

ARTICULO 2022. <CLAUSULA DE NO ENAJENACION DE LA COSA ARRENDADA>. El pacto de no enajenar la cosa arrendada, aunque tenga la cláusula de nulidad de la enajenación, no dará derecho al arrendatario sino para permanecer en el arriendo hasta su terminación natural.



ARTICULO 2023. <EMBARGO DE LA COSA ARRENDADA>. Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo de la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se sustituirán el acreedor o acreedores en los derecho y obligaciones del arrendador.

Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo [2020](#).



ARTICULO 2024. <CESACION POR REPARACIONES DE LA COSA ARRENDADA>. Podrá el arrendador hacer cesar el arrendamiento en todo o parte, cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce, y el arrendatario tendrá entonces los derechos que le conceden las reglas dadas en el artículo [1986](#).



ARTICULO 2025. <IMPROCEDENCIA DE LA CESACION>. El arrendador no podrá en caso alguno, a menos de estipulación contraria, hacer cesar el arrendamiento a pretexto de necesitar la cosa arrendada para sí.



ARTICULO 2026. <INSOLVENCIA DEL ARRENDATARIO>. La insolvencia declarada del arrendatario no pone fin necesariamente al arriendo.

El acreedor o acreedores podrán sustituirse al arrendatario, prestando fianza a satisfacción del arrendador.

No siendo así, el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento; y le competará acción de perjuicios contra el arrendatario, según las reglas generales.



ARTICULO 2027. <ARRENDAMIENTO POR REPRESENTANTES DE INCAPACES>. Los arrendamientos hechos por tutores o curadores, por el padre de familia como administrador de los bienes del hijo, o por el marido como administrador de los bienes de su mujer\*, se sujetarán (relativamente a su duración después de terminada la tutela o curaduría, o la administración marital o paternal), a los artículos [496](#) y [1813](#).

Notas del Editor

\* El artículo 5 de la Ley 28 de 1932, publicada en el Diario Oficial No. 22.139, de 17 de noviembre de 1932, otorgó plena capacidad a la mujer casada para comparecer libremente en juicio, y para la administración y disposición de sus bienes; así mismo mediante la expedición del Decreto ley 2820 de 1974, 'se otorgan iguales derechos y obligaciones a las mujeres y a los varones'.

CAPITULO V.

REGLAS PARTICULARES AL ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES U OTROS EDIFICIOS



ARTICULO 2028. <REPARACIONES LOCATIVAS A CARGO DEL ARRENDATARIO>. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

ARTICULO 2029. <OBLIGACIONES ESPECIALES DEL INQUILINO>. Será obligado especialmente el inquilino:

1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen.
2. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.
3. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.

Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado, bajo todos estos respetos, a menos que se pruebe lo contrario.

ARTICULO 2030. <OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO>. El inquilino es, además, obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollar las chimeneas.

La negligencia grave bajo cualquiera de estos respetos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves.

ARTICULO 2031. <DESTINACION ILICITA O SUBARRIENDO INDESEADO>. El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta, que, en este caso, podrán ser igualmente expelidas.

ARTICULO 2032. <ARRIENDO DE INMUEBLE AMUEBLADO>. Si se arrienda una casa o aposento amueblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el edificio, a menos de estipulación contraria.

ARTICULO 2033. <RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR DE TIENDA O ALMACEN>. El que da en arriendo un almacén o tienda, no es responsable de la pérdida de las mercaderías que allí se introduzcan, sino en cuanto la pérdida hubiere sido por su culpa.

erá especialmente responsable del mal estado del edificio; salvo que haya sido manifiesto o conocido del arrendatario.

ARTICULO 2034. <TERMINO DEL DESAHUCIO>. El desahucio, en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta.

ARTICULO 2035. <MORA EN EL PAGO DE LA RENTA>. <Artículo derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003>

#### Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.244, de 10 de julio de 2003.

#### Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2035. La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenções, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

#### CAPITULO VI.

#### REGLAS PARTICULARES, RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS

ARTICULO 2036. <ENTREGA DE PREDIO RUSTICO>. El arrendador es obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o a la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el título De la compraventa.

ARTICULO 2037. <GOCE DEL FONDO>. El colono o arrendatario rústico es obligado a gozar del fundo como buen padre de familia, y si así no lo hiciere, tendrá derecho el arrendador para atajar el mal uso o la deterioración del fundo, exigiendo al efecto fianza u otra seguridad competente, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en casos graves.

ARTICULO 2038. <CONSERVACION DE ARBOLES Y BOSQUES>. El colono es particularmente obligado a la conservación de los árboles y bosques, limitando el goce de ellos a los términos estipulados.

No habiendo estipulación, se limitará el colono a usar del bosque en los objetos que conciernan al cultivo y beneficio del mismo fundo; pero no podrá cortarlo para la venta de madera, leña o carbón.

ARTICULO 2039. <LIMITACIONES A FACULTAD DE SEMBRAR Y PLANTAR>. La facultad que tenga el colono para sembrar o plantar, no incluye la de derribar los árboles para aprovecharse del lugar ocupado por ellos; salvo que así se haya expresado en el contrato.

ARTICULO 2040. <PROTECCION CONTRA LA USURPACION>. El colono cuidará de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado, y será responsable de su omisión en avisar al arrendador, siempre que le hayan sido conocidos la extensión y linderos de la heredad.

