

ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Advertencia a la primera edición	IX
Presentación	XI

PARTE PRIMERA

COMPRAVENTA

1. Definición	3
2. El precio debe ser en dinero.....	5

CAPÍTULO I

DE LA CAPACIDAD PARA EL CONTRATO DE VENTA

3. Quiénes son capaces para celebrar el contrato	7
4. Contrato de venta entre cónyuges no divorciados.....	7
5. Contrato de venta entre el padre y el hijo de familia	7
6. Ventas hechas por administradores de establecimientos públicos.....	9
7. Prohibición al funcionario público de comprar lo que se vende por su ministerio	10
8. Prohibición de comprar, impuesta a los tutores y curadores	11
9. Prohibición a los mandatarios, síndicos y albaceas	13
10. Prohibición impuesta a los gobiernos extranjeros	15

CAPÍTULO II

FORMA Y REQUISITOS DEL CONTRATO DE VENTA

11. Cómo se perfecciona el contrato de venta	16
12. Venta de muebles condicionada al otorgamiento de escritura pública o privada.....	18
13. Prueba del contrato de compraventa.....	20
14. Primer período	20
15. Segundo período	21
16. Compraventa con arras	22
17. Gastos de la escritura de venta.....	25
18. Modalidades en el contrato de compraventa.....	25

CAPÍTULO III

DEL PRECIO

	PÁG.
19. Requisitos que debe llenar el precio	27
20. Las partes pueden abstenerse de fijar ellas mismas el precio	28
21. Precio que se deja al arbitrio de uno de los contratantes	30

CAPÍTULO IV

DE LA COSA VENDIDA

22. Qué cosas pueden venderse	31
23. Venta de una universalidad.....	31
24. Venta de cuota en cosa común	33
25. Venta de cosa futura.....	33
26. Venta de cosa que se supone existente y no existe	35
27. Venta de cosa ajena	37
28. Compra de cosa propia	40
29. A quién pertenecen los frutos de la cosa vendida	41

CAPÍTULO V

DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO DE VENTA

30. Venta de una misma cosa a distintas personas.....	43
31. Venta de cosa ajena ratificada por el dueño	44
32. Venta de cosa ajena, cuyo dominio adquiere después el vendedor.....	46
33. Pérdida, deterioro o mejora de la cosa vendida	47
34. Pérdida, deterioro o mejora de cosa que se vende a peso, cuenta o medida	49
35. Venta a prueba.....	51

CAPÍTULO VI

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR, Y PRIMERAMENTE
DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR

36. Obligaciones legales del vendedor	53
37. Contenido de la obligación de entregar	54
38. Cuál de los anteriores sistemas acoge el Código Civil	55
39. Cómo cumple el vendedor la obligación de entregar	60
40. La tradición de inmuebles en la venta mercantil	61
41. Gastos de la entrega	64
42. Dónde debe ser entregada la cosa.....	64

	PÁG.
43. Tiempo de la entrega.....	64
44. Mora del comprador en recibir la cosa	67
45. Qué debe entregar el vendedor	67
46. Venta de un predio rústico con relación a su cabida.....	68
47. Efectos de la venta por cabida	70
48. Primer caso	70
49. Segundo caso	71
50. Venta de un predio como especie o cuerpo cierto.....	72
51. Caducidad de estas acciones	73
52. Venta de muebles por cabida	74
53. Venta por cabida y lesión enorme	74

CAPÍTULO VII

DE LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO, Y PRIMERAMENTE DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

