra .....	590
b) Cooperar en la confección de la obra .....	591
c) Recibir la obra .....	591

## ÍNDICE GENERAL

319. Riesgos de los materiales .....	591
320. Contrato de obra con entidades estatales .....	592

### JURISPRUDENCIA

#### SOBRE OBRA MATERIAL

Arrendamiento en la confección de obra	
Sentencia de Casación Civil de 6 de mayo de 1969 .....	593

### CAPÍTULO VI

#### CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

321. Definición e importancia .....	595
322. Inalterabilidad del precio .....	596
323. Reajuste excepcional del precio .....	596
324. Responsabilidad del empresario .....	596
325. Responsabilidad frente a los obreros .....	598
326. Extensión del artículo 2060 .....	598
327. Terminación del contrato por muerte del empresario .....	599

### JURISPRUDENCIA

#### SOBRE CONSTRUCCIÓN

Responsabilidad del constructor respecto de nuevos adquirentes	
Sentencia de Casación Civil de 5 de junio de 2009 .....	601
Precio en el contrato de obra	
Sentencia de Casación Civil de 9 de noviembre de 2009 .....	602
Responsabilidad en la construcción de edificio	
Sentencia de Casación Civil de 7 de octubre de 2016 .....	602
Garantía decenal en el contrato de obra. Legitimación por activa	
Sentencia de casación civil de 26 de julio de 2019 .....	603

### CAPÍTULO VII

#### CONTRATO DE MANDATO

328. Generalidades .....	605
329. Definición .....	605
a) El testamento .....	606
b) La absolución de posiciones o interrogatorio de parte .....	606
330. Representación en el mandato .....	606

### CARACTERÍSTICAS

331. Precisiones .....	614
1) Es consensual .....	614
2) Es unilateral .....	615
3) Es bilateral .....	616
4) Conmutativo .....	616

## ÍNDICE GENERAL

5) Es principal .....	616
6) Es nominado .....	616
<b>ELEMENTOS NECESARIOS EN LA FORMACIÓN DEL MANDATO</b>	
<b>CONSENTIMIENTO</b>	
332. Consentimiento del mandante .....	617
333. Consentimiento del mandatario .....	617
334. Aspecto probatorio del consentimiento .....	621
<b>CAPACIDAD</b>	
335. Generalidades .....	622
336. Capacidad del mandante .....	623
337. Capacidad del mandatario .....	623
<b>OBJETO</b>	
338. Concepto .....	624
339. Intereses en el objeto del mandato .....	625
340. Clases de mandato .....	625
1º. Mandato individual .....	625
2º. Mandato plural o colectivo .....	625
a) Mandato conjunto .....	626
b) Mandato solidario .....	626
c) Mandato divisible .....	626
d) Mandato sustitutivo .....	626
3º. Según sea la gestión .....	626
a) Mandato especial .....	626
b) Mandato general .....	626
341. Responsabilidad del mandatario .....	626
342. Responsabilidad especial del mandatario .....	627
<b>ADMINISTRACIÓN DEL MANDATO</b>	
343. Alcances .....	627
344. Ejecución del mandato .....	627
345. Efectos del incumplimiento en la ejecución del mandato .....	628
346. Ejecución en beneficio del mandante .....	629
347. Riesgos de las especies metálicas .....	629
348. Formas de contratar el mandatario .....	630
349. Actos del mandatario .....	631
350. Aceptación del mandatario de lo que se le debe al mandante .....	632
351. Mandatos especiales .....	632
352. Rendición de cuentas del mandatario .....	633
353. Prohibiciones al mandatario .....	634
354. Delegación del mandato .....	635
355. Acciones del mandante frente al delegado .....	636

## ÍNDICE GENERAL

### OBLIGACIONES DEL MANDANTE

356. Alcances .....	636
357. Efectos del incumplimiento de las obligaciones del mandante .....	637
358. Derecho de retención del mandatario .....	638
359. Efectos del mandato frente a terceros .....	638
360. Terminación del mandato .....	639
361. El desempeño del negocio como forma de terminación del mandato .....	640
362. Por acto unilateral de los contratantes .....	640
A. Revocación del mandato .....	640
B. Pacto de irrevocabilidad del mandato .....	641
C. Renuncia del mandatario .....	643
D. Pacto de irrenunciabilidad del mandato .....	643
363. Por la muerte del mandante o del mandatario .....	643
364. La muerte del mandante o mandatario .....	644
365. La quiebra, insolvencia e interdicción del mandante o mandatario .....	644
366. La interdicción del mandante o mandatario .....	644

