

B. Decreto N° 719, por el cual se reglamentan parcialmente las leyes 135 de 1961 y 1ª de 1968,¹ especialmente en lo relativo a la adquisición de tierras de propiedad privada. – 13 de mayo de 1968. – Publicado por el Instituto Colombiano de Reforma Agraria.

Artículo primero. – *Adquisición de tierras. Finalidad.* Para dar cumplimiento a los fines señalados en los numerales 1º, 2º y 4º del Artículo 1º de la ley 135 de 1961 y a los previstos en los Artículos 54, 58, 59 *bis*, 68, 90, 91, 93 y 94 de la misma ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria está autorizado para adquirir tierras o mejoras de propiedad privada, lo mismo que las que tengan el carácter de bienes patrimoniales de las entidades de derecho público, a cualquier título mediante negociación directa y de acuerdo con los propietarios. Si este acuerdo no se formaliza en la oportunidad debida, el Instituto podrá expropiar tales tierras o mejoras con sujeción a lo que en dicha ley, en otras normas sustantivas o procedimentales y en el presente decreto se señala.

Conforme a los Artículos mencionados en el inciso anterior, es de interés social y utilidad pública la adquisición de tierras o mejoras de propiedad privada, así como las que tengan el carácter de bienes patrimoniales de las entidades de derecho público, para los fines indicados.

Art. 2º. – *Determinación de las tierras requeridas. Ordenes de prelación.* La decisión para adquirir determinadas tierras dentro de las finalidades de la ley 135 de 1961, aún por el procedimiento de expropiación, se tomará por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria con base en los estudios técnicos o informes de que disponga y según la apreciación que de los mismos haga.

Es también facultad del Instituto determinar para cada programa, la posibilidad de utilizar o no, total o parcialmente, tierras baldías de la región y la necesidad de adquirir, total o parcialmente, tierras de propiedad privada.

El Instituto podrá desechar la adquisición de tierras incultas existentes en la región, en todo o en parte y así sucesivamente hasta agotar el orden de prelación dentro de la misma región o zona, indicado en el Artículo 55 de la ley citada, y disponer consecuentemente la adquisición de las restantes en todo o en parte, cuando a juicio las primeramente mencionadas o las siguientes en el orden, no sean suficientes por su extensión o fueren inadecuadas por su naturaleza, provisión de aguas, situación, topografía, productividad y rentabilidad presuntas, necesidad de vías u obras adicionales de aprovechamiento o por razones de economía y organización administrativa u otras similares.

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

En consecuencia, por su naturaleza técnica, es facultad del Instituto la decisión de adelantar un programa, la de definir como aptas, inexistentes o rechazables, total o parcialmente, las tierras de un orden de prelación determinado y la declaración sobre la necesidad de adquirir simultáneamente tierras de varios órdenes.

Art. 3º. – Excepción. La adquisición de tierras de propiedad privada, aún por el procedimiento de expropiación, para los fines de los Artículos 58, 59 *bis*, 68, 90, 91 y 93 de la ley 135 de 1961, podrá disponerse sin necesidad de sujetarse al sistema de prioridades establecido en los Artículos 55 y 57 de la ley citada, conforme a las excepciones expresas que consagra el inciso primero del Artículo 55, el inciso final del Artículo 57, el Artículo 59 *bis* y el numeral 2º del Artículo 68 de la misma ley.

Art. 4º. – Calificación de tierras. Sistema general. La calificación de las tierras a que se refieren los Artículos 55 y 56 de la ley que se reglamenta y para todos los efectos, deberá hacerse según su condición respectiva para las distintas porciones del predio o fundo de cuya negociación o expropiación se trata, esto es, un mismo predio, ha de dividirse para su calificación en diferentes sectores, como inculto, adecuada o inadecuadamente explotado o afectado por sistemas de arrendamiento o aparcería, según el caso. Para la calificación, el Instituto deberá atenderse a los estudios o informes que obraren en su poder y al examen de que trata el numeral 1º del Artículo 61 de la ley.

Art. 5º. – Tierras incultas. Son tierras incultas las que objetiva e incuestionablemente tienen tal calidad y especialmente aquellas que a juicio del Instituto pueden ser económicamente explotables y sin embargo visiblemente no se hallan bajo una explotación agrícola o ganadera organizada, esto es, permanente o regular, tomando en cuenta el descanso normal y en general las que, salvo por no haber transcurrido el tiempo necesario, serían en principio susceptibles de la declaración sobre extinción del dominio, conforme a la ley 200 de 1936,¹ y habida consideración de los factores objetivos de apreciación sobre actualidad de cultivos agrícolas o explotación ganadera, que señala el Artículo 24 de la ley 135 de 1961.

No se consideran como incultas, sino como adecuadamente explotadas, las porciones cubiertas de bosques artificiales de especies maderables u otras industrialmente aprovechables.

Las extensiones cubiertas de bosques naturales se calificarán como incultas, aunque para el solo efecto de la extinción del dominio estén am-

¹ *N. de la R.:* Ley 200 de 1936 sobre régimen de tierras (*Diario Oficial* del 21 de enero de 1937).

paradas con el carácter de reservas permisibles por el Artículo 1º de la ley 200 de 1936 o como explotadas, según el numeral 4º del Artículo 24 de la ley 135 de 1961, salvo las extensiones necesarias para la conservación de las aguas y el servicio del predio (para combustible u otros usos, atendido el tipo de explotación), las cuales tendrán la misma calificación dada a la porción que se reputa complementada por ellas, esto es, como incultas, adecuada o inadecuadamente explotadas, según el caso.

Contra la calificación no pueden argüirse factores que justifiquen la situación de inculto del predio, tales como la incapacidad económica, legal, ni la imposibilidad física de explotación que menciona el numeral 2º del Artículo 68 de la ley que se reglamenta.

Art. 6º. – *Tierras inadecuadamente explotadas.* Se consideran como inadecuadamente explotadas las tierras que no siendo incultas y atendiendo a los factores que señala la parte final del Artículo 56 de la ley 135 de 1961, no se explotan en agricultura o ganadería, conforme a tales características, hasta donde lo permiten sus aspectos favorables.

Art. 7º. – *Casos de arrendamiento o aparcería.* Aún cuando estén adecuadamente explotados, corresponden a la categoría señalada en el ordinal 3º del Artículo 55 de la ley 135 de 1961, los predios que:

- a. Se exploten en su extensión total o parte importante de los mismos por medio de arrendatarios;
- b. se exploten en su extensión total o parte importante de los mismos por el sistema de aparcería u otros similares, cuando el propietario no participe realmente en un setenta y cinco por ciento (75%) al menos de los gastos en semillas, abonos u otros necesarios al cultivo y a las operaciones del mismo, como salarios, si fuere del caso y no conduzca directamente la explotación así realizada, siendo de cargo del propietario la prueba de no encontrarse en este caso, en cuanto a participación en gastos y dirección de la explotación.

Parágrafo 1º. – Para los efectos de los literales anteriores, se entiende como parte importante del predio, la que exceda de la tercera parte del mismo.

Parágrafo 2º. – Se exceptúan de la calificación especial anteriormente prevista las tierras así explotadas, en la proporción en que pertenecieren a menores de edad o a personas absolutamente incapaces, conforme al inciso primero del Artículo 1504 del Código Civil.

Parágrafo 3º. – Conforme a los Artículos 104 y 104 *bis* de la ley 135 de 1961, el orden de prelación señalado por el ordinal 3º del Artículo 55 de la misma ley, y la forma de pago prevista para las superficies allí desig-

COLOMBIA

nadas en el inciso tercero del Artículo 59 *bis* de la ley que se reglamenta, no se alterarán por el hecho de que los pequeños arrendatarios o aparceros que las ocupaban hubieren perdido ese carácter con posterioridad al 1º de Setiembre de 1960, a causa de que el propietario no prorrogó los respectivos contratos o de cualquiera otra manera no prevista por la ley les puso término contra la voluntad de aquéllos.

Corresponde al propietario interesado demostrar que tales contratos terminaron por causales autorizadas en la ley.

Parágrafo 4º. – Conforme al inciso final del Artículo 66 de la ley que se reglamenta, para los efectos de la prelación que establece el Artículo 55 de la misma, salvo en cuanto fueren incultos y aunque se encuentren adecuadamente explotados, los fundos de propiedad de sociedades extranjeras de cualquier clase, se asimilan a los clasificados bajo el numeral 3º del Artículo últimamente citado.