54. Qué comprende en general la acción de saneamiento	75
55. Qué comprende el saneamiento por evicción, en particular	75
56. Saneamiento por evicción y acción resolutoria	76
57. Indivisibilidad de la acción de saneamiento	76
58. Cómo funciona la obligación de hacer en el saneamiento.....	77
59. La “litis denunciatio” en el Código de Procedimiento Civil	78
60. Actitudes que puede tomar el vendedor a quien se le ha denunciado el pleito, y sus consecuencias	80
61. Qué pasa cuando el vendedor citado no opone medio de defensa y se allana al saneamiento.....	82
62. Casos especiales en que cesa la obligación de sanear	83
63. Ejercicio de la acción de saneamiento contra los antecesores del vendedor en el dominio de la cosa.....	84
64. Qué ocurre cuando el comprador no obra como demandado sino como de- mandante.....	85
65. Obligación de dar que sucede a la de hacer en caso de evicción.....	86
66. Limitaciones a lo expuesto en el artículo 1904.....	87
67. Evicción parcial	89
68. Saneamiento en caso de ventas forzadas	90
69. Prescripción de la acción de saneamiento.....	91
70. Renuncia al saneamiento	92

CAPÍTULO VIII

DEL SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS

71. Consideraciones generales.....	95
72. Condiciones para que exista el vicio redhibitorio.....	96

	PÁG.
73. Vicios redhibitorios convencionales	99
74. Vicios ocultos que no tienen la gravedad indicada en el numeral 2 del artículo 1915	99
75. Acciones a que da lugar el vicio redhibitorio	100
76. Cuándo puede pedirse, además de la resolución o de la rebaja del precio, la indemnización de perjuicios	100
77. Qué pasa cuando perece la cosa.....	101
78. Venta conjunta de dos o más cosas.....	102
79. Acción redhibitoria en las ventas forzadas	102
80. Renuncia a la acción de saneamiento por vicios redhibitorios	103
81. Prescripción de las acciones por vicios redhibitorios	103
82. No se trata de prescripción, sino de caducidad.....	104

CAPÍTULO IX

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

83. Cuáles son las obligaciones del comprador	106
84. Cuándo y dónde debe el comprador pagar el precio.....	106
85. Cuándo puede el comprador abstenerse de pagar sin incurrir en mora	107
86. Acción resolutoria en caso de incumplimiento del comprador.....	108
87. Efectos entre las partes de la resolución por no pago del precio	109
88. Efectos de la resolución respecto a terceros	111
89. Renuncia a la condición resolutoria.....	112
90. Cláusula de haberse pagado el precio por el comprador	112
91. Pacto de reserva del dominio.....	114
92. El pacto de reserva y la teoría de los riesgos	116

CAPÍTULO X

DEL PACTO COMISORIO

93. Definición	117
94. El pacto comisorio no impide al vendedor pedir el cumplimiento del contrato	117
95. Otro tipo de pacto comisorio	118
96. Prescripción de la acción resolutoria emanada del pacto comisorio	119
97. Comparación entre la acción resolutoria tácita y la expresa.....	120

CAPÍTULO XI

DEL PACTO DE RETROVENTA

98. Definición	122
99. Impropiiedad de la terminología.....	122

	PÁG.
100. Función práctica del pacto de retroventa.....	123
101. Pacto de retroventa y simulación	125
102. Efectos del pacto de retroventa en relación con terceros.....	125
103. Efectos del pacto de retroventa entre las partes	126
104. El derecho de retroventa no puede cederse	127
105. Caducidad de la acción de retroventa.....	128
106. Aviso al comprador de que se va a ejercitar el derecho	128

CAPÍTULO XII

DE OTROS PACTOS ACCESORIOS AL CONTRATO DE VENTA

107. Pacto de “addictio in diem”.....	130
108. Otros pactos accesorios a la compraventa.....	131

CAPÍTULO XIII

DE LA RESCISIÓN DE LA VENTA POR LESIÓN ENORME

109. Generalidades	133
110. Cuándo hay lesión enorme en la compraventa.....	134
111. La acción rescisoria por lesión enorme no se concede sino tratándose de la venta de inmuebles	136
112. Tampoco procede la acción en las ventas hechas por autoridad de la justi- cia	136
113. Lesión enorme en la venta de derechos hereditarios.....	137
114. Renuncia a la acción rescisoria por lesión enorme	138
115. Facultad de la parte no lesionada para impedir la rescisión.....	140
116. Qué ocurre cuando se pierde la cosa en manos del comprador.....	141
117. Qué ocurre cuando el comprador enajena la cosa.....	142
118. Qué pasa con los derechos reales que el comprador haya constituido sobre la cosa	142
119. Caducidad de la acción de rescisión por lesión enorme.....	143
120. Promesa de venta y lesión enorme	143
121. Lesión enorme y dación en pago.....	146

