

Índice

| | |
|----------------|-----|
| Dedicatoria | I |
| Agradecimiento | III |
| Introducción | V |

INTRODUCCIÓN

| | |
|--|---|
| 1. Origen y evolución del contrato | 1 |
| 2. Concepto del contrato | 1 |
| 3. El concepto del contrato o convención en legislaciones como Colombia, Perú, Chile, Uruguay y Ecuador | 2 |
| 4. Diferencia entre contrato y convención | 3 |
| 5. Clasificación de los contratos, de acuerdo al código colombiano, peruano, chileno, uruguayo y ecuatoriano | 4 |
| 6. Cosas que se distinguen en los contratos | 6 |
| 7. Requisitos de un contrato | 9 |

Capítulo I

LA PERMUTA

| | |
|---|----|
| 1. Historia y Definición | 33 |
| 2. Concepto de permuta en países como Colombia, Perú, Chile y Uruguay | 34 |
| 3. Afinidad con la venta | 35 |
| 4. Caracteres | 35 |
| 5. Capacidad para permutar | 36 |
| 6. Cosas que pueden permutarse | 37 |
| 7. Efectos de la permuta | 38 |

*Capítulo II***LA PROMESA DE VENTA**

| | |
|---|----|
| 1. Origen | 41 |
| 2. Concepto de Promesa de Venta | 42 |
| 3. Requisitos de la Promesa de Venta | 42 |
| 4. Valdría una promesa real que no contuviera como cláusula la designación del plazo para la restitución de la cosa | 50 |
| 5. Es válida la promesa de mutuo en que no se aluda a los intereses o en que estableciéndose el pago de ellos no se determine su tasa | 51 |
| 6. El futuro mutuario, comodatario o acreedor prendario, deben obligarse en la promesa a restituir o a conservar la cosa | 52 |
| 7. Caso del depósito | 52 |
| 8. Arras penales y cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa | 54 |
| 9. Jurisprudencia | 54 |
| 1. Fallos de triple reiteración | 56 |
| 2. Contratos bilaterales a plazo. Acciones que se originan de su incumplimiento | 57 |
| 3. Requerimiento por diligencia notarial | 57 |
| 4. Forma de probar el requerimiento como requisito para constituir el estado de mora | 59 |
| 5. Requerimiento en los procesos de conocimiento | 60 |
| 6. Mora en las obligaciones bilaterales a plazo. Forma de alegarla | 61 |
| 7. Mora. Modos de constituir la y facultad del demandado incumplido | 61 |
| 8. Efecto jurídico del contrato de promesa de compraventa de inmuebles celebrado por instrumento privado | 62 |
| 9. Calidad que confiere el contrato de promesa de compraventa de inmuebles, por el cual se entregó la posesión | 64 |
| 10. Promesa de compraventa. Posesión del bien | 66 |

| | |
|--|----|
| 11. Derechos que se originan del contrato de promesa de compraventa de inmuebles | 66 |
| 12. Obligaciones que se originan del contrato de promesa de compraventa de inmuebles | 69 |
| 13. Exigibilidad del precio del contrato de promesa de compraventa | 73 |
| 14. Facultad del demandado en la acción de resolución del contrato de promesa de compraventa | 76 |

Capítulo III

LA COMPRAVENTA

| | |
|---|-----|
| 1. Concepto | 77 |
| 2. Caracteres del Contrato de Compraventa | 81 |
| 3. La compraventa es un título traslativo de dominio | 82 |
| 4. Legislación Comparada | 83 |
| 5. Sistema de nuestro Código Civil | 87 |
| 6. Excepciones | 89 |
| 7. Inscripción en el registro de la Propiedad | 90 |
| 8. Importancia de la tradición | 90 |
| 9. Afinidades y diferencias con otras figuras jurídica | 90 |
| 10. Importancia de la distinción | 94 |
| 11. Compraventa y dación en pago | 96 |
| 12. Compraventa y Venta forzada | 98 |
| 13. Compraventa y donación con condición | 99 |
| 14. Relación Jurídica entre compraventa con reserva de dominio y el leasing | 101 |
| 15. Formas del contrato de Compraventa | 105 |
| 16. Diversas clases de solemnidades | 107 |
| 17. Forma y prueba del contrato de compraventa | 109 |
| 18. Ventas Judiciales | 110 |

