

ÍNDICE GENERAL

Primera Parte

TEORÍA DEL CONTRATO

Título I

El contrato en el contexto de las obligaciones

I. El concepto de obligación	9
II. El contrato como fuente de obligaciones.....	13
III. La causa de las obligaciones y la causa de los contratos	17
IV. Las distintas clases de obligaciones.....	18
1. Obligaciones civiles y meramente naturales	18
2. Obligaciones condicionales y modales.....	19
2.1 Obligaciones condicionales.....	19
2.2. Obligaciones modales	25
3. Obligaciones a plazo	26
4. Obligaciones alternativas	29
5. Obligaciones facultativas.....	32
6. Obligaciones de género	33
7. Obligaciones solidarias.....	34
8. Obligaciones divisibles e indivisibles.....	39
9. Obligaciones con cláusula penal	42
V. Extinción de las obligaciones	45
1. Acuerdo o convención	45
2. Pago	47
3. Novación.....	53
4. Transacción.....	56
5. Remisión	58
6. Compensación.....	60
7. Confusión	65
8. Pérdida de la cosa debida.....	67
9. Nulidad y rescisión	68
10. Condición resolutoria	74
11. Prescripción extintiva	78

Título II

El contrato en general

I. El concepto de contrato	81
1. Antecedentes.....	81

2. En materia civil	82
3. En el campo comercial	87
II. Clasificación de los contratos	89
1. Unilaterales y bilaterales	90
2. Onerosos y gratuitos	91
3. Conmutativos y aleatorios	92
4. Principales y accesorios	94
5. Reales, solemnes y consensuales	94
6. Nominados o típicos e innominados o atípicos	95
7. Contratos coligados	96
8. De libre discusión y de adhesión	100
9. Instantáneos y de ejecución sucesiva	101
10. Verbales y escritos	101
11. Civiles y mercantiles	101
12. De utilidad pública y privada	107
13. Plurilaterales	107
14. Otras clases de contratos	109
III. Las partes del contrato	110
1. El concepto de parte	110
2. Las formas de expresión de las partes del contrato	110
3. La representación	111
3.1. Definición y elementos	111
3.2. Modalidades	114
4. La autocontratación o el acto jurídico consigo mismo	118
5. La estipulación para otro	121
IV. Elementos esenciales del contrato	123
1. La capacidad	123
1.1. Definición	123
1.2. Formas de capacidad legal	124
1.3. Presunción de la capacidad	124
2. El consentimiento	125
2.1. Concepto	125
2.2. Vicios que afectan el consentimiento	127
a) El error	128
b) La fuerza	129
c) El dolo	134
2.3. Referencia a la autonomía de la voluntad en materia contractual	136

3. El objeto.....	142
4. La causa lícita	146
5. Consecuencias de la omisión de los requisitos esenciales del contrato	149
5.1. Nulidad contractual	150
5.2. Ineficacia e inexistencia contractual.....	152
5.3. Inoponibilidad.....	155
V. Ejecución y cumplimiento de los contratos	156
1. La ley contractual	156
2. La buena fe en la ejecución de los contratos	157
3. La confianza legítima y la doctrina de los actos propios en la conducta de las partes contratantes.....	163
4. El contenido de la obligación contractual	169
5. Incumplimiento contractual, cumplimiento tardío y resolución del contrato	172
5.1. La culpa contractual	172
5.2. El incumplimiento contractual y resolución del contrato	176
5.3. La mora contractual	180
a) Mora del deudor.....	180
b) Mora del acreedor	182
c) Mora simultánea de ambos contratantes	184
VI. Interpretación de los contratos	186
VII. Efectos, interpretación y prueba del contrato comercial.....	195
VIII. La formación del contrato	200
1. El proceso de formación contractual	200
2. La oferta o propuesta de contrato	204
2.1. Regulación	204
2.2. Definición de oferta	204
2.3. Características	206
2.4. Clases de oferta	209
2.5. Aceptación de la oferta	210
3. La opción y la preferencia	213
4. La promesa de contrato	214
4.1. Regulación	214
4.2. Concepto y naturaleza	214
4.3. Características	216
4.4. Requisitos.....	217
a) Que conste por escrito	217

b) Que el contrato a que la promesa se refiere contenga los elementos o requisitos esenciales del contrato	219
c) Que la promesa contenga un plazo o condición para celebrar el contrato	219
d) Que el contrato se determine en la promesa.....	219
4.5. Consecuencia de la inobservancia de los requisitos legales	220
4.6. La promesa y el contrato	220
4.7. Libertad precontractual	220
IX. Fenómenos que afectan la pureza de los contratos	221
1. La simulación contractual	222
1.1. Definición.....	222
1.2. Características	223
a) Discordancia entre la voluntad y la manifestación	223
b) Concurrencia simulatoria de las partes	225
c) Propósito de engaño.....	226
1.3. Clases de simulación	228
a) Absoluta.....	228
b) Relativa	232
1º) Simulación en cuanto a la naturaleza del negocio.....	233
2º) La simulación en cuanto a las condiciones del negocio.....	234
3º) La simulación en cuanto a la identidad de las partes	235
c) La simulación en la jurisprudencia	236
2. La reserva mental	243
3. El fraude.....	244
3.1. Fraude a la ley	244
3.2. Fraude pauliano	247
X. La responsabilidad en materia contractual	248
1. Ubicación de la responsabilidad civil	248
2. Contexto de la responsabilidad contractual	253
3. Responsabilidad precontractual.....	254
4. Responsabilidad contractual.....	255
4.1. Por incumplimiento del contrato	255
4.2. Por cumplimiento tardío o moroso	257
4.3. Por cumplimiento defectuoso	257

