

ARTÍCULO 2.14.4.11. ORIENTACIONES Y LIMITACIONES RELACIONADAS CON LA UTILIZACIÓN DE LAS TIERRAS. La formulación de todo subproyecto productivo que se encuentre en las circunstancias previstas en el artículo [7](#) de la Ley 101 de 1993, deberá consultar y ajustarse a los planes departamentales o regionales de desarrollo, y las alianzas utilizarán los planes municipales de ordenamiento territorial definidos por la Ley [388](#) de 1997, a fin de que el subproyecto sea compatible con el territorio municipal, el uso racional del suelo y la defensa del respectivo patrimonio ecológico y cultural.

Cuando el subproyecto propuesto implique el arrendamiento, el alquiler con opción de compra, la enajenación u otra forma de uso o tenencia de un terreno rural, no serán considerados los que se encuentren afectados por alguna de las siguientes circunstancias:

1. En proceso de expropiación, adelantado por cualquier entidad pública.
2. En procedimientos administrativos o judiciales agrarios relacionados con la extinción del derecho de dominio; la clarificación de la propiedad, el deslinde de tierras de la Nación, de resguardos indígenas o las adjudicadas a comunidades afroamericanas y la recuperación de tierras baldías indebidamente ocupadas.
3. En proceso de constitución de resguardos indígenas o de titulación colectiva a comunidades negras.
4. Los que tengan la condición de baldíos y no se hallen en trámite de adjudicación, o reservados para un servicio o uso público.
5. Los bienes de uso público, conforme al artículo [63](#) de la Constitución Política y la ley.
6. En proceso judicial de extinción del dominio, según la Ley [333](#) de 1996.
7. Los sometidos a cualquier proceso judicial de competencia de la jurisdicción civil o agraria, o a condición resolutoria.
8. Falsa tradición, derecho incompleto o registro inmobiliario parcial.
9. Los situados en áreas de alto riesgo, en reservas constituidas por autoridades medioambientales o las destinadas a la exploración y explotación de recursos naturales no renovables.

(Decreto número 321 de 2002, artículo 11)



ARTÍCULO 2.14.4.12. PARTICIPACIÓN DEL INCODER. En todos los subproyectos concertados entre las asociaciones de pequeños productores y el sector privado, en los que se requiera del incentivo y apoyo directo e integral para financiar parcialmente, conforme a las reglas previstas en el Capítulo V de la Ley 160 de 1994, la compra de un terreno rural, el Incoder participará en la evaluación del subproyecto, en la determinación de las condiciones agrotécnicas y económicas del inmueble y en la revisión de la eficacia y seguridad de sus títulos de propiedad.

Podrán presentar subproyectos productivos participativos y sostenibles dentro del Proyecto Alianzas Productivas para la Paz, con arreglo a los lineamientos, condiciones y modalidades que establezca el Manual Operativo de formulación e implementación de subproyectos, los antiguos parceleros de la reforma agraria y los campesinos que actualmente hayan sido seleccionados, o

que se escojan en el futuro, para ser beneficiarios de los programas de dotación de tierras.

Para los fines de este título, los beneficiarios de la reforma agraria serán los mismos establecidos en las Leyes 160 de 1994 y 70 de 1993. Las alianzas que conceden las comunidades negras e indígenas se ajustarán a las disposiciones que regulan a las respectivas comunidades.

El Gobierno evaluará anualmente la factibilidad de asignar dentro del presupuesto del Inocoder, recursos adicionales de los incentivos y apoyos directos e integrales previstos en el artículo [7o](#) de la Ley 101 de 1993 y en este título, para apoyar las actividades de reforma agraria que se adelanten con base en la Ley 160 de 1994, siempre que los subproyectos que se formulen respondan a los lineamientos, condiciones, modalidades y objetivos del Proyecto Alianzas Productivas para la Paz.

PARÁGRAFO. En todos los casos que el incentivo financie parcialmente las tierras requeridas, el procedimiento de adquisición será el establecido en el capítulo V de la Ley 160 de 1994 y sus decretos reglamentarios.

(Decreto número 321 de 2002, artículo 12)

ARTÍCULO 2.14.4.13. PUBLICACIÓN Y CONTROL SOCIAL. El proceso de construcción, evaluación, aprobación, y operación de los subproyectos de alianzas es público y podrán participar todos los estamentos sociales de los municipios y del departamento donde se desarrollarán. La iniciación de los mismos, así como la asignación de los incentivos se hará mediante actos públicos.

(Decreto número 321 de 2002, artículo 13)

ARTÍCULO 2.14.4.14. PRIORIDADES. Para lograr la eficiencia e impacto en la asignación de los recursos públicos a que se refiere este título, evitar su dispersión y garantizar la efectividad del principio constitucional de la distribución equitativa de los beneficios y oportunidades del desarrollo, el otorgamiento de los incentivos y apoyos directos se evaluará y priorizará con respecto a los demás instrumentos de política sectorial a los cuales hayan accedido o puedan acceder los subproyectos, o los pequeños productores vinculados al Proyecto Alianzas Productivas para la Paz.