Art. 8º. – *Tierras adecuadamente explotadas.* Son tierras adecuadamente explotadas, aquellas en que, atendidos los factores que menciona la parte final del Artículo 56 de la ley 135 de 1961, se aprovechan los mismos hasta donde lo permiten sus aspectos favorables, es decir, son objeto de explotación económica en cultivos agrícolas o en pastos y plantas forrajeras y la ganadería en general, dada su ubicación, relieve, calidad de los suelos, régimen de lluvias o posibilidad de riego y avenamiento y en que se lleva tal explotación, conforme a los factores naturales, en forma regular y continua, con la intensidad posible y habida consideración de los períodos de descanso necesarios según el tipo de cultivo.

Se exceptúan de esta calificación las tierras adecuadamente explotadas que se encuentren en los casos del Artículo anterior.

Art. 9º. – *Tierras expropiables.* El Instituto Colombiano de la Reforma Agraria podrá disponer, para los fines contemplados en el Artículo 1º de este Decreto, la expropiación de tierras de propiedad privada que se encuentren calificadas en cualesquiera de los casos previstos en los numerales 1º, 2º y 3º del Artículo 55 de la ley 135 de 1961, conforme a la reglamentación dada en este Decreto, especialmente en los Artículos 4º a 8º, ambos inclusive.

Conforme a los Artículos 58 y 68 de la ley 135 de 1961, también podrá disponer esa expropiación aún cuando se trate de tierras adecuadamente explotadas a que se refiere el numeral 4º del Artículo 55 de la ley citada, si a juicio del Instituto es necesaria la adquisición de las mismas y el propietario no se allanare a enajenarlas voluntariamente en el precio que fije

el Instituto y en las modalidades de pago u otras que señala la ley o el presente Decreto, en los siguientes casos:

- a. Cuando el Instituto haya dispuesto adelantar un proyecto de concentración parcelaria, según el Capítulo XVI de la ley 135 de 1961 y estime preciso, por razones de conveniencia económica o social, ensanchar las zonas de minifundio con tales tierras, sean aledañas o inmediatas a la primera o simplemente cercanas a ella;
- b. cuando se trate de tierras calificadas en los casos del numeral 3º del Artículo 55 de la ley y el Artículo 7º del presente Decreto, esto es, como explotadas por arrendatarios, aparceros o similares o asimilados a tal calificación por otras normas legales;
- c. cuando se trate de tierras aún adecuadamente explotadas y el Instituto decida adelantar en ellas un proyecto para procurar la localización total o parcial de pequeños arrendatarios, aparceros y similares de la misma zona o región, cuando por razones económicas, de continuidad, de vecindad a los centros de consumo, fácil acceso, condiciones naturales o problemas sociales, el Instituto así lo considere conveniente;
- d. cuando la adquisición de tales tierras sea necesaria, a juicio del Instituto, para establecer a pequeños propietarios, arrendatarios, aparceros o similares, de la misma zona o región, si las que ocupan han de ser puestas fuera de explotación por la ejecución de obras públicas como represas o para la defensa contra la erosión o por necesidades de reforestación u otras causas semejantes;
- e. para facilitar la conducción de aguas en los distritos de riego o en las parcelaciones, colonizaciones o concentraciones parcelarias o cualesquiera proyectos que adelante el Instituto dentro de los fines de la ley o para procurar los avenamientos y desecaciones y aún el tránsito por caminos o carreteras en las zonas rurales en general;
- f. cuando en desarrollo de las obras y programas de que trata el Capítulo XII de la ley 135 de 1961, el Instituto considere necesaria la adquisición de tierras aún adecuadamente explotadas, con el fin de utilizarlas para la formación de unidades agrícolas familiares.

Parágrafo. – También son expropiables, aunque tengan el carácter de tierras adecuadamente explotadas, las que a juicio del Instituto fueren necesarias para la realización de los proyectos a que se refieren los Artículos 90, 91 y 93 de la ley 135 de 1961.

Art. 10. – *Otros casos de adquisición.* Con el objeto de convertir a los pequeños arrendatarios, aparceros y similares en propietarios de las tierras que ocupen o hayan ocupado en tal carácter o de ensanchar las porcio-

COLOMBIA

nes respectivas hasta lo que resulte necesario para constituir unidades agrícolas familiares destinadas a las mismas personas, están sujetas a expropiación las siguientes tierras de propiedad privada, así como las que tengan el carácter de bienes patrimoniales de las entidades de derecho público, de conformidad con el Artículo 59 *bis* de la ley 135 de 1961:

- a. Los fundos o porciones de éstos, así como las mejoras que en 13 de Diciembre de 1961, eran explotados por medio de pequeños arrendatarios, aparceros o similares;
- b. los predios o partes de éstos explotados de la misma manera que señala el literal anterior con posterioridad al 13 de Diciembre de 1961, cuando éste sea el sistema ordinario de utilización de las respectivas superficies;
- c. las porciones del mismo predio, cualquiera que sea su calificación conforme a la ley 135 de 1961, no explotadas por medio de arrendatarios, aparceros o similares de que tratan los literales anteriores, en la superficie que el Instituto, teniendo en cuenta la naturaleza de la zona, clase de suelos, aguas, ubicación, relieve y posible naturaleza de la producción agropecuaria, considere necesaria para la formación de tantas unidades agrícolas familiares como correspondan al número de simples tenedores con derecho a la adjudicación;
- d. los predios o porciones de éstos, cualquiera que sea su calificación conforme a la ley 135 de 1961, aledaños a los explotados total o parcialmente en la forma y fechas que señala el presente Artículo, cuando el Instituto, teniendo en cuenta los factores indicados en el literal anterior, considere necesaria su adquisición para constituir unidades agrícolas familiares con destino a los tenedores que tengan derecho a la adjudicación. Sin embargo, el Instituto solamente podrá adquirir predios aledaños o porciones de éstos que se encuentren adecuadamente explotados, cuando para cumplir los objetivos del presente literal haya afectado la totalidad de las superficies utilizables del fundo en el cual se encuentran los pequeños arrendatarios, aparceros o similares y aún sea necesaria una superficie adicional de terreno.

Parágrafo 1º. – La afectación de las tierras a que se refiere este Artículo se cumplirá teniendo en cuenta la existencia actual o anterior, conforme a la ley, de pequeños arrendatarios, aparceros o similares de acuerdo con la denominación que de ellos hacen los parágrafos 1º y 2º del Artículo 104 *bis* de la ley 135 de 1961 y las normas que los reglamentan.

Parágrafo 2º. – Si los propietarios de los predios que resulten afectados para constituir unidades agrícolas familiares, no desearan conservar alguna parte de su propiedad, el Instituto deberá adquirirlos, pagándolos en la

forma prevista por el Artículo 62 de la Ley 135 de 1961, siempre y cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- a. Que la porción respectiva no esté sujeta a la declaratoria de extinción del dominio contemplada en el Artículo 6º de la Ley 200 de 1936;
- b. que la superficie que tenga derecho a reservar el propietario sea inferior a cincuenta (50) hectáreas o equivalente a menos del cincuenta por ciento (50%) del área original del predio;
- c. que el propietario manifieste expresamente por escrito al Instituto su decisión de enajenar la porción conforme a la Ley dentro del mismo término que tiene para ejercitar el derecho de exclusión según el Artículo 16 del presente Decreto.

Art. 11. — *Tierras no expropiables.* No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior, no son expropiables las siguientes tierras para los fines de que trata el Artículo 59 *bis* de la ley 135 de 1961.

- a. Los predios explotados por medio de contratos de arrendamiento, aparcería y similares prorrogados en virtud del Artículo 104 de la ley que se reglamenta y que hayan terminado por voluntad de las partes contratantes expresada en documento debidamente reconocido o mediante sentencia judicial ejecutoriada proferida en juicio de lanzamiento o por conciliación realizada en desarrollo del procedimiento administrativo señalado en el Decreto 291 de 1957, siempre que con posterioridad a dicha terminación hayan continuado siendo explotados directa y exclusivamente por los propietarios.