5. Responsabilidad e indemnización de perjuicios.....	260
5.1. Principio general.....	260
5.2. Procedencia de la indemnización.....	261
5.3. Daño emergente y lucro cesante.....	261
5.4. Determinación de los perjuicios	269
a) Avalúo judicial.....	269
b) Avalúo legal.....	269
c) Avalúo convencional: cláusula penal	269
XI. Los intereses en materia contractual	277
1. Concepto y regulación	277
2. Intereses en materia civil	277
2.1. Intereses remuneratorios	277
2.2. Intereses moratorios	278
2.3. Intereses convencionales	279
2.4. Intereses legales	279
2.5. Intereses corrientes.....	280
3. Los intereses en materia comercial	281
3.1. Interés comercial.....	281
3.2. Interés bancario corriente	281
3.3. Interés en créditos ordinarios de libre asignación	281
3.4. Interés en operaciones de mutuo de los establecimientos de crédito	281
4. Diferencia en materia de intereses civiles y comerciales	281
5. Las limitantes en materia de intereses.....	284
6. El anatocismo: su tratamiento en material civil y comercial	297
XII. La corrección monetaria en materia contractual	302
1. Concepto y justificación.....	302
2. La corrección convencional.....	306
3. La corrección judicial	307
4. La corrección monetaria en la indemnización de perjuicios.....	310
5. Tratamiento jurisprudencial de la corrección monetaria.....	310
XIII. La imprevisión contractual y la revisión del contrato.....	315
1. Concepción general.....	315
2. Regulación civil.....	324
3. Regulación comercial.....	327

Segunda Parte MODALIDADES CONTRACTUALES

Título I Contrato de promesa de compraventa

I. Definición	341
II. Características y requisitos en materia civil.....	341
1. Características	341
2. Requisitos.....	343
III. Promesa de compraventa mercantil	345
IV. Promesa de compraventa de cosas embargadas.....	347
V. Las arras y la promesa de compraventa.....	349
1. Concepto	349
2. Regulación jurídica.....	349
3. Evolución	349
4. Tipos de arras.....	350
4.1. Arras de retractación.....	352
4.2. Arras confirmatorias	356
4.3. Las arras confirmatorias penales	357
4.4. Las arras en materia comercial	358
5. Las arras en la promesa de compraventa.....	358
VI. La lesión enorme en la promesa de compraventa	360
VII. Resolución de la promesa de compraventa por mutuo acuerdo.....	362

Título II Contrato de compraventa

I. Definición y terminología	365
II. Características y requisitos del contrato de compraventa	368
1. Características	368
1.1. Bilateral	368
1.2. Principal	368
1.3. Nominado.....	368
1.4. Consensual.....	368
1.5. Oneroso	369
1.6. Conmutativo.....	369
1.7. De libre discusión	370
1.8. De ejecución instantánea	370

2. Requisitos	370
2.1. Capacidad	370
2.1.1. Incapacidades generales	371
2.1.2. Incapacidades especiales en materia civil	371
a) Entre padre e hijo de familia	371
b) Otras	371
2.1.3. Incapacidades especiales en materia comercial	372
2.2. Consentimiento	373
2.3. Objeto y causa lícitas	374
III. El objeto de la compraventa	374
1. Concepto	374
2. Requisitos de la cosa	375
2.1. Existencia	375
2.2. Determinación	376
2.3. Comerciability	377
2.3.1. Venta de cosa ajena	377
a) En materia civil	377
b) En el campo mercantil	379
2.3.2. Venta de cosas embargadas	382
2.3.3. Compra de cosa propia	388
IV. El precio de la compraventa	389
1. Concepto y regulación	389
2. Requisitos de precio	390
2.1. Debe ser pecuniario	391
2.2. Debe ser cierto (determinado o determinable)	392
2.3. Debe ser justo	394
2.4. Debe ser serio	394
2.5. Debe ser real	394
3. Pago del precio con títulos valores	396
V. Obligaciones del vendedor	401
1. Entrega de la cosa	401
1.1. Significado de la entrega	401
1.2. Entrega o tradición en materia civil	401
1.2.1. Concepto de tradición y las partes que involucra	401
1.2.2. Objeto de la entrega	402
1.2.3. Calidad que debe reunir el tradente y contenido de la tradición	402
1.2.4. Entrega de cosas corporales muebles	407