PARTE SEGUNDA

PERMUTA

122. Definición y generalidades	149
123. Características del contrato de permuta	150
124. Qué cosas pueden ser objeto del contrato, y quiénes pueden celebrarlo....	150
125. Régimen legal del contrato de permuta.....	151

PARTE TERCERA**CESIÓN DE DERECHOS**

	PÁG.
126. Nota preliminar	155

CAPÍTULO I**CESIÓN DE CRÉDITOS PERSONALES**

127. En qué consiste la cesión de créditos	157
128. Observaciones previas.....	158
129. Qué se necesita para que la cesión produzca efectos entre cedente y cesionario	162
130. Qué se necesita para que la cesión de un crédito produzca efectos respecto al deudor y a terceros	163
131. En qué consiste la aceptación de la cesión por el deudor.....	164
132. En qué consiste la notificación de la cesión al deudor	165
133. En qué estado adquiere el crédito el cesionario	165
134. Qué comprende la cesión de un crédito	166
135. La cesión del crédito por el precio de venta no implica la de la acción resolutoria eventual	168
136. Qué se entiende por excepciones personales del cedente	169
137. Responsabilidad del cedente de un crédito	170

CAPÍTULO II**CESIÓN DEL DERECHO DE HERENCIA**

138. Observaciones generales	172
139. Responsabilidad del cedente de un derecho hereditario.....	173
140. Caso en que se ceden derechos hereditarios vinculados a determinado bien	174
141. Heredero que vende bienes determinados de la herencia.....	176
142. ¿Puede el comprador de bien de la herencia intervenir en la partición?	177
143. Situación del cesionario de derechos hereditarios dentro del proceso de sucesión	178
144. Prestaciones mutuas a que puede haber lugar entre cedente y cesionario ..	179
145. La cesión de derechos hereditarios y el derecho de acrecimiento.....	180

CAPÍTULO III**CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS**

146. Derecho litigioso y cosa litigiosa	181
147. Cuándo se entiende litigioso un derecho	182

	PÁG.
148. ¿Tiene el demandado derechos litigiosos susceptibles de ser cedidos por él?	183
149. ¿Se puede hablar de cesión de derechos litigiosos en proceso ejecutivo? ..	184
150. La cesión de derechos litigiosos tampoco constituye un contrato específico	184
151. Efectos procesales de la cesión	185
152. Sucesión procesal	186
153. Derecho de retracto	187
154. Cómo se hace efectivo el retracto	187
155. Casos en que no puede ejercitarse el derecho de retracto	188

PARTE CUARTA

ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

156. Precisión del actual concepto de arrendamiento	193
157. Definición y generalidades	195
158. Distinción entre el arrendamiento y otras figuras afines	196
159. El contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo	197
160. El arrendamiento es acto de administración.....	200
161. Elementos esenciales del contrato de arrendamiento	200
162. Cosa arrendada	201
163. Qué cosas pueden arrendarse	201
164. Arrendamiento de cosa ajena	202
165. El precio en el arrendamiento.....	203
166. Forma de celebrar el contrato.....	204
167. Arrendamiento de bienes de las entidades de derecho público.....	204
168. Indebida ubicación de los artículos 1978 y 1980	205

CAPÍTULO II

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN EL ARRENDAMIENTO DE COSAS

169. Principales obligaciones del arrendador.....	206
170. Obligación de entregar la cosa arrendada	206
171. Papel de la entrega cuando la cosa se ha arrendado por separado a varios	207
172. En qué estado debe entregar el arrendador la cosa arrendada.....	208
173. Imposibilidad de hacer la entrega, por culpa del arrendador	209
174. Mora del arrendador en entregar la cosa	210
175. Obligación de mantener la cosa en buen estado.....	211