La prueba sobre la explotación directa, si el Instituto la considera necesaria, deberá aportarla el propietario de la tierra;

- b. los fundos explotados por pequeños arrendatarios, aparceros o similares, cuando las respectivas superficies estén cubiertas por plantaciones permanentes de propiedad del dueño de la tierra, conforme indica el parágrafo 2º del Artículo 104 *bis* de la ley 135 de 1961 y las disposiciones que lo reglamentan.

Si los tenedores de las tierras niegan al propietario su calidad de dueño de las plantaciones o su participación en la explotación, conservación o mejora de las mismas o en el beneficio y mercadeo de los productos, la prueba en contrario deberá darla el propietario de la tierra, utilizando alguno o algunos de los medios contenidos en la tarifa que establece el Capítulo VII de la ley 135 de 1961, según el caso.

Art. 12. — *Derecho de exclusión.* En los casos de adquisición, el propietario tendrá derecho a que se excluya de ella con sujeción a los Artículos 60 y 61 de la ley 135 de 1961 y los Artículos 18 y 20 del presente Decreto,

según los casos, lo siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 15 y 19 de este Decreto:

- a. Si se trata de tierras adecuada o inadecuadamente explotadas, expropiables conforme al Artículo 58 de la ley 135 y la reglamentación hecha por los literales del Artículo 9º del presente Decreto, salvo lo dispuesto por el literal siguiente, una superficie hasta de cien (100) hectáreas;
- b. si se trata de adquisiciones para los casos previstos en el Capítulo XII de la ley que se reglamenta y el propietario es poseedor dentro del distrito de una extensión no mayor de cincuenta (50) hectáreas, la totalidad de lo que posea, conforme al inciso 3º del Artículo 72 de la ley 135 de 1961, siempre y cuando esta reserva no dificulte la ejecución de las obras de riego, drenaje o vías de comunicación;
- c. en los demás casos, pero tratándose de tierras inadecuadamente explotadas, hasta doscientas (200) hectáreas, de las cuales no más de cien (100) pueden ser tierras aptas para cultivos; si todas tuvieren esta característica, la porción reservable no puede exceder de tales cien (100) hectáreas.

Art. 13. – *Derecho de exclusión. Casos de pequeños arrendatarios, aparceros y similares.* Cuando resulte necesario adquirir predios o porciones de éstos en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 59 *bis* de la ley 135 de 1961, el respectivo propietario tendrá derecho a que se excluya de la compra o expropiación lo siguiente, según el caso:

- a. Cuando se haga necesaria la adquisición de una porción adicional del predio de que se trate o de la totalidad del mismo, por insuficiencia de las tierras que ocupan los pequeños arrendatarios, aparceros o similares, la superficie equivalente a una unidad agrícola familiar, señalada por el Instituto, conforme se establece en el parágrafo de este Artículo;
- b. igual cantidad tendrán derecho a excluir los propietarios de predios aledaños a los explotados por los sistemas de tenencia que de acuerdo con la ley que se reglamenta dan lugar a la expropiación, cuando el Instituto, cualquiera que sea la calificación de las tierras, considere necesario adquirir dichos predios o porciones de los mismos para constituir unidades agrícolas familiares con destino a los pequeños arrendatarios, aparceros o similares cuyas parcelas sean de superficie inferior a tales unidades en la región de que se trate.

Parágrafo. – Para los solos efectos del señalamiento de las zonas adquiribles, así como para la determinación de la superficie que tiene derecho a excluir el propietario en cada uno de los casos que indica este Artículo,

el Instituto, teniendo en cuenta los factores señalados por el inciso 5º del Artículo 59 *bis* de la ley 135 de 1961 señalará la extensión que debe tener cada unidad agrícola familiar dentro de la zona que proyecte adquirir.

Sin embargo, cuando la región de que se trate lo haga aconsejable por la variedad de los suelos, disponibilidad de aguas, ubicación de las tierras, relieve y posible naturaleza de la producción, podrá el Instituto, a su juicio, indicar diferentes categorías de unidades agrícolas, señalando las superficies de cada una de ellas.

En los casos de que trata este párrafo el señalamiento de las superficies correspondientes se hará mediante resoluciones expedidas por el Gerente General del Instituto.

Art. 14. – *Areas imputables al derecho de exclusión.* Son imputables a las áreas que el propietario tiene derecho a excluir de la adquisición, aquellas porciones útiles del predio que el Instituto no comprenda expresamente en la propuesta de negociación o en la demanda respectiva.

Para el efecto de computar la extensión útil del predio, no se tomarán en cuenta:

- a. Las superficies que por su pronunciado declive y según la naturaleza de los suelos y el tipo posible de explotación, no deban ser cultivadas;
- b. las sembradas con bosques artificiales de especies maderables y las cubiertas de bosques naturales necesarios para la conservación de las aguas o para el servicio normal del predio que quede al propietario afectado;
- c. las ocupadas por vallados, caminos o edificaciones, en cuanto hayan de quedar en poder del propietario;
- d. las ocupadas con lagos o pantanos permanentes o sujetas regularmente a inundaciones periódicas cuando en este último caso sólo puedan aprovecharse menos de seis (6) meses durante el año excepto cuando en todos estos casos se trate precisamente de la ejecución de los proyectos a los cuales se refiere el Capítulo XII de la ley 135 de 1961.

Art. 15. – *Derecho de exclusión. Excepciones.* No obstante lo anterior, no hay lugar al derecho de exclusión cuando:

- a. Se trate de la adquisición de tierras incultas, conforme disponen los Artículos 58 y 59 de la ley que se reglamenta;
- b. se adquieran minifundios para realizar concentraciones parcelarias, según lo dispuesto por el Artículo 91 de la misma ley;

- c. sea necesario adquirir tierras con destino a obras de reforestación, defensa contra la erosión, embalses, etc., según lo prevenido por el Artículo 93 de la ley 135 de 1961 y el Artículo 1º de la ley 19 de 1967;
- d. se trate de adquisiciones en los distritos de riego que regulan, entre otros, los Artículos 68 y siguientes de la misma ley 135, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal *b* del Artículo 12 de este Decreto;
- e. se adquieran las tierras explotadas por pequeños arrendatarios, aparceros o similares, de conformidad con lo establecido en el Artículo 59 *bis* de la ley que se reglamenta.

Art. 16. – *Derecho de exclusión. Oportunidad de su ejercicio.* Para que el propietario pueda ejercer este derecho deberá manifestar expresamente su intención por escrito, en nota dirigida al Gerente del Instituto, dentro del plazo previsto para el examen y las negociaciones directas, de que tratan los Artículos 21, 22 y 23 del presente Decreto, sea que se adelanten o no o aunque ellas se prolongaren de hecho, determinando claramente por sus linderos y áreas aproximadas, las porciones cuya exclusión pretende. Si así no lo hiciere, se entiende que renuncia a tal derecho y no podrá alegarlo durante el juicio correspondiente.

Es entendido que la manifestación del propietario no obliga al Instituto sino en cuanto al derecho mismo de exclusión, si a él hubiere lugar, pero no en cuanto a la identidad, naturaleza y extensión de las porciones que dicho propietario pretende excluir, cuyo señalamiento corresponde hacer al Instituto, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley que se reglamenta y a los Artículos 14 y 18 del presente Decreto.

Art. 17. – *Concepto de unidad del predio y derecho de exclusión.* Para los efectos relacionados con las superficies no expropiables, se tendrán en cuenta las reglas de los Artículos 63, 64 y 65 de la ley 135 de 1961. La exclusión máxima permitida sólo puede ejercitarse por una vez o en diligencias sucesivas hasta completar para un mismo propietario tales porciones máximas, si es que en la primera o primeras diligencias, la suma de las áreas excluidas no alcanzare a dicho máximo legal permisible y en cuanto a los distintos inmuebles les sean aplicables las normas citadas sobre concepto de unidad del predio.

Art. 18. – *Determinación de áreas expropiables y objeto de exclusión.* Con base en los informes y estudios de que dispusiere, el Instituto determinará, para los casos en que fuere necesaria la expropiación, el objeto de la misma y señalará en la resolución respectiva, por sus linderos y áreas, las porciones materia de expropiación y de exclusión, si el propietario hubiere manifestado oportunamente su decisión de ejercitar este último derecho.