ARTICULO 2041. <SOLICITUD DE REBAJA DEL PRECIO O RENTA>. El colono no tendrá derecho para pedir rebaja de precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios que han deteriorado o destruido la cosecha.

Exceptúase el colono aparcerero, pues en virtud de la especie de sociedad que media entre el arrendador y él, toca al primero una parte proporcional de la pérdida que por caso fortuito sobrevenga al segundo antes o después de percibirse los frutos; salvo que el accidente acaezca durante la mora del colono aparcerero en contribuir con su cuota de frutos.

ARTICULO 2042. <ARRENDAMIENTO DEL PREDIO CON GANADO>. Siempre que se arriende un predio con ganados y no hubiere acerca de ellos estipulación especial contraria, pertenecerán al arrendatario todas las utilidades de dichos ganados, y los ganados mismos, con la obligación de dejar en el predio, al fin del arriendo, igual número de cabezas de las mismas edades y calidades.

Si al fin del arriendo no hubiere en el predio suficientes animales de las edades y calidades dichas para efectuar la restitución, pagará la diferencia en dinero.

El arrendador no será obligado a recibir animales que no estén aquerenciados al predio.

ARTICULO 2043. <TERMINO DEL DESAHUCIO DEL PREDIO>. No habiendo tiempo fijo para la duración del arriendo, deberá darse el desahucio con anticipación de un año, para hacerlo cesar.

El año se entenderá del modo siguiente:

El día del año en que principio la entrega del fundo al colono, se mirará como el día inicial de todos los años sucesivos, y el año de anticipación se contará desde este día inicial, aunque el desahucio se haya dado algún tiempo antes.

Las partes podrán acordar otra regla, si lo juzgaren conveniente.

ARTICULO 2044. <TIEMPO DEL PAGO DE LA RENTA>. Si nada se ha estipulado sobre el tiempo del pago, se observará la costumbre del lugar.

## CAPITULO VII.

### DEL ARRENDAMIENTO DE CRIADOS DOMESTICOS

ARTICULO 2045. <Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C. S. del T.>

#### Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C.S. del T.

#### Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2045. En el arrendamiento de criados domésticos una de las partes promete prestar a la otra, mediante un salario, cierto servicio determinado por el contrato o por la costumbre del país.



ARTICULO 2046. <Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C. S. del T.>

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C.S. del T.

Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2046. El servicio de criados domésticos puede contratarse por tiempo determinado; pero no podrá estipularse que durará más de un año, a menos que conste la estipulación por escrito; y ni aun con este requisito será obligado el criado a permanecer en el servicio por más de cinco años contados desde la fecha de la escritura.

La escritura podrá renovarse indefinidamente.

El tiempo se entenderá forzoso para ambas partes, a menos de estipulación contraria.



ARTICULO 2047. <Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C. S. del T.>

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C.S. del T.

Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2047. Si no se hubiere determinado tiempo, podrá cesar el servicio a voluntad de cualquiera de las partes.

Con todo, si el criado no pudiere retirarse inopinadamente, sin grave incomodidad o perjuicio del amo, será obligado a permanecer en el servicio el tiempo necesario para que pueda ser reemplazado, aunque no se haya estipulado desahucio.

El criado que sin causa grave contraviniera a esta disposición, pagará al amo una cantidad equivalente al salario de dos semanas.



ARTICULO 2048. <Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C. S. del T.>

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C.S. del T.

Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2048. La mujer que se contrata como nodriza, será forzosamente obligada a permanecer en el servicio mientras dure la lactancia, o no pueda ser reemplazada sin perjuicio de la salud del niño.



ARTICULO 2049. <Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C. S. del T.>

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C.S. del T.

Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2049. Si el criado contratado por cierto tiempo se retirare sin causa grave antes de cumplirlo, pagará al amo, por vía de indemnización, una cantidad equivalente al salario de un mes.



ARTICULO 2050. <Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C. S. del T.>

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C.S. del T.

Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2050. Si se hubiere estipulado que para hacer cesar el servicio sea necesario que el uno desahucie al otro, el que contraviniera a ellos sin causa grave, será obligado a pagar al otro una cantidad equivalente al tiempo del desahucio o de los días que falten para cumplirlo.



ARTICULO 2051. <Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C. S. del T.>

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C.S. del T.

Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2051. Será causa grave respecto del amo la ineptitud del criado, todo acto de infidelidad o insubordinación, y todo vicio habitual que perjudique al servicio o turbe el orden doméstico; y respecto del criado, el mal tratamiento del amo, y cualquier conato de este o de sus familiares o huéspedes para inducirle a un acto criminal o inmoral.

Toda enfermedad contagiosa del uno dará derecho al otro para poner fin al contrato.

Tendrá igual derecho el amo si el criado, por cualquiera causa, se inhabilitare para el servicio por más de una semana.



ARTICULO 2052. <Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C. S. del T.>

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por los artículos [22](#) y ss. del C.S. del T.

Legislación Anterior

Texto original del Código Civil:

ARTÍCULO 2052. Falleciendo el amo, se entenderá subsistir el contrato con los herederos, y no podrán estos hacerlo cesar sino como hubiera podido el difunto.

CAPITULO VIII.

DE LOS CONTRATOS PARA LA CONFECCION DE UNA OBRA MATERIAL



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