	PÁG.
176. En qué consiste esta obligación.....	211
177. Reparaciones indispensables realizadas por el arrendatario	212
178. Mejoras útiles puestas por el arrendatario.....	213
179. Derecho de retención del arrendatario	213
180. Obligación de saneamiento del arrendador.....	214
181. 1º. Actos perturbatorios del mismo arrendador.....	214
182. 2º. Actos perturbatorios de terceros	215
183. Contra quién deben dirigir su acción los terceros que pretenden derechos sobre la cosa arrendada	216
184. 3º. Vicios redhibitorios de la cosa arrendada	217
185. Indemnización de perjuicios en caso de vicios redhibitorios.....	218

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO EN EL ARRENDAMIENTO DE COSAS

186. Enunciación de estas obligaciones	219
187. Primera obligación. Gozar de la cosa según los términos o espíritu del con- trato.....	219
188. Segunda obligación. Velar por la conservación de la cosa arrendada.....	220
189. Daños debidos a culpa de ciertos terceros.....	220
190. Tercera obligación. Pagar el precio o renta convenido	221
191. Cuándo debe pagar el arrendatario el precio o renta	222
192. Duración de la obligación de pagar el precio o renta.....	223
193. Derecho de retención para el arrendador.....	225
194. Cuarta obligación. Restituir la cosa a la terminación del contrato.....	226
195. Destrucción, pérdida o deterioro de la cosa durante el arriendo	227
196. Cómo se hace la restitución, tratándose de cosa inmueble	229
197. Constitución del arrendatario en mora de restituir	229
198. Cómo se constituye al arrendatario en mora de restituir.....	230
199. Restitución mediante acción de lanzamiento	231
200. Cesión del arrendamiento. Subarriendo	233
201. Contenido del contrato de subarrendamiento.....	234
202. Consecuencia de ceder o subarrendar sin autorización.....	234
203. Restitución en caso de subarriendo	234

CAPÍTULO IV

DE LA EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

204. Advertencia inicial	237
205. Causas de expiración del contrato.....	237

	PÁG.
206. 1º. Destrucción total de la cosa arrendada.....	238
207. 2º. Expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.....	238
208. Expiración del arrendamiento celebrado a plazo indeterminado	239
209. Revocación del desahucio	240
210. Caso en que el término es fijo para una de las partes o incierto para la otra	240
211. El arrendatario debe pagar el precio durante el término del desahucio	240
212. Renovación tácita del contrato de arrendamiento ("tacita reconductio") ...	241
213. Extinción de las cauciones en caso de renovación	243
214. 3º. Expiración del contrato por extinción de los derechos del arrendador ..	243
215. A) Extinción del derecho del arrendador sin culpa suya.....	243
216. Acción de perjuicios en este caso.....	244
217. Qué ocurre cuando el derecho del arrendador se extingue por expropiación	244
218. B) Extinción del derecho del arrendador por culpa suya	245
219. Quiénes están obligados a respetar el arriendo	246
220. Entre los perjuicios del arrendatario se cuentan los del subarrendatario	248
221. Cláusula de no enajenación en el contrato de arrendamiento	248
222. 4º. Extinción del arrendamiento por sentencia judicial	249
223. Otros casos en que puede extinguirse el contrato de arrendamiento.....	249
224. El arrendador no puede ponerle fin al contrato alegando que necesita la cosa arrendada	250

CAPÍTULO V

REGLAS PARTICULARES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES U OTROS EDIFICIOS