Si el Instituto no considerare necesario expropiar la totalidad del predio o fuere el caso de la exclusion prevista, en uso de la facultad que le confiere el Artículo 60, al dictar la resolución respectiva o ejercer la acción de expropiación, procurará que se preserve, en lo posible, la unidad de la porción que ha de quedar al propietario y distribuirá proporcionalmente a las superficies respectivas, tierras explotables de calidad y condiciones semejantes.

El concepto de unidad para este caso no excluye eventuales soluciones de continuidad entre porciones separadas por aguas, vías o bosques y aún entre las que tienen calidades y condiciones diferentes para efecto de cumplir la proporcionalidad de que atrás se trata, todo ello a juicio del Instituto.

Conforme a la parte final del Artículo 60 de la ley 135 de 1961, es competencia del Instituto regular el reparto de aguas de que el predio disponga, inclusive la cantidad que haya de dejarse a la porción excluida de expropiación o de la negociación directa si fuere el caso, conforme a las disposiciones legales vigentes. Pero si se afectaren predios de terceros y éstos no convinieren en el reparto, el asunto se decidirá por el Ministerio de Agricultura u otras entidades que sean competentes para ello en la respectiva zona y en ningún caso puede ser objeto de controversia o de decisión en la consulta a que se refiere el numeral 3º, Artículo 61 de la ley, ni en el juicio de expropiación.

Art. 19. – Derecho de compra. Oportunidad de su ejercicio. Precio y forma de pago. Los dueños de los predios que adquiriera el Instituto como consecuencia de la aplicación del Capítulo XII de la ley 135 de 1961, tendrán derecho a que se les venda dentro del distrito de riego, preferencialmente en el predio que poseían, hasta una extensión equivalente a la tercera parte de lo que poseían, pero sin exceder de cien (100) hectáreas. En todo caso y sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 3º del Artículo 72 de la ley que se reglamenta y en el literal *b* del Artículo 12 de este Decreto, los propietarios de extensiones inferiores a ciento cincuenta (150) hectáreas, tendrán derecho a adquirir lo que anteriormente poseían sin exceder de cincuenta (50) hectáreas.

En desarrollo de lo ordenado por el inciso 2º del numeral 2º del Artículo 68 de la misma ley 135, la venta a los antiguos propietarios o poseedores se llevará a cabo sobre las mismas tierras que sean objeto de adquisición y en las superficies ya señaladas, cuando dicha enajenación no constituya, a juicio del Instituto, un obstáculo para la localización y ejecución de las obras necesarias al distrito, la técnica distribución de las tierras beneficiadas, la constitución de las unidades agrícolas familiares, los planes de cultivo y aprovechamiento general de la zona de que se trate y los demás programas que, por la naturaleza del proyecto y de acuerdo con la ley, el Instituto considere necesario adelantar.

Parágrafo 1º. – El ejercicio del derecho de compra a que se refiere este Artículo estará sujeto a los mismos requisitos y modalidades establecidos en el Artículo 16 anterior para el ejercicio del derecho de exclusión, siendo aplicable en estos casos lo dispuesto por el inciso 2º del mismo texto, en cuanto se refiere al reconocimiento del derecho, la identidad, naturaleza y extensión de las porciones adquiribles por el antiguo propietario o poseedor, pudiendo el Instituto reservarse la facultad de localizar este derecho cuando el avance o ejecución de las obras, en su concepto, lo permitan y sin perjuicio de la adquisición de las tierras por compra o expropiación.

Parágrafo 2º. – Los propietarios a que se refiere este Artículo tendrán, además, derecho a que, desde el momento en que enajenen sus predios, se les permita retener en calidad de arrendatarios, una superficie equivalente a la que están facultados para adquirir en el distrito, hasta tanto puedan ejercer esa facultad y se determine de manera definitiva la ubicación del área correspondiente. El contrato de arrendamiento podrá extenderse a la totalidad de lo que se enajena, todo lo cual se entiende si con ello no se dificulta el adelanto de las obras ni la realización de los fines sociales que con éstas se buscan, a juicio del Instituto.

Parágrafo 3º. – El precio que deberán pagar las personas a quienes el Instituto venda tierras en cumplimiento de lo aquí dispuesto, será el mismo que éste haya pagado por dichas tierras, adicionado con el costo proporcional de las obras y un monto equivalente al impuesto de valorización previsto en los Artículos 68 y siguientes de la ley 135 de 1961, en los plazos y modalidades que se señalen para estos casos en disposiciones separadas.

Art. 20. – *Procedimiento. Notificación y comparecencia de los interesados.* Cuando el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previo el estudio general de la zona correspondiente y sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 22 de este Decreto, decidiere realizar un proyecto y en uso de la facultad que le otorga el Artículo 61 de la ley 135 de 1961, considere necesaria la adquisición de tierras de propiedad privada, seguirá al efecto el siguiente procedimiento:

- 1º Mediante resolución motivada aprobará el respectivo proyecto, señalando de modo general su objeto y medios de operación, la conveniencia social o económica del mismo, la zona escogida, la existencia y extensión aproximada de tierras afectables conforme al Artículo 55 de la ley, las circunstancias que le otorgan prioridad, según el Artículo 57 y dispondrá la consecuente adquisición de tierras de propiedad privada, autorizando al Gerente para adelantar la tramitación administrativa correspondiente, en orden a la negociación directa o expropiación de las mismas, si llegare el caso.

2º De conformidad con el inciso final del Artículo 61 de la ley 135 de 1961, la resolución de la Junta Directiva de que trata el ordinal anterior, será publicada por el Instituto por una sola vez, en dos de los diarios de mayor circulación en la capital de la República. En el texto de la resolución, además de las previsiones de que trata el ordinal 1º. de este Artículo, se hará constar expresamente que si, con posterioridad a su publicación se fraccionaren predios de los cobijados por el proyecto de que se trate, el ejercicio y reconocimiento de los derechos de exclusión o de compra, así como los pagos iniciales de las tierras que el Instituto haya de adquirir, se harán con respecto a los nuevos propietarios, en la proporción que corresponda a la fracción de terreno que hubieren adquirido, en tal forma que la suma de las superficies excluíbles no exceda la cantidad que hubiera podido reservar el propietario antes del fraccionamiento del fundo.

3º Sobre los censos de que disponga, elaborados por investigación directa en la zona, certificaciones catastrales y del Registrador de Instrumentos Públicos y Privados, Cámaras de Comercio u otros documentos que considere necesarios, el Gerente del Instituto dictará resoluciones, individuales o conjuntas, en las que ordene citar personalmente a los propietarios, para que, directamente o por apoderado, intervengan en las diligencias respectivas y con prevención de que si así no lo hicieren, se procederá conforme a lo dispuesto en el numeral siguiente.

En tales providencias se ordenará también el examen, mensura, calificación y avalúo administrativo de las tierras, previniendo a los propietarios que están obligados a permitir tal inspección o examen, por el tiempo y con el personal que el Instituto determine y que si se opusieren a ella u obstaculizaren en cualquier forma, directa o indirectamente, el Instituto podrá apremiarlos con multas sucesivas hasta de cinco mil pesos (\$ 5.000.00) moneda corriente, aparte de las sanciones policivas o penales que fuere del caso solicitar si hubiere agresión o vías de hecho contra los comisionados.

4º Si no fuere posible hacer la notificación personal porque el propietario no se encuentre en el predio o en la cabecera del Municipio de ubicación del mismo, se fijará por cinco (5) días en el despacho de la alcaldía correspondiente un edicto que contendrá lo prevenido en el Artículo 309 del Código Judicial. Transcurrido este término, si el interesado no compareciere, se procederá a designarle un curador *ad litem* con quien se adelantará la actuación.

Parágrafo. – Por la naturaleza de los programas y por cuanto en tales casos no existe resolución expedida por la Junta Directiva del Instituto,

cuando se traté de la adquisición de tierras necesarias para dar cumplimiento al Artículo 59 *bis* de la ley que se reglamenta, no habrá lugar a la aplicación del ordinal 2º de este Artículo.

Art. 21. – *Examen y calificación de tierras. Intervención del propietario.* Surtida la notificación, se procederá a adelantar, con intervención del propietario o de su apoderado al efecto, si se hubieren presentado o con el respectivo curador *ad litem* si tal fuere el caso, la actuación necesaria para el examen, mensura y calificación de las tierras y la determinación de las porciones que el Instituto desee adquirir.