1.2.5. Tradición de bienes inmuebles	408
1.2.6. Tiempo de entrega.....	410
1.2.7. Lugar de entrega.....	410
1.2.8. Mora en la entrega.....	411
1.2.9. Entrega de la cosa por el tradente al adquirente.....	415
1.3. La entrega en materia comercial.....	415
2. Obligación de saneamiento de la cosa vendida	416
2.1. Saneamiento por evicción.....	417
2.1.1. Concepto de evicción	417
2.1.2. Regulación	417
2.1.3. Requisitos.....	417
a) Que la causa de la evicción sea anterior a la venta.....	417
b) Que el comprador no haya tenido conocimiento de la evicción	417
c) Que no exista culpa del comprador	418
d) Que la perturbación o pretensión proveniente de un tercero tenga como causa un vicio de derecho	418
2.1.4. Características	418
a) Es exigible a todos los vendedores.....	418
b) Es indivisible.....	419
c) Es privada	419
2.1.5. Acciones que proceden.....	419
a) Acción de saneamiento por defensa	420
b) Restitución del precio e indemnización	420
2.1.6. Terminación de la obligación de saneamiento	421
2.1.7. La evicción en materia comercial	424
2.1.8. Prescripción de la acción	425
2.2. Saneamiento por vicios redhibitorios	425
2.2.1. Concepto	425
2.2.2. Acción redhibitoria y “ <i>actio quanti minoris</i> ”	425
2.2.3. Regulación civil y comercial.....	433
2.2.4. Requisitos de los vicios redhibitorios	433
a) Existir al tiempo de la venta.....	434
b) Ser de tal naturaleza que anulen o disminuyan la utilidad de la cosa	434
c) Ser ocultos para el comprador	435
2.2.5. Los vicios en ventas conjuntas y forzadas.....	435
2.2.6. Declaración de los vicios por el vendedor	436

2.2.7. Los vicios convencionales.....	436
2.2.8. Prescripción en el saneamiento redhibitorio	436
2.2.9. El saneamiento de vicios redhibitorios en el campo comercial	437
VI. Obligaciones del comprador	442
1. Pago del precio.....	442
1.1. Regulación civil y comercial	442
1.2. El precio y sus formas	442
1.3. Lugar y tiempo del pago	443
1.4. Mora del comprador en el pago del precio: Efectos.	443
a) Acción de cumplimiento del contrato	443
b) Acción de resolución del contrato	445
1.5. Mora del comprador en el campo comercial	451
2. Recibo de la cosa objeto del contrato	453
VII. La lesión enorme en la compraventa	454
1. Concepto	454
2. Regulación	456
3. Antecedentes	456
4. La lesión enorme como vicio objetivo	459
5. Requisitos para la existencia de la lesión enorme.....	462
5.1. Desequilibrio contractual por precio injusto	462
5.2. Que se trate de inmuebles	463
5.3. Que no se trate de ventas hechas por ministerio de la ley	467
5.4. Que no se trate de contratos aleatorios.....	468
5.5. Que el precio injusto se refiera al tiempo de contrato.....	468
6. La acción rescisoria por lesión enorme.....	468
6.1. Concepto	468
6.2. Rescisión y resolución.....	469
6.3. Características	469
a) No es renunciable.....	469
b) Es personal	470
6.4. Requisitos para que prospere la acción	471
a) No haber renuncia a la acción posterior a la celebración	472
b) Que los términos para accionar se encuentren vigentes	474
c) Que se tenga el bien objeto del contrato.....	474

6.5. Consecuencias de la acción	475
VIII. Los pactos accesorios a la compraventa	476
1. El pacto comisorio	476
1.1. Definición.....	476
1.2. Características	477
1.3. Modalidades.....	477
a) Común o simple	477
b) Especial o cualificado	477
1.4. Resolución del contrato por el pacto comisorio	479
a) Fuente.....	479
b) Requiere de sentencia judicial	479
c) La demanda se tramita por un proceso verbal.....	479
d) El problema de la mora en la resolución por pacto comisorio.....	480
1.5. Prescripción del pacto comisorio.....	481
2. El pacto de retroventa	482
2.1. Concepto y origen.....	482
2.2. Naturaleza	483
2.3. Prohibición de cesión del derecho de pacto de retroventa.....	485
2.4. Efectos del pacto de retroventa.....	485
2.5. Prescripción del pacto de retroventa	486
2.6. Diferencia entre el pacto de retroventa y el mutuo con hipoteca.....	486
3. El pacto de mejor comprador.....	488
3.1. Definición.....	488
3.2. Efectos del pacto de mejor comprador frente a terceros	489
3.3. Resolución del contrato por efecto del pacto de mejor comprador	489
3.4. Prescripción del pacto de mejor comprador.....	489
4. Los pactos comisorio, de retroventa y mejor comprador en materia comercial	489
5. El pacto de preferencia.....	490
5.1. Concepto y regulación	490
5.2. Naturaleza y características.....	490
6. El Pacto de reserva de dominio	492
6.1. En materia civil	492

a) Definición y regulación	492
b) Expresividad de la reserva de dominio	494
c) Riesgos de la cosa	495
d) Consecuencias del pacto de reserva de dominio.....	495
e) Acción de restitución	496
6.2. En el derecho comercial	496
a) Concepto y regulación.....	496
b) Registro y oponibilidad de la reserva de dominio	497
c) Bienes objeto de reserva de dominio mercantil	498
d) Bienes excluidos de la reserva de dominio	498
e) Riesgos de la cosa	498
6.3. Obligaciones del comprador en el pacto de reserva del dominio.....	498
a) Conservar la cosa.....	498
b) No cambiar de sitio el bien	499
c) Hacer uso normal de la cosa	499
d) Notificar cualquier cambio de domicilio o residencia	499
e) Comunicar cualquier medida preventiva o de ejecución sobre el bien	500
f) No realizar actos de disposición sobre la cosa.....	500
6.4. Obligaciones del vendedor en el pacto de reserva de dominio	500
a) Garantizar el buen funcionamiento de la cosa.....	501
b) Garantizar la existencia de repuestos, servicios técnicos y de mantenimiento	501
c) Otorgar propiedad al comprador y cancelar la inscripción el pacto	501
6.5. Acciones derivadas del pacto de reserva	501
a) En favor del vendedor.....	501
1º) De reivindicación	501
2º) De restitución.....	502
3º) De pago.....	502
b) En favor del comprador	503
1º) De indemnización de perjuicios.....	503
2º) De ejecución	503
6.6. Otros aspectos	503