| | |
|--|-----|
| 19. La inscripción no es requisito de la compraventa de bienes raíces | 117 |
| 20. Solemnidades legales especiales | 118 |
| 21. Solemnidades voluntarias | 119 |
| 22. Las Arras | 120 |
| 23. La cosa vendida | 122 |
| 24. El precio | 133 |
| 25. Capacidad para celebrar contrato de venta | 140 |
| 26. Incapacidades Especiales | 141 |
| 27. Modalidades del contrato de compraventa | 146 |
| 28. Efectos del Contrato de Compraventa | 150 |
| 29. Obligaciones del vendedor | 150 |
| 29.1. Obligación de conservar la cosa hasta su entrega | 151 |
| 30. Riesgo de la cosa vendida | 153 |
| 31. Entrega en la venta de predios rústicos | 155 |
| 32. Concepto de saneamiento | 160 |
| 33. Caracteres de la obligación de saneamiento | 162 |
| 34. Saneamiento de la evicción | 163 |
| 35. Naturaleza de la obligación | 164 |
| 36. Condiciones o requisitos | 164 |
| 37. Efectos de la garantía de evicción | 166 |
| 38. Necesidad de una sentencia judicial | 168 |
| 39. Citación de evicción | 169 |
| 40. Efectos de la citación | 170 |
| 41. Extinción de la acción de saneamiento | 174 |
| 42. Renuncia de la acción de saneamiento | 174 |
| 43. Prescripción de la acción de saneamiento | 175 |
| 44. Casos en que se extingue, por disposición de la ley, la obligación de saneamiento de la evicción | 176 |
| 45. Vicios redhibitorios | 177 |

| | |
|--|-----|
| 46. Objeto del saneamiento de los vicios redhibitorias | 179 |
| 47. El vicio debe ser contemporáneo de la venta | 180 |
| 48. Efectos de los vicios redhibitorios | 181 |
| 49. Casos de excepción | 182 |
| 50. Extinción de la acción | 183 |
| 51. Prescripción | 183 |
| 52. La pérdida de la cosa vendida | 185 |
| 53. Obligaciones y derechos del comprador | 185 |
| 54. Turbaciones de hecho | 190 |
| 55. Consecuencias de la falta de pago del precio | 190 |
| 56. Cláusula de no transferirse el dominio sino por el pago del precio | 191 |
| 57. Efectos de la resolución del contrato por falta de pago del precio | 192 |
| 58. Efectos respecto de terceros | 193 |

Capítulo IV

PACTOS ACCESORIOS AL CONTRATO DE COMPRAVENTA

| | |
|---|-----|
| 1. Pacto Comisorio | 203 |
| 1.1. Concepto, sus clases y sus efectos | 203 |
| 1.1.1. Concepto | 203 |
| 1.1.2. Sus clases | 204 |
| 1.1.3. Sus efectos | 204 |
| 2. Pacto de Retroventa | 205 |
| 2.1. Denominaciones | 205 |
| 2.2. Definición | 205 |
| 2.3. Naturaleza Jurídica | 206 |
| 2.4. Requisitos del pacto de retroventa | 207 |
| 2.4.a. Facultad concedida al vendedor de recobrar la cosa | 208 |

| | |
|---|-----|
| 2.4.b. Obligación del vendedor de reembolsar al comprador el precio acordado en la venta o la cantidad de dinero estipulada | 208 |
| 2.4.c. Un plazo concedido al vendedor para ejercitar su derecho | 208 |
| 2.5. Debe estipularse el precio de la retroventa | 210 |
| 2.6. Condiciones para ejercitar el derecho que emana del pacto de retroventa | 210 |
| 2.6.a. Que el vendedor haga valer judicialmente su derecho | 210 |
| 2.6.b. Que en el acto de ejercerlo ponga el precio a disposición del comprador | 211 |
| 2.6.c. Que el derecho se haga valer en tiempo oportuno | 211 |
| 2.6.d. Que se dé el correspondiente aviso al comprador | 211 |
| 2.7. Quienes pueden ejercer la retroventa | 211 |
| 2.8. Contra quienes puede ejercerse la retroventa | 212 |
| 2.8.1. La obligación de sufrir la retroventa pesa sobre el comprador | 212 |
| 2.8.2. También sobre sus herederos | 212 |
| 2.8.3. Sobre los terceros adquirentes de la cosa vendida con ese pacto | 212 |
| 2.9. Efectos de la retroventa | 213 |
| 2.10. Efectos del pacto, es decir, antes del vencimiento del plazo convenido o presunto | 213 |
| 2.11. Efectos posteriores al vencimiento del plazo | 214 |
| 2.12. Cuestión | 217 |
| 2.13. Efectos secundarios | 218 |
| 3. Pacto de Retracto | 219 |

Capítulo V

**DE LA RESCISIÓN DE LA VENTA
POR LESIÓN ENORME**

| | |
|--|-----|
| 1. Concepto y fundamento de la lesión enorme | 221 |
| 2. Requisitos de la rescisión por lesión enorme | 221 |
| 3. Ventas rescindibles por causa de lesión | 222 |
| 4. Cuando la lesión es enorme | 223 |
| 5. Pérdida de la cosa por el comprador | 223 |
| 6. Enajenación de la cosa por el comprador | 224 |
| 7. Prescripción de la acción rescisoria por lesión enorme | 224 |
| 8. Irrenunciabilidad de la acción rescisoria | 224 |
| 9. Efectos de la rescisión por lesión enorme | 225 |
| 10. Efectos si el demandado opta por evitar la rescisión | 225 |
| 11. Frutos y expensas | 226 |
| 12. Efectos si el demandado consiente en la rescisión del contrato | 227 |
| Bibliografía | 235 |