La Gerencia del Instituto determinará las fechas para la práctica de las diligencias mencionadas que deberán efectuarse por funcionarios de su dependencia o personas designadas al efecto por aquélla y el plazo máximo para la presentación de los informes respectivos; si ya existiere mensura, aceptable para el Instituto, podrá prescindirse de la realización de una nueva.

La intervención del propietario se cumple:

- a. Por su presencia en las diligencias mencionadas, inclusive acompañado de asesores, si lo desea, para dar a los funcionarios del Instituto las explicaciones que considere necesarias, verbalmente o por escrito, de lo cual deberá dejarse constancia en el informe arriba mencionado;
- b. por el derecho de presentar durante la práctica de tales diligencias, los planos, informes o conceptos técnicos u otras pruebas preconstituidas relativas a las materias objeto del examen y el de que se anexen y tomen en consideración por los funcionarios, al rendir informe, sea que no se acepten o rechacen, total o parcialmente;
- c. por el derecho de conocer tal informe y presentar por escrito, dentro del término del traslado a que se refiere el párrafo siguiente, sus observaciones, que no obligan a providencia alguna y que simplemente se agregan a la actuación administrativa para ser consideradas por el Gerente en el curso de las negociaciones o por el Tribunal Administrativo en la consulta de que trata el inciso último del numeral 3º del Artículo 61 de la ley 135 de 1961, si a ello hubiere lugar.

Parágrafo. – El traslado del informe que, se surtirá en la Secretaría del Instituto por el término de cinco (5) días, se dispondrá por providencia que se ha de notificar en estados, conforme al Artículo 310 del Código del Procedimiento Civil.

Art. 22. – *Afectación de tierras arrendadas.* No obstante lo dispuesto en los dos artículos anteriores, cuando se trate de la afectación de tierras para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 59 *bis* de la Ley 135

de 1961, el Instituto, antes de cumplir las gestiones relativas a la calificación de las mismas y a la determinación de las adquiribles y excluibles, adelantará las siguientes diligencias:

- 1º Con base en las informaciones o estudios de que dispusiere, el Gerente General, mediante resoluciones individuales o conjuntas, señalará los predios o porciones de éstos que sean necesarios para dar aplicación al mencionado artículo 59 *bis*.

El Instituto determinará cuáles tierras y en qué cantidad son necesarias para ampliar las parcelas ocupadas por los pequeños arrendatarios, aparceros o similares, y cuáles de las aledañas a las mismas resultan apropiadas para la constitución de unidades agrícolas familiares, teniendo en cuenta los factores señalados en la norma que se reglamenta.

La afectación de las tierras de que trata este artículo, podrá llevarse a cabo gradualmente, comenzando por las porciones explotadas en las distintas formas de tenencia que menciona el citado artículo 59 *bis*, o de manera general, cuando el Instituto considere necesario proceder a la adquisición simultánea de porciones y predios aledaños.

En todo caso, la afectación inicial de las tierras entregadas en arrendamiento o en aparcería no significa, por este solo hecho, renuncia o imposibilidad de adquisición de las demás que posteriormente se consideren como necesarias para ensanchar las parcelas de los tenedores con derecho a adjudicación y que sean expropiables para estos fines.

- 2º Expedida la providencia a que se refiere el numeral anterior, se notificará conforme a las normas contenidas en los numerales 3º y 4º del artículo 20 de este decreto.

- 3º Surtida la notificación, el Instituto procederá a practicar un examen del predio de que se trate y de los documentos a que haya lugar, con el fin de establecer plenamente la existencia actual o anterior de pequeños arrendatarios, aparceros o similares, el número de ellos, la superficie que ocupan, la clase de explotación económica que adelantan, así como los demás factores que sirvan para dar aplicación al artículo 59 *bis* de la Ley 135 de 1961.

No obstante, si el propietario manifieste que en dicho fundo existen pequeños arrendatarios, aparceros o similares, el examen del inmueble tendrá por objeto solamente la determinación del número de los tenedores, el área que ocupan y la naturaleza de la explotación.

El Instituto, en cualquier tiempo y hasta la fecha de la calificación de las tierras, si a ello hubiere lugar, o a la de la resolución de que trata el numeral 4º de este artículo, podrá solicitar de la

Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero y de las demás entidades de crédito o fomento agropecuario, copias de los contratos respectivos que se hallen en su poder, así como los demás documentos que el Instituto considere útiles o necesarios para establecer la existencia de pequeños arrendatarios, aparceros o similares en los predios que intente adquirir, siendo entendido que las entidades mencionadas están en la obligación de expedir oportunamente tales copias y documentos.

4º Los hechos acreditados y las informaciones obtenidas durante el examen que ordena este artículo, se harán constar en informe elaborado por los funcionarios que participen en tales diligencias, del cual se correrá traslado al propietario del inmueble de que se trate, para los efectos del literal *c* del artículo 21 de este decreto. El traslado se surtirá conforme a las reglas que establece el Parágrafo de dicha disposición.

5º Vencido el término del traslado, el Instituto calificará en resolución motivada las pruebas aportadas a las diligencias. Si de la calificación resulta demostrado que no existen contratos de arrendamiento, aparcería o similares, de los contemplados en el artículo 59 *bis* de la ley que se reglamenta, la providencia así lo declarará y ordenará suspender el procedimiento, sin perjuicio de que se reabra en cualquier tiempo posterior, si las circunstancias en el predio respectivo variaren o se estableciere plenamente la existencia de contratos que den lugar a la expropiación.

Si, por el contrario, aparece demostrada la existencia de arrendamientos, aparcerías o contratos similares que justifiquen la afectación de las tierras, el Instituto, dictada la resolución respectiva, procederá inmediatamente a expedir en favor de cada uno de los tenedores que tengan este carácter, una constancia en que aparezca su calidad, así como el derecho que les asiste para ser adjudicatarios de unidades agrícolas familiares cuando llegue la oportunidad de distribuir las tierras afectadas.

Los documentos que se expidan en cumplimiento de lo que aquí se dispone y que contendrán, además de lo dispuesto en este artículo, los datos e informaciones que determine el Instituto, serán suficientes para que las entidades de crédito suministren a los campesinos que en ellos se mencionen, préstamos con destino a la producción agropecuaria de las parcelas y asistencia técnica si es el caso.

6º Cumplidas las diligencias anteriores, el procedimiento continuará adelantándose de conformidad con los artículos 21 y siguientes de este decreto. Pero si únicamente se trata de adquirir las tierras ocupadas por pequeños arrendatarios, aparceros o similares, no

habrá lugar, en relación con ellas a calificación ni a determinación de áreas excluibles, tanto en las negociaciones directas como en la expropiación.

Parágrafo. – Es entendido que el Instituto podrá ordenar y practicar en el predio respectivo, el número de visitas que juzgue necesario para obtener todas las informaciones tendientes a establecer la situación real y objetiva del inmueble, en cuanto a su explotación se refiere.

Art. 23. – *Negociación directa sobre tierras requeridas y su calificación.* Cumplidas las diligencias a que se refieren los artículos anteriores o antes si fuere posible, por existir elementos suficientes y el propietario a ello accediere, se iniciarán negociaciones directas para acordar la parte del predio que debe adquirirse por el Instituto y la calificación de las tierras respectivas si a ello hubiere lugar. Salvo prórroga otorgada a juicio del Instituto esta etapa de negociaciones no podrá exceder de cinco (5) días, contados a partir del siguiente al vencimiento del término de traslado del último informe de visita y examen del predio.

De estas negociaciones y de las previstas en el artículo siguiente, se dejará constancia escrita en lo esencial, sea mediante cartas entre las partes o por acta sucinta de las conversaciones.

Art. 24. – *Avalúo administrativo y negociación sobre el precio.* Logrado el acuerdo a que se refiere el artículo precedente, el Instituto procederá a ordenar el avalúo administrativo de las tierras que él señale, por peritos del cuerpo de evaluadores del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y con base en aquél adelantará negociaciones con el propietario para acordar el precio y la forma de pago. Si hubiere otros interesados como usuarios, usufructuarios o acreedores hipotecarios, el Instituto los citará con el objeto de negociar simultáneamente con ellos el precio de sus derechos y la forma de pago.