225. Observación previa.....	252
------------------------------	-----

Secc. 1ª. *Normas del Código Civil*

Secc. 2ª. I. *Control estatal del arrendamiento de inmuebles urbanos*

226. Antecedentes constitucionales y legales	255
227. Primer estatuto de control de arrendamientos	257
228. Nuevo sistema establecido en 1956	257
229. Control y vigilancia del sistema	258
230. Carácter permanente del sistema de 1956	258
231. Excepción especial al sistema de 1956. Interés doctrinario del tema	259
232. Extensión del sistema de 1956 a los subarriendos	260
233. El sistema establecido a partir de 1977	261
234. Decreto 2923 de 20 de diciembre de 1977	264
235. Decreto 2813 de 22 de diciembre de 1978	265
236. Decreto 3209 de 22 de diciembre de 1979	266

	PÁG.
237. Salvedades a la prórroga para 1980.....	266
238. Otras determinaciones tomadas en el decreto 3209	267
239. Decretos 3450 de 1980 y 237 de 1981	268
240. Novedades introducidas al régimen de congelación por los decretos 3450 de 1980 y 237 de 1981	268
241. Decreto 3745 de 1981	269
242. Decretos 3817 de 1982 y 160 de 1983	270
243. Nueva orientación del régimen de control	271
244. Decreto 2221 de 1983	272
245. Vigencia de los decretos comentados.....	273

II. Régimen especial para vivienda urbana (ley 820 de 2003)

246. Observaciones previas.....	273
247. La ley 820 de 2003	274
248. Campo de aplicación de la ley 820 de 2003.....	274
249. Declaración de principios y fines	275
250. Definición	275
251. Servicios, cosas o usos accesorios y conexos	276
252. Servicios, cosas y usos adicionales	277
253. Modalidades del contrato	278
254. Contrato individual.....	278
255. Contrato mancomunado	279
256. Contrato de arrendamiento compartido.....	280
257. Contrato de pensión.....	280
258. Forma del contrato	281
259. Cláusulas del contrato	282
260. Prohibición de garantías reales.....	284
261. Subarriendo y cesión del arriendo.....	284
262. Subarriendo y cesión no autorizados.....	286
263. Término de duración del contrato	287
264. Prórroga del término de duración del contrato.....	288
265. Casos especiales en que no se produce la prórroga.....	289
266. Casos en que no se produce la prórroga por voluntad del arrendador	290
267. Las causales del numeral 8 del artículo 22.....	292
268. Requisitos que debe satisfacer el arrendador para impedir que se produz- ca la prórroga.....	294
269. Terminación por mera voluntad del arrendatario, sin indemnización.....	295
270. Canon de arrendamiento.....	296
271. Distintas situaciones previstas en el artículo 18.....	297
272. Valor comercial de inmuebles. Decreto 1919 de 17 de junio de 1986.....	298
273. Inobservancia del artículo 18 de la ley 820.....	299

	PÁG.
274. Reajuste del canon de arrendamiento.....	302
275. Documentación del pago del precio.....	303
276. Obligaciones de las partes.....	303
277. Obligaciones del arrendador.....	303
278. Obligaciones del arrendatario.....	306
279. Pago por consignación si el arrendador rehúsa recibir.....	310
280. Régimen actual del pago por consignación.....	312
281. Responsabilidad de los pagos por la prestación de los servicios públicos domiciliarios.....	314
282. Terminación del contrato.....	320
283. Terminación por mutuo acuerdo.....	320
284. Causales de terminación en interés del arrendador.....	320
285. Terminación por la mera voluntad del arrendador.....	325
286. Requisitos de la terminación por mera voluntad del arrendador (ley 820 de 2003, art. 23).....	325
287. Causales de terminación en interés del arrendatario.....	327
288. Terminación por mera voluntad del arrendatario.....	329
289. Requisitos para la terminación por mera voluntad del arrendatario.....	330
290. Entrega provisional del inmueble en el caso contemplado por el ordinal 4º del artículo 24.....	331
291. Derecho de retención del arrendatario.....	331
292. Descuentos por reparaciones indispensables no locativas.....	332
293. Exigibilidad de los créditos derivados del contrato.....	333
294. Normas administrativas de la ley 820.....	334
295. Matrícula de arrendadores.....	334
296. Reformas procesales.....	334
297. Vigilancia de la aplicación de la ley 820.....	344