(Decreto número 321 de 2002, artículo 14)

ARTÍCULO 2.14.4.15. A partir de la vigencia del Decreto número 2101 de 2003, el Proyecto Alianzas Productivas para la Paz regulado en los artículos anteriores, se denominará Proyecto Apoyo a Alianzas Productivas.

TÍTULO 5.

CONTRATOS DE APARCERÍAS.

CAPÍTULO 1.

APLICACIÓN DEL PRESENTE TÍTULO.

2.14.5.1.1. APLICACIÓN. Las normas del presente título se aplicarán a todo contrato en que se

estipule la explotación, en mutua colaboración entre el dueño de la tierra y el aparcerero, de un predio rural o de una porción de este, con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación, salvo que el contrato sea de sociedad y se aporte el dominio del inmueble.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 1o)

2.14.5.1.2. NATURALEZA DE LAS NORMAS. Las normas contenidas en la ley que se reglamenta y en el presente Título, son de orden público. En consecuencia, salvo en cuanto ellas mismas lo permitan, las estipulaciones que las contraríen se tendrán como no escritas.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 2o)

CAPÍTULO 2.

FORMALIDADES, ÁREA Y DURACIÓN.

2.14.5.2.1. FORMALIDADES. Los contratos a que se refiere el artículo [2.14.5.1.1](#), deberán constar por escrito y autenticarse ante un juez del respectivo municipio o ante el alcalde de ubicación del inmueble. Cuando no se dé cumplimiento a cualquiera de estas formalidades, el contrato se regirá por lo dispuesto en la ley que se reglamenta y en el presente Título, sin perjuicio de que se pruebe la existencia de otras cláusulas, que mejoren la situación de quien explota el predio en calidad de aparcerero, o que de acuerdo con la ley que se reglamenta y el presente título, pueden ser libremente estipuladas por las partes.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 3o)

2.14.5.2.2. ÁREA. La extensión del predio o de la parcela objeto del contrato a que se refiere el presente título se determinará en este, teniendo en cuenta la clase de cultivos que las partes convengan en establecer, conforme al respectivo contrato.

Si en la celebración del contrato no se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo [2.14.5.2.1](#)., el área será la que haya cultivado personalmente en aparcerero sin el auxilio de mano de obra extraña. En caso de que el aparcerero hubiere utilizado mano de obra extraña sin que el propietario reclamare por escrito dentro del mes siguiente a tal hecho ante el Inspector Nacional del Trabajo, el Alcalde o el Inspector de Policía, se entenderá que la porción cultivada también forma parte de la superficie objeto del contrato de aparcería.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 4o)

2.14.5.2.3. DURACIÓN. La duración del contrato no podrá ser inferior a tres (3) años contados a partir de la iniciación de la explotación.

En los cultivos permanentes o semipermanentes este plazo empezará a contarse a partir de la fecha en que por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las plantaciones entren en producción.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 5o)

2.14.5.2.4. PRÓRROGA. El contrato se entenderá prorrogado en los siguientes casos:

1. Cuando por escrito las partes así lo acordaren, caso en el cual no podrá pactarse una prórroga inferior a un (1) año.

2. Cuando no se dé noticia anticipada por ninguna de las partes de su intención de terminarlo, caso en el cual se entenderá prorrogado por el término de un (1) año, y así sucesivamente. La noticia a que se alude en el presente numeral, deberá constar por escrito y se dará con una antelación no inferior a tres (3) meses de la fecha de vencimiento del contrato o de su prórroga. La noticia anticipada podrá darse también mediante aviso que se publique por quince (15) días en lugar visible de la Secretaría de la Alcaldía y de la Inspección de Policía respectivas. El aviso contendrá el nombre, linderos, ubicación del predio y de la parcela, indicación de las partes y objeto de la misma. Copia del aviso deberá remitirse a la residencia de la contraparte.
3. Expirado el término del contrato o de la prórroga, se entenderá sin embargo, prorrogado por el tiempo necesario para el solo efecto de la recolección y beneficio de los frutos pendientes.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 6o)

CAPÍTULO 3.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.14.5.3.1. OBLIGACIONES DEL QUE SUMINISTRA LA PARCELA. Son obligaciones de la parte que suministra la parcela, las siguientes:

1. Aportar, en forma oportuna, las sumas que sean necesarias para atender los gastos que demande la explotación, tales como compra de semillas, siembra y renovación de plantaciones, abonos, insecticidas, fungicidas, herramientas, utensilios de labranza, beneficio y transporte, de los productos y contratación de mano de obra de terceros cuando ella sea indispensable a juicio de las partes.

