

COLOMBIA

A. Decreto N° 703, por el cual se reglamentan parcialmente las leyes 135 de 1961 y 1ª de 1968,¹ en especial los Artículos 104 y 104 bis y el Decreto Legislativo 2969 de 1966, sobre contratos de arrendamiento, aparcería y similares. – 10 de mayo de 1968. – Publicado por el Instituto Colombiano de Reforma Agraria.

Artículo primero. – *Pequeños arrendatarios, aparceros y similares. Definición.* Conforme al Artículo 104 bis de la Ley 135 de 1961 y para los efectos de este Decreto, son pequeños arrendatarios, aparceros o similares los que en esta condición exploten extensiones que no excedan de quince (15) hectáreas.

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, se considera que no son pequeños arrendatarios, aparceros o similares, quienes exploten, en superficies no mayores de quince (15) hectáreas, plantaciones permanentes tales como café, caña de azúcar, cacao, palma de aceite, etc., de propiedad del dueño de la tierra, siempre y cuando ellas formen parte de una empresa agrícola dirigida por él mismo y que éste tenga a su cargo parte importante de los gastos de explotación de tales plantaciones y corran también por su cuenta operaciones relacionadas con la explotación misma, la conservación y mejora de ellas y el beneficio y mercadeo de los productos obtenidos en las respectivas superficies.

Se consideran, en cambio, pequeños arrendatarios, aparceros o similares, aún en terrenos cubiertos de plantaciones permanentes de propiedad del dueño de ellos, quienes paguen a éste una determinada contraprestación en dinero, especie o servicios prestados personalmente o por su cuenta, cuando el propietario no pueda considerarse como empresario de la explotación ni participe en parte importante de los gastos y operaciones de la misma.

¹ Véase *Colección Legislativa* de la FAO, Vol. XVII, N° 4.

Parágrafo. Se entiende por empresa agrícola dirigida por el dueño la que se dedique a actividades de tal naturaleza y reuniendo los requisitos señalados por el Artículo 15 del Decreto 2351 de 1965 o las normas modificatorias de éste, sea objeto de administración y manejo por el mismo propietario o por quien en calidad de empleado, mayordomo o administrador, cumpla tales funciones mediante remuneración del dueño.

Art. 2º. – *Prórroga de los contratos.* Los contratos vigentes, escritos o verbales, celebrados por los propietarios o poseedores de tierras, sus representantes, socios o intermediarios con pequeños arrendatarios, aparceros o similares, con las excepciones de que trata el Artículo 3º de este Decreto, quedan prorrogados por el término de diez (10) años contados a partir de la sanción de la ley 1a. de 1968.

La prórroga produce efectos en relación a toda persona que sea propietaria, poseedora o arrendadora del predio dado en arrendamiento, aparcería o en formas similares y a quienes lo sucedan, a cualquier título, en los derechos sobre el fundo.

Art. 3º. – *Naturaleza y extensión de la prórroga.* La prórroga de que trata el Artículo anterior se refiere no sólo a la duración del contrato sino también a todas las demás condiciones y modalidades pactadas, las cuales no pueden ser modificadas unilateralmente por ninguna de las partes contratantes ni por quienes las sucedan a cualquier título en las obligaciones y derechos emanados del contrato.

Art. 4º. – *Excepciones.* Quedan exceptuados de la prórroga contemplada en el Artículo 2º de este Decreto, los siguientes contratos de arrendamiento, aparcería y similares:

1º Los celebrados con posterioridad al 13 de Diciembre de 1961, cuando los sistemas de arrendamiento, aparcería o similares no constituyan la forma ordinaria de explotación de los predios o de las extensiones respectivas.

Se considera que un predio de los mencionados en el Artículo 1º se explota ordinariamente por dichos sistemas, cuando se encuentre en uno de los siguientes casos: en arrendamiento, aparcería o forma similar a una misma persona o a distintas por un período superior al del ciclo natural de los cultivos previstos en el contrato o cuando expresa o tácitamente se ha entregado por un lapso superior a un (1) año.

2º Los celebrados con menores de edad o sus representantes legales cuando aquéllos dejaren de serlo o intenten explotar directamente sus predios.