a) Adquisición de bienes en mercado o feria, venta pública o remate judicial.....	503
b) Cesión de la reserva de dominio.....	503
c) Subrogación de cantidades debidas.....	504
d) Oposición de comprador y vendedor al embargo de la cosa	504
e) Naturaleza del artículo 962 del Código de Comercio: incumplimiento del comprador y beneficio del término	504
f) Diferencias del pacto de reserva en materia civil y comercial	505
IX. Modalidades especiales de compraventa	508
1. Compraventa de cuerpo cierto	508
2. Venta por cabida.....	510
3. Venta de cosa futura.....	514
4. Venta de cuota en cosa común	515
5. Venta de universalidades	515
6. Ventas a prueba o gusto y a la vista.....	516
7. Venta sobre muestras o sobre determinadas calidades conocidas en el comercio o determinadas en el contrato.....	519
8. Compraventa inmobiliaria	520
8.1. El concepto de inmuebles	520
8.2. Compraventa inmobiliaria civil.....	521
a) La compraventa como título.....	521
b) Solemnidad de la compraventa.....	521
c) La tradición de inmuebles	522
8.3. Compraventa inmobiliaria mercantil	522
9. Compraventa de vehículos automotores	524
9.1. En materia civil	524
9.2. En materia comercial.....	525
10. Compraventa de naves y aeronaves	526
10.1. Naves.....	526
10.2. Aeronaves	528
11. Enajenación de establecimiento de comercio	529
12. Compraventa marítima	531
12.1 Definición.....	531
12.2. Elementos característicos.....	531
a) Es internacional	531

b) Recae sobre bienes muebles.....	531
c) Es de naturaleza mercantil.....	532
12.3. Modalidades de compraventa marítima.....	532
a) A la llegada.....	532
b) Al embarque	532
c) Otras modalidades	533
12.4. Fuentes jurídicas de la compraventa marítima	533
a) A nivel privado.....	533
b) A nivel público	533
c) A nivel local.....	534
d) El caso colombiano	534
12.5. Aspectos conexos a la compraventa marítima	534
a) Los fletes y seguros	534
b) Gastos y riesgos	535
c) La entrega material de la cosa	537
d) El precio en la compraventa marítima.....	537
12.6. Compraventas C.I.F y C&F	539
a) Obligaciones del vendedor en cuanto a fletes y seguro	539
b) Obligaciones del vendedor en cuanto a la entrega de la cosa.....	541
c) Principios y cláusulas relativas a la transferencia de gastos y riesgos	542
d) Transferencia de documentos	544
1º) Documentos a transferir.....	544
2º) Finalidad de la transferencia	547
e) El pago del precio.....	549
f) La entrega en puerto de desembarque.....	552
12.7. Compraventas FOB y FAS.....	555
a) Suministro de flete y seguro	555
1º) Flete suministrado por el comprador.....	555
2º) Flete suministrado por el vendedor	556
3º) El seguro.....	557
b) Entrega al embarque.....	557
1º) El proceso de entrega.....	557
2º) Tiempo de entrega y zarpe	558
3º) Funciones de la entrega al zarpe.....	559
c) La transferencia de gastos y riesgos.....	560

1º) Gastos y riesgos cuando la carga es entregada en condiciones contractuales.....	561
2º) Gastos y riesgos cuando la carga no es entregada según el contrato	561
d) Pago del precio	562
e) Transferencia de los documentos.....	562
f) Entrega de la carga en puerto de desembarque	563

Título III Contrato de permuta

I. Definición	565
II. Características	565
III. Objeto y capacidad	566
IV. Perfeccionamiento del contrato.....	566
V. Diferencia entre compraventa y permuta	567
VI. Remisión normativa.....	568

Título IV Contrato de arrendamiento

I. Aspectos generales relativos al contrato de arrendamiento	569
1. Antecedentes	569
2. Definición.....	570
3. Elementos y diferencias con otros contratos.....	571
4. Características	572
4.1. Bilateral	572
4.2. Oneroso	572
4.3. Consensual.....	573
4.4. Conmutativo.....	573
4.5. Tracto sucesivo.....	573
4.6. Acto administrativo, no dispositivo.....	574
4.7. Principal	574
4.8. Nominado	574
4.9. Prorrogable	574
5. Clases de arrendamiento	575
5.1. Arrendamiento de cosas	575
5.2. Arrendamiento sobre bienes urbanos.....	579
a) Reglas generales	579
b) Reglas sobre vivienda urbana	581