Secc. 3ª. *El contrato de arrendamiento sobre locales comerciales*

298. Qué normas regulan esta clase especial de arrendamiento.....	344
299. Relación entre el establecimiento y el local en que funciona.....	345
300. Derecho a la renovación del contrato.....	346
301. Condiciones del derecho a la renovación del arriendo.....	347
302. Diferencias entre las partes con ocasión de la renovación.....	348
303. Cuándo pierde el arrendatario el derecho a la renovación.....	349
304. Cuándo puede el arrendador impedir la renovación.....	350
305. Cómo debe obrar el arrendador para impedir la renovación.....	351
306. Derechos del arrendatario en el caso del numeral 3.....	353
307. Modo de ejercerse el derecho de preferencia.....	354
308. Indemnización de perjuicios sufridos por el arrendatario.....	354

	PÁG.
309. Garantía especial de la obligación indemnizatoria.....	356
310. Derecho del arrendatario a subarrendar	357
311. Cesión del contrato de arrendamiento	358
312. Carácter imperativo de las normas anteriores	359

PARTE QUINTA

OBRA O EMPRESA

CAPÍTULO I

REGLAS GENERALES

313. Introducción	363
314. Concepto de contrato de obra o empresa	364
315. Distinción entre el contrato de obra y otros contratos.....	365
316. Contrato de obra y contrato de trabajo	365
317. Contrato de obra y contrato de mandato	365
318. Contrato de obra y contrato de compraventa	366
319. Caso en que el trabajo es lo principal y la materia lo secundario	367
320. El precio en el contrato de empresa	368
321. La estipulación del precio	368
322. El problema de los riesgos en el contrato de obra.....	369
323. Los riesgos cuando el contrato es de venta a prueba.....	370
324. Reconocimiento de la obra por el que la encargó	371
325. Disolución unilateral del contrato de obra	372
326. Expiración del contrato por muerte del artífice o empresario	373

CAPÍTULO II

NORMAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

327. Generalidades	375
328. Contratos a que se refiere el artículo 2060	375
329. Qué se entiende por contrato de construcción de edificios	375
330. Precio único prefijado.....	376
331. Primera regla del artículo 2060	377
332. Segunda regla del artículo 2060	379
333. Tercera regla del artículo 2060.....	380
334. Cuarta regla del artículo 2060	382
335. Quinta regla del artículo 2060.....	382
336. Responsabilidad especial de los arquitectos.....	384

PARTE SEXTA**MANDATO****CAPÍTULO I****DEFINICIONES Y REGLAS GENERALES**

	PÁG.
337. Cooperación o colaboración en el contrato ajeno	387
338. Representación legal y representación voluntaria	388
339. Utilidad de la representación voluntaria	389
340. Actos que no admiten la representación	389
341. Definición del mandato	391
342. Mandato representativo y mandato no representativo	392
343. Mandato sin apoderamiento	393
344. Otra nomenclatura, paralela a la de la Corte	393
345. Representación mediata y “procuratio in rem suam”	393
346. La figura francesa del “prête-nom”	394
347. Remuneración del mandato	394
348. Cuantía de la remuneración	396
349. Mandato unilateral y mandato bilateral	396
350. Mandato conmutativo y mandato aleatorio	396
351. Formación del contrato. Consentimiento del mandante	397
352. Conferimiento de poderes como acto solemne	398
353. Solemnidades exigidas por la ley	398
354. Caso especial del poder para celebrar actos solemnes	399
355. Formación del contrato. Consentimiento del mandatario	401
356. Cuándo el silencio del mandatario se toma como aceptación	401
357. Mandato aparente	402
358. Perfeccionado el mandato, es ley para las partes	403
359. Prueba del contrato de mandato	404
360. Capacidad del mandante y del mandatario	405
361. Por qué puede ser mandatario un menor	407
362. En interés de quién puede conferirse el mandato	407
363. Simple recomendación de negocios ajenos	409
364. Qué pasa cuando se ejecuta un mandato nulo	410
365. Mandato colectivo	411
366. De qué culpa responde el mandatario	411
367. Clases de mandato, según su contenido	412
368. Profesiones y carreras que suponen largos estudios	413
369. Diferencia entre el contrato de mandato y otras figuras afines	414