### EL CONTRATO DE MANDATO EN MATERIA COMERCIAL

367. Generalidades .....	645
368. Definición .....	645
369. Representación .....	645
370. Extensión del mandato .....	646
371. Onerosidad del mandato .....	646
372. Lesión enorme en el mandato .....	647
373. Derechos y obligaciones del mandatario y del mandante .....	647
374. Extinción del mandato .....	649

### JURISPRUDENCIA

#### SOBRE MANDATO

Alcances de la representación	
Sentencia de Casación Civil de 24 de octubre de 1975 .....	651
Sentencia de Casación Civil de 30 de noviembre de 1989 .....	651
Mandato con representación y sin representación	
Sentencia de Casación Civil de 17 de mayo de 1976 .....	651
Mandato y apoderamiento	
Sentencia de Casación Civil de 15 de diciembre de 2005 .....	653
Mandato representativo y no representativo	
Sentencia de Casación Civil de 17 de abril de 2007 .....	653
Sentencia de Casación Civil de 28 de septiembre de 2010 .....	654
Sentencia de Casación Civil de 16 de diciembre de 2010 .....	654
Prueba del contrato de mandato	
Sentencia de Casación Civil de 17 de mayo de 1976 .....	655

## ÍNDICE GENERAL

Prueba del mandato oculto	
Sentencia de Casación Civil de 12 de febrero de 1988 .....	656
La representación derivada del negocio fundamental	
Sentencia de Casación Civil de 12 de febrero de 1988 .....	656
Mandato con y sin representación	
Sentencia de Casación Civil del 22 de abril de 2014 .....	657
Efectos del mandato no representativo u oculto	
Sentencia de Casación Civil de 28 de septiembre de 2010 .....	658
La consensualidad del mandato. Aceptación	
Sentencia de Casación Civil de 11 de diciembre de 1986 .....	658
Aceptación del mandante de actos del mandatario	
Sentencia de Casación Civil de 11 de octubre de 1991 .....	659
La ausencia de poder suficiente no genera nulidad sino inoponibilidad	
Sentencia de Casación Civil de 15 de agosto de 2006 .....	660
Revocabilidad del mandato comercial. Pacto de irrevocabilidad	
Sentencia de Casación Civil de 28 de noviembre de 1992 .....	661
Obligación del mandatario de restituir con intereses los dineros recibidos	
Sentencia de Casación Civil de 16 de octubre de 1997 .....	663
Terminación del mandato. Muerte del mandante y del mandatario	
Sentencia de Casación Civil de 31 de mayo de 2010 .....	665
Efectos de la delegación del mandato	
Auto de la Sala Civil de la Corte Suprema de 25 de marzo de 1999 .....	665
Incumplimiento en la restitución de las sumas recibidas por el mandatario. Intereses e indexación	
Sentencia de Casación Civil de 1 de septiembre de 2009 .....	666

## CAPÍTULO VIII

### CONTRATO DE COMODATO

375. Antecedentes y definición .....	669
--------------------------------------	-----

#### CARACTERÍSTICAS

376. Generalidades y clasificación .....	669
a) Es real .....	669
b) Es unilateral .....	670
c) Es gratuito .....	670
d) Es principal .....	670
e) Es nominado .....	670
377. Actos del comodatario .....	670

#### REQUISITOS

378. Clasificación .....	671
a) La capacidad .....	671
b) El consentimiento .....	671
c) El objeto lícito .....	671

## ÍNDICE GENERAL

<b>OBLIGACIONES DEL COMODATARIO</b>	
379. Extensión .....	671
380. Obligación de conservación de la cosa .....	671
381. Obligación de uso de acuerdo con los términos convenidos o por el uso ordinario .....	672
382. Obligación de restitución .....	672
383. Suspensión de la restitución .....	673
384. Derechos y obligaciones de los herederos .....	674
385. Comodato de cosa ajena .....	674
386. Riesgos de la cosa prestada .....	675
<b>OBLIGACIONES DEL COMODANTE</b>	
387. Generalidades .....	675
388. Pago de las expensas .....	675
389. Indemnizatoria .....	675
390. Derecho de retención .....	676
<b>COMODATO PRECARIO</b>	
391. Noción .....	676
392. Aspecto probatorio del comodato .....	677
<b>JURISPRUDENCIA</b>	
<b>SOBRE COMODATO</b>	
Contrato de comodato. Elementos. Características. Obligaciones. Comodato de cosa ajena y de cosa propia. Expensas y gastos Sentencia de Casación Civil de 4 de agosto de 2008 .....	679
Comodato. No procede la prescripción Sentencia de casación civil de 23 de mayo de 2018 .....	683
<b>CAPÍTULO IX</b>	
<b>CONTRATO DE MUTUO</b>	
393. Antecedentes y definición .....	685
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	
394. Generalidades y clasificación .....	685
a) Es real .....	685
b) Es unilateral .....	686
c) Es gratuito .....	686
d) Es principal .....	687
e) Es nominado .....	687
395. Actos de disposición en el mutuo .....	687
<b>REQUISITOS</b>	
396. Clasificación .....	687