c) Reglas sobre arrendamiento de locales comerciales.....	582
5.3. Arrendamiento sobre predios rústicos.....	583
6. Requisitos del contrato de arrendamiento.....	584
7. Prueba del contrato	584
II. El arrendamiento de cosas.....	585
1. Consideración previa	585
2. Existencia de la cosa.....	586
3. Cosas objeto del contrato de arrendamiento	586
3.1. Las cosas corporales	587
3.2. Las cosas incorpóreas.....	588
3.3. Cosas no consumibles con el uso	588
3.4. Cosas de arrendamiento permitido	589
3.5. El evento de arrendamiento de cosa ajena.....	589
3.6. El caso de arrendamiento de cosa propia	591
III. El precio en el arrendamiento.....	591
IV. Obligaciones del arrendador	594
1. Entregar al arrendatario la cosa arrendada	594
1.1. La entrega	594
1.2. Momento y lugar de la entrega	595
1.3. La entrega en arrendamiento a varias personas por separado	595
1.4. Estado de entrega de la cosa arrendada.....	595
1.5. Incumplimiento de la entrega.....	597
a) Imposibilidad de la entrega	597
b) Mora en la entrega	598
2. Mantener la cosa en estado de servicio	600
2.1. Las reparaciones	600
a) Reparaciones necesarias	600
b) Reparaciones locativas	601
2.2. Mejoras y reparaciones	601
a) Mejoras necesarias.....	602
b) Mejoras útiles.....	603
c) Mejoras voluptuarias	604
2.3. Irrenunciabilidad a las mejoras y derecho de retención.....	605
3. Librar al arrendatario de toda perturbación.....	608
3.1. Actos provenientes del mismo arrendador	608
3.2. Actos provenientes de terceros.....	610
a) Por vías de hecho.....	610

b) Por vía de derecho.....	611
c) Perturbaciones provenientes de vicios redhibitorios	613
V. Obligaciones del arrendatario.....	615
1. Usar y gozar de la cosa conforme al contrato.....	615
1.1. Sentidos del uso y goce de la cosa.....	615
1.2. Prohibición de la cesión y el subarriendo	616
a) Cesión.....	617
b) Subarriendo.....	617
c) Diferencias entre cesión y subarriendo	618
2. Conservar la cosa objeto del contrato	621
2.1. Cuidar de la cosa de manera responsable.....	621
2.2. Efectuar las reparaciones locativas	622
2.3. Responder por los perjuicios.....	623
3. Pagar el precio, renta o canon.....	623
3.1. La obligación de pagar el precio.....	624
3.2. Períodos de pago	626
3.3. Extensión de la obligación de pago.....	626
3.4. Pago por fuera del término y variación del precio	627
3.5. Persona a quien debe hacerse el pago	630
3.6. Pago por consignación	631
3.7. Retención de objetos y frutos	632
4. Restituir la cosa	633
4.1. Estado de restitución.....	633
4.2. Requerimientos para la restitución	635
a) Concepto.....	635
b) Requerimiento y constitución en mora.....	635
c) Los efectos de la mora.....	636
VI. Derecho a la cesión del contrato de arrendamiento	637
VII. Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda	
urbana.....	640
1. Reglas generales del Código Civil relativas al	
arrendamiento de inmuebles	640
2. Reglas particulares aplicables a inmuebles destinados a	
vivienda urbana	642
2.1. Definición del contrato	642
2.2. Forma del contrato	642
2.3. Clasificación de los contratos.....	643
2.4. Duración y prórroga del contrato.....	644

2.5. Solidaridad contractual.....	644
2.6. Obligaciones del arrendador.....	644
2.7. Obligaciones del arrendatario.....	646
2.8. Lugar para notificaciones	648
2.9. Obligaciones generales en viviendas compartidas y pensiones.....	649
2.10. Exigibilidad de sumas de dinero.....	649
2.11. Reglas sobre servicios públicos domiciliarios	649
2.12. Prohibición de garantías o depósitos.....	651
2.13. Subarriendo y cesión del contrato.....	651
2.14. Fijación de la renta o canon de arrendamiento	652
2.15. Reajuste del canon de arrendamiento	652
2.16. Derecho de retención en favor del arrendatario	652
2.17. Terminación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.....	653
VIII. El arrendamiento de locales comerciales	653
1. Normatividad reguladora	653
2. El arrendamiento en el Código de Comercio	654
3. ¿Es el arrendamiento de locales comerciales una figura autónoma?	658
4. Locales comerciales, establecimientos de comercio y propiedad comercial	660
5. Inmuebles comprendidos en el arrendamiento comercial	663
6. Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el ordenamiento civil.....	666
7. Aspectos del arrendamiento comercial regulados por el Código de Comercio	667
7.1. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento	667
a) La renovación.....	667
b) Renovación y prórroga.....	667
c) Renovación y tácita reconducción.....	669
d) Requisitos para que opere el derecho a la renovación del contrato.....	670
e) Causales que impiden la renovación del contrato.....	672
1º) Incumplimiento del contrato.....	672
2º) Restitución del inmueble por necesidad de ocupación.....	673
3º) Restitución del inmueble por reconstrucción, reparación, demolición o construcción.....	674

f) Procedimiento para impedir la renovación del contrato.....	675
1º) Comunicar al arrendatario.....	675
2º) No se necesita probar la causal invocada	678
3º) Personas facultadas para comunicar la no renovación del contrato	679
4º) Forma de efectuarse la comunicación	680
g) Obligaciones del arrendador ante la no renovación del contrato. Derecho a la indemnización.....	681
h) Procedimiento para dirimir controversias con motivo de la renovación del contrato	685
7.2. Derecho de preferencia	692
7.3. Cesión y subarriendo	695
a) El subarriendo comercial.....	696
1º) Subarriendo total.....	696
2º) Subarriendo parcial.....	696
3º) Alteración en el destino del local	697
b) La cesión del contrato de arrendamiento comercial	697
IX. Terminación del contrato de arrendamiento.....	700
1. Expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato	701
2. Preaviso unilateral: el desahucio.....	702
2.1. El desahucio en general	702
2.2. El desahucio o preaviso unilateral en inmuebles destinados a vivienda urbana.....	705
3. Terminación unilateral del contrato de arrendamiento en inmuebles destinados a vivienda urbana.....	706
3.1. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización.....	706
3.2. Terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización.....	708
3.3. Terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso sin indemnización	710
3.4. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso por causales especiales de restitución y sin indemnización.....	710
a) Causales	710
b) Forma y tiempo para invocar la restitución	712
c) Personas que pueden solicitar la restitución	712
d) Anexo a la comunicación	712

