

## 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
<b>Bibliografía</b>	235