El término para tales negociaciones, salvo prórroga otorgada a juicio del Instituto, no podrá exceder de cinco (5) días, contados a partir de la fecha que éste señale para iniciarlas, providencia que se notificará en estados, conforme al Artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.

Parágrafo. – No obstante lo anterior, cuando se trate de la adquisición de tierras para las finalidades previstas en el Capítulo XII de la ley que se reglamenta, las negociaciones de que trata el inciso primero de este Artículo, se adelantarán con base en el avalúo practicado conforme al numeral 1º del Artículo 68 de la misma ley.

Art. 25. – *Monto del avalúo.* El avalúo a que se refiere el numeral 2º del artículo 61 de la ley 135 de 1961 y el artículo anterior de este decreto se practicará con sujeción a las normas vigentes en materia catastral.

Pero el Gerente en ningún caso podrá negociar por sumas superiores a las que resulten de la aplicación del Decreto Extraordinario 2895 de 1963.

Sin embargo y de conformidad con lo dispuesto por la ley 19 de 1967, cuando se trate de la adquisición de predios o porciones de éstos para la realización de programas como los previstos en el artículo 59 *bis* de la ley 135 de 1961 o para la construcción de embalses, campañas de reforestación, etc., por razón de las cuales los propietarios o poseedores de fundos no tengan derecho a excluir de la negociación las áreas previstas como norma general, en la ley que se reglamenta, el precio o indemnización para tales áreas no estará condicionado por la disposición del inciso precedente y será el que resulte del avalúo que para ese efecto practique el Instituto Geográfico Agustín Codazzi del fundo o parte de él, en cuanto no exceda la superficie que el respectivo propietario o poseedor podría legalmente excluir de la negociación en otra clase de programas.

Parágrafo 1º. – Con el fin de acelerar la presentación del avalúo, la Gerencia podrá disponer que ciertos actos previos al dictamen, como el estudio objetivo del predio y demás factores que influyen en el precio, se cumplan simultáneamente con el examen a que se refieren los artículos 21 y 22 del presente decreto, sin perjuicio de que los peritos practiquen nueva visita o revisen los elementos allegados anteriormente a la luz del informe que mencionan los mismos artículos, si a su juicio o al de la Gerencia fuere necesario.

En cada caso el Gerente señalará el término que tienen los peritos para rendir su dictamen.

Parágrafo 2º. – De acuerdo con lo dispuesto por el ordinal 2º del artículo 61 de la ley 135 de 1961, si el Instituto se hallare en desacuerdo con el monto del avalúo de que trata este artículo, podrá solicitar su reconsideración. También podrá el propietario, si se hallare en desacuerdo con el monto del mismo avalúo y éste fuere inferior a aquél que el Decreto Extraordinario 2895 de 1963 señala como máximo precio de adquisición, solicitar por escrito y por una sola vez, dentro de los plazos que indica el inciso 2º del artículo 24 del presente decreto, a su costa, reconsideración del mismo. Consignado por el propietario el dinero indispensable para la práctica del nuevo avalúo, el Instituto lo ordenará. Con base en el avalúo resultante y en las normas del decreto 2895 citado se adelantarán las negociaciones para acordar el precio de compra.

Art. 26. – *Resolución administrativa sobre expropiación.* Si no hubiere acuerdo con el propietario sobre el precio, la calificación de las tierras, si fuere el caso, la parte que de ellas requiere el Instituto u otros aspectos fundamentales o en general si el propietario se negare a vender voluntariamente o el representante legal de la entidad de derecho público de que se trate, no hubiere obtenido la autorización necesaria para enajenar el predio, el Gerente del Instituto dictará una resolución motivada, con

mención en lo esencial de los antecedentes administrativos que la originan y el curso de las negociaciones directas, mediante la cual declarará que es de interés social y de utilidad pública la adquisición de las tierras y derechos respectivos; señalará las áreas expropiables y las excluibles, si a ello hay lugar; la calificación de las tierras, con especificación de las consideraciones técnicas y económicas que para hacerla ha tenido en cuenta y los demás hechos y ordenamientos que, conforme a las normas legales vigentes, sean necesarias en estos casos, disponiendo adelantar la expropiación correspondiente, sea de una parte o el todo del predio, o de éste y los derechos reales constituídos en él o sólo de estos últimos, según fuere el caso, conforme al artículo 67 de la ley que se reglamenta; finalmente se indicará la forma y modalidades del pago, según la calificación dada a las tierras.

De igual manera se procederá cuando el propietario no hubiere comparecido personalmente o por apoderado debidamente autorizado o si se abstuviere de cumplir y formalizar la negociación acordada o si a juicio del Gerente del Instituto tratare de dilatar injustificadamente tal cumplimiento.

Tal resolución, acompañada de sus antecedentes administrativos, deberá someterse a la aprobación de la Junta Directiva del Instituto con el voto favorable e indelegable del Ministro de Agricultura, conforme a lo dispuesto en el literal *c* del artículo 7º de la ley 135 de 1961.

Art. 27. – Notificación y derecho de consulta. La resolución a que se refiere el artículo anterior se notificará a los interesados conforme a lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Decreto Extraordinario 2733 de 1959.

Dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la notificación personal o a aquella en que se tenga por surtida la que se haga en otra forma, podrá el propietario solicitar que se consulte la resolución con el respectivo Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

Art. 28. – Consulta - Competencia. Contra la resolución que decreta una expropiación, conforme al artículo 26 del presente decreto, no cabe recurso alguno por la vía gubernativa ni por la contencioso administrativa, pero sí el grado de jurisdicción por consulta, establecido por el inciso 2º del numeral 3º del artículo 61 de la ley 135 de 1961, si lo solicitare el propietario, su apoderado o curador en el término hábil, ante la Gerencia del Instituto.

Es competente para conocer de estos negocios el Tribunal Administrativo con jurisdicción en el departamento o territorio nacional en que se encuentre el bien o en que radiquen los derechos reales objeto de expropiación; si se extendiere a varios conocerá a prevención cualquiera de los respectivos Tribunales.

Art. 29. – Consulta - Procedimiento. Si se solicita la consulta, el Instituto enviará original al Tribunal competente tanto la resolución de que trata el artículo 26 del presente decreto, como el respectivo expediente administrativo.

El Presidente del Tribunal procederá a repartir el negocio el mismo día de su llegada.

Dentro de los tres (3) días siguientes al del reparto el interesado deberá fundamentar la consulta, si antes no lo ha hecho.

Transcurrido el término de que trata el inciso anterior, el Tribunal dispondrá de un (1) día para decidir si acepta o no la consulta.

Sin perjuicio de otros motivos que el Tribunal tuviere para no aceptarla, deberá negarla cuando el propietario no hubiere fundamentado su derecho o cuando en el curso de las negociaciones directas hubiere aceptado expresamente la calificación de las tierras o la determinación de las expropiables y excluibles, tal como aparezcan dicha calificación o determinación en actas o documentos que suscritos por el propietario, obren en el expediente o cuando el motivo de la expropiación sea el desacuerdo entre el Instituto y el propietario sobre el precio o forma de pago del inmueble adquirible, para éste o las mejoras.

En caso de aceptación, la misma providencia dispondrá lo siguiente:

- a. Que se fije el negocio en lista por tres (3) días durante los cuales pueden las partes presentar los alegatos que tuviere a bien;
- b. que dentro del mismo plazo, tanto el propietario, como el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi designen el perito que les corresponda. Los Institutos designarán los peritos libremente de las listas que para estos efectos integre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Este auto se notificará por anotación en estados. Pero la notificación al Gerente del INCORA o a su apoderado deberá hacerse personalmente.

Art. 30. – Consulta - Dictamen pericial. Si alguna de las partes no designare oportunamente el perito correspondiente, lo hará el Tribunal de la lista especial de peritos organizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Vencido el término de fijación en lista y designados los peritos dentro del mismo o remplazados conforme a lo prevenido, procederán a rendir su dictamen dentro de los diez (10) días siguientes, de acuerdo con lo establecido en el expediente administrativo, de lo que resultare de los alegatos y pruebas acompañadas por las partes y del examen directo de las tierras que ellos practiquen, si lo consideran necesario.