3.5. Terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso por causal especial de restitución con indemnización.....	712
4. Terminación del contrato por destrucción de la cosa arrendada.....	714
5. Extinción del derecho del arrendador	716
5.1. Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya.....	717
5.2. Extinción del derecho del arrendador por culpa suya.....	719
6. Necesidad de ocupación.....	723
7. Reconstrucción, reparación o demolición del inmueble.....	724
8. Incumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales.....	724
8.1. Mora o falta de pago del canon	724
8.2. Cesión o subarriendo	728
8.3. Cambio de destinación	729
8.4. Realización de mejoras sin autorización	730
8.5. No pago de servicios públicos.....	730
8.6. Violación de reglamentos	731
8.7. Actos atentatorios de la tranquilidad y seguridad	731
9. Terminación del contrato por parte del arrendatario	732
9.1. Suspensión de la prestación de servicios públicos	732
9.2. Perturbación del arrendador.....	732
9.3. Desconocimiento de derechos por parte del arrendador.....	733
9.4. Mal estado o calidad de la cosa arrendada	733

Título V Contrato de depósito

I. El depósito en general	735
II. Distintas formas de depósito	735
III. Características del depósito civil.....	735
IV. Naturaleza y perfeccionamiento del contrato de depósito	737
V. El depósito propiamente dicho o voluntario.....	739
1. Definición y requisitos de formación.....	739
2. Obligaciones del depositante.....	740
3. Obligaciones del depositario	740
4. Alcance de la responsabilidad del depositario	742
VI. El depósito necesario	745
VII. El depósito irregular	745

VIII. El secuestro como modalidad del depósito	745
1. Concepto y naturaleza jurídica.....	745
2. Objeto del secuestro	747
3. Diferencias entre depósito voluntario y secuestro.....	748
IX. El depósito mercantil	749
X. El depósito en almacenes generales	750
1. Los almacenes generales de depósito	750
2. Modalidades de mercancía depositable	753
3. El certificado de depósito	756
XI. El depósito bancario.....	759

Título VI Contrato de mandato

I. El mandato en el Derecho Civil.....	765
1. Concepto y objeto del mandato.....	765
2. Representación y mandato.....	765
2.1. Origen y concepto.....	765
2.2. Requisitos.....	767
2.3. El poder.....	769
3. Gratuidad y onerosidad del mandato	771
4. Extensión del mandato	772
5. Naturaleza del contrato de mandato: consensualidad y solemnidad	773
6. Perfeccionamiento del contrato	774
7. Partes del contrato.....	774
8. Mandato especial y general.....	775
9. Administración del mandato.....	779
9.1. Ejecución del mandato.....	779
9.2. Facultades del mandatario	780
9.3. Delegación o sustitución del encargo	780
10. Responsabilidad del mandatario.....	781
11. Rendición de cuentas por parte del mandatario.....	784
12. Obligaciones del mandante.....	786
13. Mandato postmortem	787
II. El mandato mercantil	789
1. Concepto	789
2. Elementos.....	789
3. Características	790
4. Mandato con y sin representación	791

5. Extensión del mandato	793
6. Remuneración	793
7. Obligaciones del mandatario	794
8. Obligaciones del mandante.....	798
9. Revocación y renuncia del mandato.....	798
10. El mandato en las operaciones bancarias.....	799
III. Modalidades de mandato mercantil.....	803
1. La comisión	803
1.1. Concepto	803
1.2. Aceptación o rechazo de la comisión.....	804
1.3. El comisionista y su relación con la comisión	805
a) Desempeño de la labor	805
b) Facultad respecto de los efectos consignados	805
c) Responsabilidad del comisionista.....	805
d) Obligaciones, deberes, prohibiciones y cargas	806
e) Cuentas y libros	807
f) Derecho de retención.....	807
1.4. Terminación de la comisión	808
2. La agencia comercial	808
2.1. Definición y objeto del contrato	808
2.2. Diferencias entre agencia comercial, comisión, mandato y contrato de trabajo.....	808
2.3. Naturaleza del agente comercial	809
2.4. Contenido y registro del contrato	811
2.5. Solemnidad y consensualidad del contrato de agencia comercial.....	812
2.6. La exclusividad en el contrato de agencia	813
2.7. Remuneración del agente	818
2.8. Terminación del contrato de agencia.....	818
2.9. Efectos de la terminación del contrato de agencia.....	820
a) Remuneración especial a favor del agente	821
b) Indemnización a favor del agente	835
2.10. Prescripción de acciones	835
3. La preposición o factoraje.....	835
3.1. Definición.....	835
3.2. El factor (mandatario) de la preposición.....	835
3.3. Factor y dependiente de comercio	837
3.4. Naturaleza del contrato de preposición	838