## ÍNDICE GENERAL

### OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

397. Devolución de una cosa del mismo género y calidad .....	688
398. Momento de la devolución .....	689
399. Lugar de la devolución .....	690
400. Préstamo con intereses .....	690
401. Carta de pago .....	692
402. Anatocismo .....	692

### OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

403. Alcances .....	692
---------------------	-----

### MUTUO COMERCIAL

404. Generalidades .....	692
405. Onerosidad en el mutuo .....	693

### OBLIGACIONES DEL MUTUARIO

406. Obligación de restitución .....	693
407. Obligación de pagar intereses .....	694

### OBLIGACIONES DEL MUTUANTE

408. Alcances .....	695
409. Promesa de contrato mutuo .....	695

## JURISPRUDENCIA

### SOBRE MUTUO

Contrato de mutuo. Carácter real y unilateral	
Sentencia de Casación Civil de 12 de diciembre de 2006 .....	696
Intereses en el mutuo comercial. Cuándo procede la pérdida	
Sentencia de Casación Civil de 29 de mayo de 1981 .....	697
El mutuo mercantil es contrato real	
Sentencia de Casación Civil de 27 de marzo de 1998 .....	699
Alcances del pago anticipado en el mutuo con intereses	
Sentencia de la Corte Constitucional de 26 de mayo de 1998 .....	700
La tradición, requisito para el perfeccionamiento del mutuo	
Sentencia de Casación Civil de 22 de marzo de 2000 .....	705
Formas de hacer la tradición de la cosa mutuada	
Sentencia de Casación Civil de 22 de junio de 2000 .....	707
Consensual la promesa de mutuo comercial	
Sentencia de Casación Civil del 12 de septiembre de 2000 .....	709
Alcances del anatocismo en el Código Civil y en el Código de Comercio	
Sentencia de Casación Civil de 19 de noviembre de 2001 .....	711
Procedencia de la promesa de mutuo	
Sentencia de Casación Civil de 5 de julio de 2011 .....	713

ÍNDICE GENERAL

**CAPÍTULO X  
CONTRATO DE DEPÓSITO**

410. Definición .....	715
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	
411. Generalidades .....	716
a) Es real.....	716
b) Es unilateral .....	716
c) Es gratuito .....	716
d) Es principal .....	717
e) Es nominado .....	717
<b>REQUISITOS</b>	
412. Generalidades .....	717
413. Capacidad .....	717
414. Consentimiento .....	717
415. Objeto .....	718
<b>CLASES DE DEPÓSITO</b>	
416. Identificación .....	718
<b>DEPÓSITO PROPIAMENTE DICHO - VOLUNTARIO</b>	
417. Definición .....	718
<b>OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO</b>	
418. Clasificación .....	718
419. Guardar la cosa .....	718
420. Restituir la cosa .....	719
421. Riesgos de la cosa depositada .....	720
422. Responsabilidad de los herederos del depositario .....	720
423. Reglas del comodato aplicables al depósito .....	720
<b>OBLIGACIONES DEL DEPOSITANTE</b>	
424. Clasificación .....	721
425. Derecho de retención del depositario .....	721
426. Prueba del depósito .....	722
<b>DEPÓSITO PROPIAMENTE DICHO - NECESARIO</b>	
427. Definición .....	722
428. Alcances .....	722
429. Otros casos de depósito .....	723
<b>DEL SECUESTRO</b>	
430. Definición y clases .....	724
431. Reglas especiales .....	725

## ÍNDICE GENERAL

### CONTRATO DE DEPÓSITO COMERCIAL

432. Generalidades .....	725
433. Onerosidad del depósito .....	726
434. Responsabilidad del depositario .....	726
435. Obligaciones del depositario .....	726
436. Obligaciones del depositario en el Estatuto del Consumidor .....	727
437. Derecho de retención .....	728
438. Depósito de cosas fungibles .....	728
439. Obligaciones del depositante .....	728