3º Los celebrados con el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria o con personas de las cuales el Instituto adquirió el predio.

Art. 5º. – *Pago por consignación y prestación de servicios personales.* Si los propietarios o arrendadores de los predios o porciones a que se refiere este Decreto se negaren a recibir los correspondientes cánones o participaciones, los pequeños arrendatarios, aparceros o similares podrán consignarlos, dentro de los treinta (30) días siguientes al vencimiento de la obligación, cuando ésta fuere en dinero efectivo en la respectiva Agencia de la Caja de Crédito Agrario o, en su defecto, en la Tesorería del Municipio respectivo.

Si el objeto de la obligación consistiere en la entrega de parte de los frutos, las Agencias de la Caja de Crédito Agrario o las Tesorerías según el caso podrán recibir los valores correspondientes a tales frutos, conforme a los precios del mercado local respectivo.

Si el contrato contemplare la prestación de servicios personales por parte de los arrendatarios, aparceros o similares, el propietario no podrá alegar incumplimiento si no los ha requerido individual y previamente, por intermedio de la autoridad de policía del lugar, para que concurren a prestar sus servicios en los términos convenidos.

Art. 6º. – *Juicio de lanzamiento.* Toda persona que haya dado predios rústicos en arrendamiento, aparcería o en forma similar conforme al Artículo 1º de este Decreto y cuyos contratos por virtud del Artículo 104 *bis* de la ley 135 de 1961 se encuentren prorrogados, así como quien la suceda a cualquier título en los derechos y obligaciones emanados del contrato respectivo, no podrá exigir la entrega del fundo sino mediante los trámites de un juicio de lanzamiento adelantado ante el Juez Civil competente y con sujeción al procedimiento previsto en los Artículos 26 y siguientes del Decreto 291 de 1957 y con base en la prueba del incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del arrendatario, aparcerero o similar.

Art. 7º. – *Prueba de la causal de terminación.* El actor deberá acompañar a la demanda de lanzamiento prueba de que el contrato ha terminado por la causa indicada en el Artículo anterior, acreditando tal hecho conforme a lo establecido por los literales *c* y *d* del Artículo 27 del Decreto 291 de 1957.

Art. 8º. – *Auto admisorio de la demanda de lanzamiento.* El Juez competente, en la misma providencia en que disponga admitir la demanda presentada con las formalidades generales que debe reunir dicho acto y con las especiales citadas en este Decreto debe ordenar lo siguiente:

COLOMBIA

a. Comunicar inmediatamente por escrito la admisión de la demanda a la Procuraduría General de la Nación y al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, a fin de asegurar la oportuna participación en el proceso, de los Procuradores Agrarios y de las personas que designe el Instituto para la defensa de los campesinos demandados.

Mientras estas comunicaciones no se remitan, el juicio quedará suspendido;

b. señalar al demandado, cuando la causa del lanzamiento sea la falta de pago, un plazo prudencial no inferior a treinta (30) días contados a partir de la notificación del Auto admisorio de la demanda, pero que satisfaga la obligación cuyo incumplimiento alegue el actor.

Satisfecha tal obligación dentro del plazo fijado, quedará purgada la mora.

Art. 9º. – Conciliación. Los funcionarios mencionados en el Artículo 1º del Decreto 291 de 1957 conciliarán, de oficio, a petición de parte, del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria o de los Procuradores Agrarios, los conflictos que se susciten entre las personas mencionadas en el Artículo 2º de este Decreto.

Art. 10. – Procedimiento conciliatorio. Los funcionarios administrativos que indica el Artículo anterior, no están facultados para calificar las circunstancias exceptivas a la prórroga ordenada por el Artículo 104 bis de la ley 135 de 1961 y en todo caso deberán advertir a los arrendatarios, aparceros o similares, el derecho que les otorga dicha disposición de permanecer en los predios que ocupan y a no ser lanzados sino previos los trámites de un juicio de lanzamiento.

Art. 11. – Acciones de policía. Las autoridades de policía prestarán atención preferente a las acciones de policía que, conforme a los códigos departamentales de la materia, instauren los arrendatarios, aparceros o similares, para impedir las perturbaciones a la tenencia.

Art. 12. – Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.