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DEL MANDATO

	PÁG.
370. Distribución de materias.....	416
<i>A) Cómo debe o puede obrar el mandatario en la ejecución del mandato</i>	
371. El mandatario debe ceñirse a los términos del mandato	416
372. Debe procurar el mayor beneficio y el menor menoscabo para el mandante	418
373. Mandato pernicioso para el mandante.....	418
374. Calidades en que puede obrar el mandatario.....	419
375. A) El mandatario obra en nombre del mandante.....	419
376. B) El mandatario obra en su propio nombre	420
<i>B) Qué actos puede ejecutar el mandatario</i>	
377. Actos conservativos, administrativos y dispositivos.....	422
378. Qué facultades confiere el mandato por naturaleza.....	422
379. Cláusulas de libre administración	423
380. Facultad para hacer ligeras gratificaciones.....	424
381. Cuándo obliga al mandante un finiquito dado por el mandatario	424
382. Qué comprenden y qué no comprenden ciertos mandatos especiales.....	425
383. A) Poder para transigir y comprometer.....	425
384. B) Poder para prestar juramento estimatorio.....	426
385. C) Poder para vender y para recibir el precio.....	426
386. D) Poder para hipotecar.....	427
387. E) Poder para novar	427
388. Compraventa entre mandante y mandatario	427
389. Facultad para celebrar el contrato de mutuo	428
<i>C) Obligaciones especiales del mandatario</i>	
390. Responsabilidad por solvencia de los deudores	429
391. Pérdida de las especies metálicas que tiene el mandatario.....	430
392. Responsabilidad del mandatario que excede el poder.....	431
393. Obligación de rendir cuentas.....	433
394. Obligación de pagar intereses de dineros del mandante	434
395. El mandatario responde de todo lo que ha recibido	434
<i>D) Delegación del mandato</i>	
396. En qué consiste la delegación del mandato.....	435
397. Contradicción aparente entre el artículo 2161 y el 2162.....	437

398. Ejercicio por el mandante de las acciones del mandatario contra el delegado	438
399. Delegación del mandato judicial	438

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES DEL MANDANTE

400. Qué obligaciones asume el mandante en el contrato de mandato	440
401. Primera obligación	440
402. Segunda obligación	440
403. Tercera obligación	441
404. Cuarta obligación	441
405. Quinta obligación	441
406. Independencia entre estas obligaciones y el éxito de la gestión	442
407. Incumplimiento del mandante	443
408. Los actos del mandatario obligan al mandante	443
409. Actos del mandatario inoponibles al mandante	444
410. Cómo se explica que los actos del mandatario obliguen al mandante	446
411. Mandato ejecutado parcialmente	447
412. Derecho de retención del mandatario	448

CAPÍTULO IV

DE LA TERMINACIÓN DEL MANDATO

413. Causas de terminación del mandato	449
414. 1°. Por el desempeño del negocio para que fue constituido	449
415. 2°. Por el término o la condición resolutorios	449
416. 3°. Por la revocación del mandante	450
417. La revocación del mandato y el abuso del derecho	451
418. Mandato irrevocable	451
419. Formas que puede revestir la revocación	452
420. 4°. Por la renuncia del mandatario	453
421. 5°. Por la muerte del mandante	454
422. Mandato “post mortem”	455
423. Muerte del mandatario	455
424. 6°. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro	456
425. 7°. Por la interdicción del uno o del otro	456
426. 8°. Por la cesación de las funciones del mandante	457
427. Terminación del mandato conjunto	457
428. Efectos de la terminación del mandato respecto de terceros	458