El dictamen sólo puede versar sobre la calificación de las tierras, esto es, sobre si son o no incultas, adecuada o inadecuadamente explotadas o asimiladas a éstas, según la ley y el presente decreto reglamentario y, sobre si las exclusiones o compras a que el propietario tiene derecho han sido computadas conforme a las normas vigentes.

Parágrafo. – Cuando se trate de expropiación de porciones de predios ocupadas por pequeños arrendatarios, aparceros o similares, de conformidad con el artículo 59 *bis* de la ley que se reglamenta, el dictamen de los peritos, versará exclusivamente sobre el número de ocupantes, las superficies que ocupan y si se encuentran o no en las circunstancias que menciona el Parágrafo 2º del artículo 104 *bis* de la ley 135 de 1961.

Art. 31. – *Consulta - Decisión del tribunal.* Rendido el dictamen, si fuere del caso, el Tribunal fallará dentro de los cinco (5) días siguientes.

El fallo del Tribunal sólo declarará:

- a. Si se han cumplido los trámites y formalidades legales en la etapa administrativa. En caso negativo, sin pronunciamiento de fondo sólo la vialidad de la expropiación, ordenará rehacer el procedimiento administrativo desde el estado que tenía cuando ocurrió la irregularidad, quedando en firme la actuación practicada antes. Sin embargo, teniendo en cuenta que el proceso de adquisición en negociaciones directas tiene por finalidad obtener el consentimiento del propietario para la enajenación del fundo de que se trate o parte de él, la presencia del mismo en las diligencias y su aceptación de la calificación de las tierras y la determinación de las adquiribles, convalidarán las deficiencias e irregularidades procedimentales anteriores que puedan haber ocurrido durante la tramitación administrativa surtida con el propietario, en cuanto no constituyan causales de nulidad insubsanables según la ley;
- b. si la calificación de las tierras y la determinación de las expropiables se han hecho conforme a la ley; si no, sustituirá las mencionadas calificación y determinación por las que correspondan;
- c. si, en consecuencia, la expropiación es viable en los términos de la resolución consultada o con las modificaciones introducidas por el Tribunal o no lo es en absoluto.

Contra el fallo del Tribunal no cabe recurso alguno.

Parágrafo. – Cuando la consulta verse sobre resolución de expropiación de porciones del predio explotadas por pequeños arrendatarios, aparceros o similares, no habrá lugar a la calificación o determinación de que trata el literal *b* de este artículo. Pero el Tribunal declarará si existen o no los contratos de arrendamiento, aparcería o similares en el número y modalidades que indica la resolución consultada o según concluya del examen de los documentos acompañados a las diligencias administrativas.

Art. 32. – *Iniciación del juicio - Expropiación de urgencia.* Ejecutoriada la Resolución que dispone la expropiación o el fallo del Tribunal Administrativo si ocurriere la consulta, se adelantará el juicio del caso ante el juez competente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 67 de la Ley 135 de 1961, el Instituto podrá solicitar en la demanda que se le haga entrega material y se le ponga en inmediata posesión de las tierras de cuya expropiación se trate y el juez así lo ordenará tan pronto el Instituto consigne a disposición del Juzgado el valor total de dichas tierras en Bonos de la Clase “ B ”, en cuanto sean incultas; o en dinero efectivo lo que respectivamente deba pagarse en esta forma como primer contado, atendida la resolución a que se refiere el artículo 26 del presente decreto.

En desarrollo de la parte final del inciso primero del numeral 4º del artículo 61 de la ley, para efectos de la consignación se tendrá como valor total del predio el avalúo catastral vigente o el avalúo practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para las negociaciones, según sea el caso, de conformidad con el artículo 7º del Decreto Extraordinario 2895 de 1963.

Si la expropiación no versare sobre el predio total, sino sobre porciones del mismo, cualquiera sea la destinación que se proponga dar el Instituto a las tierras, la consignación se hará por el valor proporcional a las áreas objeto de la demanda teniendo en cuenta el avalúo catastral correspondiente y el plano topográfico que se haya utilizado durante las diligencias administrativas y las normas del artículo siguiente.

Si fuere el caso de predios sobre los cuales se haya declarado la extinción del dominio, se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la ley 135 de 1961.

Art. 33. – *Forma de pago.* Las tierras que adquiera el Instituto por compraventa o expropiación, las pagará así:

- a. Las incultas, en Bonos Agrarios de la Clase “ B ”;
- b. las inadecuadamente explotadas, en dinero efectivo. Un veinte por ciento (20%) del precio correspondiente se cubrirá a la fecha de la operación, sin exceder de cien mil pesos (\$100.000.00). El saldo se distribuirá en doce (12) contados anuales sucesivos de un valor igual, el primero de los cuales vencerá un año después de la misma fecha.

El plazo a que se refiere el inciso anterior se reducirá a ocho (8) años, si el propietario comprueba, dentro de las negociaciones directas o durante el juicio de expropiación, si fuere del caso, que ha derivado del predio en cuestión durante los tres (3) últimos años más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida y a la vez que el valor de dicho predio durante el mismo tiempo ha representado no menos del cincuenta por ciento (50%) del total de su patrimonio líquido.

La comprobación de que trata el inciso precedente deberá hacerla el propietario por medio de sus declaraciones de renta y patrimonio correspondientes a las tres vigencias fiscales inmediatamente anteriores a la fecha en que se expida la resolución que ordena adquirir el predio, sin perjuicio de que el Instituto pueda, en cualquier momento, solicitar del Ministerio de Hacienda las certificaciones o documentos necesarios para establecer la autenticidad de las declaraciones;

- c. las tierras a que se refieren el ordinal 3º del artículo 55 y el inciso primero del artículo 59 *bis*, ambos de la ley 135 de 1961, una mitad en quince (15) contados anuales sucesivos de un valor igual, el primero de los cuales se cancelará a la fecha del perfeccionamiento de la negociación y la otra mitad en Bonos Agrarios de la Clase “B”.

No obstante lo previsto en el inciso anterior y de conformidad con el Parágrafo del artículo 59 *bis* de la ley, los predios o porciones de éstos que se exploten por medio de aparceros, cuando el propietario ejerza la dirección de la explotación y tenga a su cargo conforme al contrato de aparcería por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los gastos de aquélla, se pagarán conforme a las normas generales establecidas en el artículo 62 de la ley que se reglamenta;

- d. las no contempladas en los literales anteriores, en dinero efectivo, así:

Un veinte por ciento (20%) del precio, pero sin exceder la cantidad de trescientos mil pesos (\$300.000.00), se cubrirá en la fecha del perfeccionamiento de la operación; el saldo se distribuirá en cinco (5) contados anuales sucesivos de un valor igual, el primero de los cuales vencerá un año después de la misma fecha.

Parágrafo 1º. – Para los efectos relacionados con la forma y cuantía de los pagos máximos deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 63, 64 y 65 de la ley que se reglamenta. En consecuencia, cuando se trate de varios predios o diversos propietarios, si aquéllos o éstos se encuentran en los casos de los citados artículos se considerarán como uno solo para efectos del pago máximo en la fecha de la operación.

Igualmente, sea que se trate del predio como unidad o de distintas porciones del mismo, los pagos máximos en efectivo, a la fecha de la operación no pueden acumularse cuando en total excedieren de trescientos mil pesos (\$300.000.00), si concurrieren tierras de las indicadas en el literal *b* de este artículo, con las señaladas en el literal *d* del mismo.

No obstante lo dispuesto anteriormente y de conformidad con el inciso segundo del artículo 63 de la ley 135 de 1961, si el propietario enajena

al Instituto la parte de su predio sobre el cual tenga derecho de exclusión, tal parte se considerará como un fundo distinto para el solo efecto de la forma como deba pagarse y por tanto habrá lugar a la aplicación de las reglas indicadas por los literales *e* y *d* del presente artículo, así como de las señaladas en el literal *c* del mismo texto, cuando sea pertinente.

Parágrafo 2º. – Sin perjuicio de lo establecido por el último inciso del Parágrafo precedente, el monto de pago que debe hacer el Instituto en el momento de celebrarse la operación conforme a los literales *b* y *d* de este artículo, se aumentará hasta setenta y cinco mil pesos (\$75.000.00) en el caso del literal *b* y hasta ciento cincuenta mil pesos (\$150.000.00) en el caso del literal *d*, si el veinte por ciento (20%) allí señalado no alcanzare a estas sumas. Pero sea que se trate de un predio o de distintas porciones del mismo, el reajuste total aquí previsto no es acumulable en cuanto exceda de ciento cincuenta mil pesos (\$150.000.00) si se diere el caso de concurrencia mencionada en el inciso segundo del Parágrafo primero de este artículo.