3.5. Registro y prueba del contrato	838
3.6. Atribuciones del factor.....	839
3.7. Actuación del factor	839
3.8. Cumplimiento de normas fiscales, administrativas y contables.....	839
3.9. Prohibiciones al factor.....	840

Título VII

Contrato de mutuo o préstamo de consumo

I. Definición	841
II. Elementos característicos	842
1. Real	842
2. Naturalmente gratuito	842
3. Oneroso cuando se pactan intereses	843
4. Civil y mercantil	843
5. Conmutativo.....	843
6. Unilateral	843
7. Principal y nominado.....	844
III. El objeto del mutuo	844
1. Préstamo de cosas fungibles distintas al dinero	844
2. Préstamo de dinero	844
IV. Perfeccionamiento y naturaleza del contrato de mutuo.....	846
V. Obligaciones de las partes	856
VI. Restitución de la cosa o pago.....	857
1. Término para la restitución o pago.....	857
2. La cosa objeto de restitución.....	857
3. Restitución anticipada.....	858
VII. El mutuo con interés.....	861
1. Concepción general	861
2. El mutuo con interés en el campo civil y comercial	862
VIII. Modalidades del mutuo	871
IX. Diferencia del mutuo con otros contratos.....	873

Título VIII

Contrato de comodato o préstamo de uso

I. Concepto y evolución	875
II. Características	880
III. Modalidades de comodato.....	884

1. Comodato pleno	884
2. Contrato precario.....	884
IV. El comodante	884
V. El comodatario	885
VI. Obligaciones y responsabilidad del comodatario	885
VII. Restitución de la cosa	886
1. Tiempo de la restitución	886
2. Persona a la cual se restituye	886
3. Suspensión, cesación e imposibilidad de la restitución	887
VIII. Indemnizaciones originadas del comodato	888
1. Obligación indemnizatoria.....	888
2. Derecho de retención por indemnización.....	894
IX. El comodato y otras figuras	894

Título IX

Contratos de cesión o sustitución

I. Concepto y modalidades	897
II. La cesión o sustitución en materia civil.....	897
1. Cesión de créditos	897
1.1. Definición y naturaleza jurídica	897
1.2. Características y requisitos.....	901
1.3. Notificación y aceptación	903
1.4. Accesorios del crédito	907
1.5. Responsabilidad del cedente	908
1.6. Efectos de la cesión.....	909
2. Cesión de derechos herenciales.....	910
2.1. Concepto y naturaleza	910
2.2. Situación jurídica del cedente	911
2.3. Prestaciones mutuas.....	913
3. La cesión de derechos litigiosos	914
3.1. Procedencia y características.....	914
3.2. El retracto litigioso.....	915
a) Procedencia	915
b) Justificación.....	915
c) Ejercicio del retracto litigioso.....	916
d) Improcedencia del derecho de retracto	918
4. La cesión de bienes.....	918
4.1. El concepto y los antecedentes de la cesión.....	918

4.2. Procedencia e improcedencia de la cesión	920
4.3. Bienes que comprende la cesión.....	920
4.4. Efectos de la cesión.....	921
4.5. Administración de los bienes objeto de la cesión	921
4.6. Desistimiento de la cesión.....	921
4.7. Personas excluidas de la cesión	921
5. La dación en pago.....	921
III. La cesión o sustitución en materia mercantil	925
1. Cesión de contratos	925
1.1. Requisitos.....	925
1.2. Formas de hacer la sustitución	927
1.3. Aceptación en contratos de suministro	928
1.4. Responsabilidad del cedente y cedido	929
1.5. Efectos de la sustitución contractual.....	930
2. Cesión de cuotas o partes de interés social en sociedades comerciales	932
2.1. En sociedades de responsabilidad limitada.....	933
2.2. En sociedades colectivas.....	944
2.3. En sociedades comanditarias simples	947
2.4. En sociedades unipersonales	948
2.5. En sociedades de hecho	949
3. Otras modalidades de cesión mercantil	949
3.1. Cesión del nombre comercial.....	949
3.2. Cesión de derechos de propiedad industrial.....	949
3.3. Cesión de la póliza de seguro	951

Título X

Contratos aleatorios

I. El significado de aleatorio y clases de contratos aleatorios	953
II. El juego y la apuesta.....	954
1. Definiciones	954
2. Clasificación: Licitud e ilicitud	955
3. Efectos	956
III. Constitución de renta vitalicia.....	958
1. Definición y características.....	958
2. Constitución de la renta.....	959
3. Libertad de las partes para acordar la pensión	960
4. Solemnidad del contrato.....	960

5. Perfeccionamiento del contrato	961
6. La existencia del beneficiario como razón de ser del contrato	961
7. El pago de la pensión	963
8. Extinción de la renta	963
9. La renta vitalicia gratuita	964