PARTE SÉPTIMA**HIPOTECA****CAPÍTULO I****PARTE GENERAL**

	PÁG.
429. Introducción	463
430. Definición	464
431. Distinción entre los derechos de hipoteca y de prenda	465
432. Diversas clases de hipotecas	466
433. Características de la hipoteca, considerada como derecho	467
434. Indivisibilidad del derecho de hipoteca.....	468
435. Consecuencias desde el primer punto de vista	469
436. Consecuencias desde el segundo punto de vista	470
437. La indivisibilidad es de la naturaleza de la hipoteca	471
438. Características de la hipoteca, considerada como contrato	471
439. Contratos de hipoteca celebrados en el extranjero	476
440. Validación de contratos de hipoteca afectados de nulidad	477
441. Hipoteca sujeta a modalidades	478
442. Capacidad para hipotecar	479
443. Hipoteca para seguridad de una obligación ajena	480
444. El dueño del inmueble hipotecado puede enajenarlo e hipotecarlo de nuevo	481
445. Posposición de hipotecas.....	482
446. Bienes susceptibles de ser hipotecados	482
447. Hipoteca de cosa sobre la cual se tiene un derecho eventual, limitado o rescindible	484
448. Hipoteca de cuota	485
449. Hipoteca de parte cierta de la cosa común	486
450. Hipoteca de cuota en universalidad.....	487
451. Hipoteca de bienes futuros	489
452. Hipoteca de cosa ajena	490
453. Primera tesis: la hipoteca de cosa ajena vale.....	490
454. Segunda tesis: la hipoteca de cosa ajena no vale	491
455. Extensión de la hipoteca a otros bienes.....	493
456. A) Extensión a los accesorios.....	493
457. B) Extensión a los aumentos y mejoras	495
458. C) Extensión a la renta y al valor del seguro.....	495
459. Limitación del derecho de hipoteca	496
460. Pérdida o deterioro de la finca hipotecada	497

CAPÍTULO II

DERECHOS DEL ACREEDOR HIPOTECARIO

	PÁG.
461. El acreedor hipotecario tiene los mismos derechos que el acreedor pre-	
dario.....	499
462. El artículo 2426 no se aplica a la hipoteca	500
463. Acción personal y acción real del acreedor hipotecario.....	501
464. Abandono de la cosa hipotecada	502
465. Acción persecutoria de la cosa hipotecada.....	503
466. Purga de hipotecas.....	503
467. La purga solo se produce en las ventas forzadas.....	504
468. Más acerca del régimen procesal de la purga de hipotecas	504
469. Persecución de inmueble de sociedad conyugal disuelta e ilíquida	505
470. ¿Qué sucede cuando el bien hipotecado se encuentra bajo la posesión ma-	
terial de un tercero?	506
471. Situación del tercer poseedor demandado con acción hipotecaria.....	508
472. Actitudes que puede asumir el tercer poseedor demandado	508
473. Consecuencias de la primera hipótesis.....	509
474. Consecuencias de la segunda hipótesis	510
475. Excepciones que puede proponer el tercer poseedor	510

CAPÍTULO III

EXTINCIÓN DEL DERECHO DE HIPOTECA

476. Se extingue por dos vías.....	512
477. Extinción por vía directa	512
478. A) Por resolución del derecho del constituyente.....	512
479. B) Por el cumplimiento de la condición resolutoria.....	513
480. C) Por adquirir el acreedor el dominio del bien hipotecado	513
481. D) Por la expropiación del bien hipotecado	514
482. E) Por purga de hipotecas en el caso del inciso 2° del artículo 2452	514
483. F) Por simple ampliación del plazo de la obligación principal	514
484. G) Por pagar el tercer poseedor la deuda garantizada.....	515
485. Extinción por vía indirecta	515
486. A) Por pago de la obligación principal.....	516
487. B) Por novación.....	516
488. C) Por confusión.....	517
489. D) Por prescripción	517
490. Cancelación del registro de la escritura de hipoteca	518
Índice de autores	519
Índice de disposiciones	521
Índice de materias	529