Art. 34. – *Documentos de deber. Opción de los titulares. Naturaleza del pago.* El pago del precio o de la indemnización debida se cumple por la entrega al propietario o la consignación ante el juez, si fuere el caso, de los Bonos Agrarios de la Clase “B”, cuando se trate de tierras incultas conforme al literal *a* del artículo anterior o de los Bonos Agrarios de la misma clase por un valor equivalente a la mitad del precio, más la quinceava parte de la otra mitad, en dinero efectivo, cuando se trate de las señaladas en el literal *c* del mismo texto o del veinte por ciento (20%) en dinero efectivo como se señala y computa en los restantes literales y Parágrafo del mismo artículo para los demás casos, más un documento de deber, mediante instrumento público otorgado por el Gerente del Instituto y demás funcionarios que deban intervenir en su expedición, en el cual conste el saldo respectivo y la obligación del Instituto de cubrir el monto del capital e intereses, en los plazos y cuantías que correspondan, conforme a la ley 135 de 1961 y el presente decreto y con mención, aparte del origen del documento y los demás pormenores que fueren del caso, de lo siguiente:

- a.* Que por ministerio de la ley citada, tanto el capital como los intereses, gozan de la garantía del Estado;
- b.* que el documento no tiene el carácter de negociable, de los que regula la ley 46 de 1923, pero que sí puede ser cedido y dado en garantía conforme a las disposiciones del Título XXV del Libro IV del Código Civil;
- c.* que a petición del acreedor podrá dividirse en varios documentos de la misma naturaleza y características por sumas no inferiores a cincuenta mil pesos (\$50.000.00) cada uno;

- d.* que el acreedor o sus cesionarios pueden en cualquier momento exigir que se cancele el valor total del monto pendiente, en Bonos Agrarios de la Clase "A" computados a su valor nominal, siempre y cuando el Instituto disponga de tales especies y su vencimiento sea igual o superior a los plazos pendientes conforme al documento de deber respectivo al momento de la conversión.

Parágrafo. - Conforme a los artículos 1626, 1627 y 1649 del Código Civil, el pago hecho en la forma prevenida en este artículo, por disposición expresa de la ley 135 de 1961, para estos casos especiales constituye un pago efectivo, esto es, la prestación de lo que se debe.

Art. 35. - *Intereses.* En cuanto a intereses sobre los saldos, el Instituto reconocerá el cuatro por ciento (4%) anual en el caso del literal *b* el siete por ciento (7%) cuando se trate de pago en dinero efectivo en el evento del literal *c* y del seis por ciento (6%) en el caso del literal *d*, todos del artículo 33 de este Decreto. Tales intereses se pagarán por semestres vencidos y se reconocerán desde la fecha en que tome posesión de las tierras.

Art. 36. - *Poseción - Recolección de cosechas.* El Instituto para entrar en posesión de las tierras, aún en el caso de expropiaciones, deberá esperar a que se lleve a cabo la venta de los ganados existentes o la recolección de las cosechas inmediatas pendientes, principalmente para salvaguardar el derecho de prenda constituido sobre las mismas, si existiere; pero podrá convenir con los interesados la posesión anticipada si lo considera necesario, permitiendo a aquéllos por tiempo prudencial esa venta o recolección, sin responsabilidad alguna para el Instituto.

Art. 37. - *Hipotecas y otros derechos reales. Expropiación. Cancelación.* Si sobre el fundo, objeto de adquisición, pesare un gravamen hipotecario, el monto de la deuda e intereses pendientes se deducirá del precio total, en la proporción que corresponda a su forma, esto es, bonos, dinero efectivo o documentos de deber para que con las mismas especies y en idénticos plazos, según el caso, se realice el pago al acreedor hipotecario, quien deberá efectuar la cancelación del gravamen inmediatamente.

Si la adquisición no es total, respecto al fundo, sino de porciones del mismo, el monto de la deuda, más los intereses pendientes, se distribuirán entre la parte del fundo que se adquiriera y aquella que conserve para sí el propietario, conforme al valor de cada parte, sustituyéndose el Instituto al deudor en la proporción que corresponda, haciendo la deducción de que trata el inciso anterior y para los fines y efectos contemplados.

Si el acreedor hipotecario no acepta voluntariamente lo dispuesto en los incisos precedentes o dilatare el acto de cancelación injustificadamente,

a juicio del Gerente del Instituto, éste podrá disponer la expropiación del crédito en cualquier tiempo. Si tampoco existiere acuerdo con el propietario o por cualquier causa tuviere que adelantarse juicio sobre las tierras respectivas, el Instituto podrá disponer la expropiación del crédito en la misma providencia en que ordene la de aquéllas y las dos acciones se adelantarán bajo una sola cuerda para ser resueltas simultáneamente.

En todo caso, el pago del crédito hipotecario, sea que intervenga acuerdo o expropiación, se hará en las mismas especies y modalidades en cuanto a plazo que corresponda a las tierras afectas con el gravamen, conforme a lo dispuesto en los artículos 62 y 67 de la ley que se reglamenta y el artículo 33 del presente decreto.

Efectuado el pago en la forma prevenida en el artículo 34 de este decreto, aplicable en su integridad al caso de los créditos hipotecarios, esto es, en Bonos Agrarios de la Clase " B " o en dinero efectivo, lo que corresponda y en documentos de deber de los allí mencionados, el acreedor deberá proceder a la cancelación inmediata del gravamen hipotecario, en el caso de acuerdo; si hubiere expropiación del crédito, tal cancelación será dispuesta por el juez en la sentencia respectiva.

Conforme al artículo 67 de la ley 135 de 1961, hay interés social en la adquisición de los créditos hipotecarios aquí mencionados.

Art. 38. – Intereses hipotecarios. Si los intereses estipulados por la deuda hipotecaria, en los casos del artículo anterior, fueren mayores que los que el Instituto puede reconocer sobre los saldos a su cargo, provenientes de la adquisición de las tierras respectivas, conforme al artículo 35 del presente decreto, se determinará el valor actual del derecho a percibir el exceso en la parte que corresponda y por los plazos que para el pago resulten de la aplicación de la ley y el presente decreto, pero sólo hasta el límite del interés bancario corriente, certificado tal interés por la Superintendencia Bancaria y tal valor se agregará al monto de la deuda en la cual se sustituye el Instituto o que es objeto de expropiación.

La determinación del valor actual se hará conforme a los procedimientos técnicos de las matemáticas financieras ciertas.

Es entendido que el acreedor tendrá derecho en cualquier tiempo a obtener que el monto del crédito respectivo, respaldado por documentos de deber, otorgados por el Instituto, se le cancele en Bonos Agrarios de la Clase " A " computados a su valor nominal, siempre y cuando el Instituto disponga de tales especies y su vencimiento sea igual o superior a los plazos pendientes conforme al documento de deber respectivo al momento de la conversión.

Parágrafo. – Lo dispuesto en este artículo, no es aplicable al caso de hipotecas sobre tierras incultas, en lo que corresponda.

Art. 39. – *Expropiación de otros derechos reales.* Cuando se trate de la expropiación de tierras o mejoras cuyo dominio se encuentre desmembrado o afectado por gravámenes distintos al de hipoteca, para el juicio de expropiación se aplicarán las normas contenidas en el Título XXV del libro segundo del Código Judicial, en cuanto dice relación a los citados gravámenes o desmembraciones.

Art. 40. – *Sociedades extranjeras. Recargo en impuesto predial.* Los inmuebles rurales pertenecientes a sociedades extranjeras que no hubieren cumplido antes del 31 de diciembre de 1962 con lo prescrito en el artículo 66 de la ley 135 de 1961 y mientras subsista la comisión, serán gravados adicionalmente a favor de los Tesoros Municipales con un recargo del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto predial correspondiente.

Art. 41. – *Vigencia.* Este decreto rige desde la fecha de su expedición y deroga el decreto 1489 de 1962, así como las demás disposiciones que le sean contrarias.