Título XI

Contratos accesorios o de garantía

I. Concepto y naturaleza jurídica de la garantía	967
II. Función de las garantías	967
III. Clasificación de las garantías	969
1. Garantías personales y reales	969
2. Garantías inmobiliarias y mobiliarias	969
IV. La fianza	971
1. Definición y naturaleza de la fianza	971
2. Constitución y requisitos de la fianza	972
2.1. El carácter consensual de la fianza	972
2.2. La gratuidad de la fianza	972
2.3. La unilateralidad de la fianza	973
2.4. La accesoriedad y subsidiariedad de la fianza	973
2.5. Obligaciones afianzables	974
2.6. Clases de fianza	975
2.7. Capacidad, solvencia y responsabilidad del fiador	975
2.8. Alcance de la constitución de la fianza	976
3. Efectos de la fianza entre el acreedor y el fiador	978
3.1. Efecto general de pago	978
3.2. Excepciones del fiador frente al acreedor	978
3.3. Subrogación de derechos del acreedor al fiador	978
3.4. Beneficio de excusión	980
a) Concepto	980
b) Requisitos de procedencia	980
c) Beneficio de excusión respecto de deudas solidarias	983
d) Limitación de la responsabilidad del fiador	983
e) Oportunidad para proponer el beneficio de excusión	985
3.5. Beneficio de división	986
a) Definición y justificación	986

b) Requisitos	986
4. Efectos de la fianza entre el fiador y el deudor	987
4.1. Antes del pago	987
4.2. Efectos después del pago.....	988
4.3. Otros efectos	989
5. Efectos de la fianza entre cofiadores.....	990
5.1. La cofianza y las relaciones entre cofiadores.....	990
5.2. Responsabilidad del subfiador en caso de insolvencia del fiador.....	991
6. La extinción de la fianza	992
7. Diferencias entre la fianza y otras figuras.....	993
V. La prenda.....	995
1. El contrato de prenda civil	995
1.1. Definición y elementos.....	995
a) La prenda como contrato de garantía.....	995
b) La prenda como garantía mobiliaria	995
c) El elemento real de la prenda: Entrega de la cosa	995
d) La prenda es un contrato de mera tenencia	997
e) El carácter indivisible de la prenda.....	997
f) La unilateralidad del contrato de prenda.....	998
1.2. La cosa objeto de prenda	998
1.3. Las partes en el contrato de prenda	999
a) El deudor constituyente.....	1000
b) El acreedor prendario	1000
1.4. Derechos que confiere la prenda	1000
1.5. Obligaciones del acreedor prendario.....	1001
a) Obligación de cuidado.....	1001
b) Prohibición de servirse de la cosa.....	1001
c) Obligación de restitución.....	1003
1.6. Retención de la cosa prendada	1003
1.7. Remate de la cosa dada en prenda.....	1004
1.8. Venta o disposición de la cosa empeñada por parte del deudor.....	1005
1.9. Extinción de la prenda	1006
2. La prenda mercantil	1006
2.1. Aspectos generales	1006
2.2. Prenda con tenencia	1007
2.3. La prenda sin tenencia	1007

VI. La hipoteca	1011
1. La hipoteca civil	1011
1.1. Concepto y evolución.....	1011
1.2. Formalidades.....	1011
1.3. Características	1012
1.4. Bienes hipotecables.....	1012
1.5. Extensión de la hipoteca	1015
1.6. Acciones a favor del acreedor hipotecario	1015
1.7. Extinción de la hipoteca.....	1020
2. La hipoteca en materia comercial.....	1020
2.1. Hipoteca naval	1020
a) Procedencia	1020
b) Contenido de la escritura	1021
c) Registro de la escritura	1021
d) Derecho preferencial del acreedor hipotecario.....	1022
e) Extensión de la hipoteca.....	1022
f) Prescripción de acciones	1022
2.2. Hipoteca de aeronaves.....	1022
a) Procedencia	1022
b) Extensión y preferencia	1023
c) Prohibiciones.....	1023
VII. Referencia a las garantías mobiliarias.....	1024
1. Constitución y ámbito de las garantías mobiliarias	1024
2. Bienes en garantía.....	1024
3. Obligaciones garantizadas	1025
4. Contenido del contrato	1025
5. Derechos y obligaciones del garante	1026
6. Derechos y obligaciones del acreedor garantizado	1026
7. El registro mobiliario	1027
8. La prelación en las garantías mobiliarias.....	1029

Título XII

Cuasicontratos

I. Definición y naturaleza	1031
II. Condiciones de formación.....	1032
III. La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos.....	1034
1. Definición y distinción con el mandato.....	1034
2. Requisitos y características.....	1036

2.1. Uno o más negocios que sean de otro.....	1036
2.2. Susceptibles de ser tratados sin mandato, y no ilícitos	1038
2.3. Intención de moverse en interés de otro, pero con ánimo de obligarlo.....	1049
2.4. Falta de un mandato o de una obligación legal preexistente.....	1053
2.5. Falta de prohibición del interesado.....	1058
3. Obligaciones, responsabilidad y derechos nacidos de la agencia oficiosa	1062
IV. El pago de lo no debido.....	1063
1. Definición y naturaleza.....	1063
2. Modalidades de pago de lo no debido	1064
2.1. El pago por error.....	1064
2.2. El pago sin causa en sentido estricto	1065
2.3. El pago obtenido por medios ilícitos	1066
3. Requisitos o elementos esenciales para la configuración del pago de lo no debido	1066
4. La acción de repetición por pago de lo no debido.....	1067
5. Prueba del pago indebido	1068
6. Efectos del pago de lo no debido.....	1069
6.1. Entre las partes.....	1070
6.2. Respecto de terceros.....	1072
V. El cuasicontrato de comunidad	1073
1. Definición, naturaleza y características	1073
2. Distinción entre el cuasicontrato de comunidad y el contrato de sociedad	1075
3. Derecho de los comuneros sobre la cosa común.....	1078
4. Obligaciones de los comuneros sobre la cosa común.....	1080
5. Terminación de la comunidad.....	1081