### JURISPRUDENCIA

#### SOBRE DEPÓSITO Y OTRAS MATERIAS

Alcances del contrato de depósito. Responsabilidad Sentencia de Casación Civil de 6 de marzo de 1972 .....	729
Cesación del secuestro o depósito judicial. Obligación de rendir cuentas Sentencia de Casación Civil de 21 de mayo de 1971 .....	730
El depósito mercantil es un contrato real Sentencia de Casación Civil de 26 de febrero de 2010 .....	731
El depósito mercantil de vehículos Sentencia de Casación Civil de 25 de agosto de 1988 .....	731
El depósito. Clases. Responsabilidad en el depósito oneroso Sentencia de Casación Civil de 2 de septiembre de 1985 .....	732
Cláusulas contractuales de exoneración de responsabilidad Sentencia de Casación Civil de 6 de marzo de 1972 .....	735
Interpretación de contratos de adhesión Sentencia de Casación Civil de 8 de mayo de 1974 .....	736
Pruebas de los contratos Sentencia de Casación Civil de 25 de septiembre de 1973 .....	737
Sentencia de Casación Civil de 25 de septiembre de 1973 .....	738
Aplicación del nuevo Código de Comercio en materia contractual Sentencia de Casación del 24 de mayo de 1976 .....	739
Sentencia de Casación Civil de 14 de agosto de 1975 .....	739
La excepción de contrato no cumplido frente a la mora de las partes Sentencia de Casación Civil de 29 de noviembre de 1978 .....	739
El mutuo incumplimiento de los contratantes y la excepción de contrato no cumplido Sentencia de Casación Civil de 7 de diciembre de 1982 .....	741
El artículo 1602 del Código Civil como fundamento del mutuo disenso Sentencia de Casación Civil de 16 de julio de 1985 .....	744
Incumplimiento unilateral y bilateral. Procedencia de la resolución y mutuo disenso Sentencia de casación civil de 5 de julio de 2019 .....	747
La corrección monetaria en la declaratoria de nulidad de un contrato Sentencia de Casación Civil de 24 de marzo de 1983 .....	748

## ÍNDICE GENERAL

Perspectivas de la corrección monetaria	
Sentencia de Casación Civil de 19 de marzo de 1986 .....	749
La corrección monetaria no es como regla general de aplicación oficiosa	
Sentencia de Casación Civil de 12 de agosto de 1988 .....	752
Intereses y corrección monetaria. Indemnización	
Sentencia de Casación Civil de 24 de enero de 1990 .....	753
Sentencia de Casación Civil de 19 de noviembre de 2001 .....	756
Principios de interpretación de los contratos comerciales	
Sentencia de Casación Civil de 15 de mayo de 1992 .....	766
La corrección monetaria debe hacerse desde la mora del deudor	
Sentencia de Casación Civil de 14 de diciembre de 1992 .....	767
Alcances del negocio jurídico que nace de conciliación judicial	
Sentencia de Casación Civil de 22 de noviembre de 1999 .....	768

### JURISPRUDENCIA

#### DE CASACIÓN CIVIL FRANCESA

#### SOBRE PROMESA DE COMPRAVENTA

Obligaciones del prometiende vendedor	
Sentencia de 26 de noviembre de 1935 .....	771
Lesión enorme en la promesa de compraventa	
Sentencia de 14 de noviembre de 1916 .....	771

#### SOBRE COMPRAVENTA

Alcances de la lesión enorme	
Sentencia de 7 de junio de 1966 .....	772
Sentencia de 28 de diciembre de 1932 .....	773
Vicios ocultos	
Sentencia de 24 de noviembre de 1954 .....	773
Indemnización por vicios ocultos	
Sentencia de 19 de enero de 1965 .....	774

#### SOBRE CESIÓN DE CRÉDITOS

Cesión de una promesa unilateral de venta	
Sentencia de 4 de marzo de 1931 .....	775
Alcances de la notificación al deudor de la cesión	
Sentencia de 28 de junio de 1938 .....	775

#### SOBRE ARRENDAMIENTO

Arrendamiento a varias personas separadamente	
Sentencia de 12 de febrero de 1954 .....	776
Alcances de la nulidad de un contrato de arrendamiento	
Sentencia de 1º de junio de 1954 .....	776
Responsabilidad del arrendatario de inmueble	
Sentencia de 4 de julio de 1889 .....	777
Responsabilidad del arrendatario de cosa mueble	
Sentencia de 16 de agosto de 1882 .....	777

## ÍNDICE GENERAL

### SOBRE MANDATO

Mandato aparente. Representación en el mandato	
Sentencia de 13 de diciembre de 1962 .....	777
Mandato oneroso. Precio lesivo	
Sentencia de 29 de enero de 1867 .....	778
Diferencia entre mandato y locación de obra	
Sentencia de 19 de febrero de 1968 .....	778
Ejecución del mandato	
Sentencia de 16 de junio de 1903 .....	779

### SOBRE MUTUO

Préstamo de dinero pagadero en mercaderías	
Sentencia de 27 de junio de 1957 .....	779
ÍNDICE ANALÍTICO .....	781
ÍNDICE DE DISPOSICIONES .....	799