El suministro a que se refiere este numeral podrá también ser en especie cuando así se estipula en el contrato.

2. Suministrar al aparcerero, en calidad de anticipo, imputable a la parte que a este le corresponda en el reparto de utilidades, sumas no inferiores al salario mínimo legal, por cada día de trabajo empleado en cumplimiento del respectivo contrato. En ningún caso este anticipo configurará salario para los efectos contemplados en el código Sustantivo del Trabajo. Es entendido, además, que si no se producen utilidades por causas no imputables al cultivador el anticipo que este reciba no estará sujeto a devolución.
3. Remunerar al aparcerero, con sujeción a las normas sobre el salario mínimo legal, los servicios personales que este preste a quien suministra la parcela, diferentes a los que correspondan a la ejecución del contrato a que se refiere el presente título.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 7o. El Consejo de Estado, mediante Sentencia del 15 de abril de 1977, anuló el literal c) del artículo 7o del Decreto número 2815 de 1975, eliminado)

2.14.5.3.2. OBLIGACIONES DEL APARCERO. Son obligaciones del aparcerero:

1. Adelantar personalmente, salvo cuando las circunstancias exijan la contratación de mano de obra adicional, las labores de cultivo del fundo, conservación y manejo de las plantaciones y productos y asumir personalmente la dirección y administración de la explotación. La contratación de la mano de obra adicional, deberá ser acordada entre el propietario y el cultivador, teniendo en cuenta el tipo de cultivo. Para la contratación de trabajadores

permanentes, se requerirá la previa autorización escrita del propietario, la cual deberá permanecer en poder del cultivador. La contratación, sin dicha autorización constituye incumplimiento del contrato y libera de la responsabilidad laboral al propietario,

2. Observar en la explotación las normas y prácticas sobre conservación de los recursos naturales renovables.

3. Permitir y acabar la supervigilancia por parte del propietario y permitir la periódica inspección de la parcela y los cultivos.

4. Participar, cuando a ello haya lugar, en los términos del artículo 2o de la ley que se reglamenta, en los gastos que demande la explotación.

5. Restituir el predio al vencimiento del término pactado, en el contrato o de las prórrogas a que haya lugar.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 8o)

2.14.5.3.3. VALOR DEL APORTE. El aparcero, para hacer uso de las facultades que le confiere el artículo 3o de la ley que se reglamenta, requerirá la autorización de Inspector del Trabajo y Seguridad Social, del Alcalde Municipal o del Inspector de Policía del lugar, quienes determinarán el valor del aporte que se autoriza hacer al aparcero con base en un presupuesto que previamente apruebe la oficina más próxima de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 9o)

CAPÍTULO 4.

PROHIBICIONES.

2.14.5.4.1. PROHIBICIONES A QUIEN SUMINISTRA LA PARCELA. A quien suministra la parcela le está prohibido.

1. Imponer al aparcero la participación en los gastos que demande la explotación, salvo en los casos previstos en el artículo 2o de la ley que se reglamenta.

2. Estipular a cargo del aparcero multas por el incumplimiento del contrato aún a título de cláusula penal.

3. Retener o decomisar por sí mismo, sin la intervención de la autoridad competente, cualquier bien perteneciente al aparcero para cubrirse el valor de algún crédito.

4. Cobrar directa o indirectamente un precio por el arrendamiento de la tierra, diferente de su participación en las utilidades.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 10)

2.14.5.4.2. PROHIBICIONES AL APARCERO. Al aparcero le está prohibido:

1. Plantar o permitir que terceros establezcan mejoras permanentes o semipermanentes en el respectivo predio, salvo expresa estipulación escrita en el contrato. No obstante se entenderá concedida dicha autorización, si dentro de los tres meses siguientes a la incorporación de las mejoras por el aparcero, el propietario no hubiere manifestado su rechazo mediante notificación

judicial o por medio de escrito dirigido al aparcerero a través del Inspector de Trabajo y Seguridad Social, del Alcalde o del Inspector de Policía del respectivo lugar.

En caso de que no fuere posible la notificación personal, podrá procederse en la forma prevista en el numeral 2 del artículo [2.14.5.2.4](#), del presente decreto, entendiéndose que la fijación del aviso se hace en tiempo hábil si la manifestación de rechazo o el escrito dirigido al aparcerero se entregan a la respectiva autoridad antes del vencimiento de los 3 meses.

2. Ceder en todo o en parte el contrato, sin previa autorización escrita del propietario.
3. Renunciar a los derechos que en su favor consagre la ley que se reglamenta y en la presente parte, o estipular en contra del mínimo de derechos que en su favor se establecen.
4. Transigir sobre las diferencias relativas a derechos ciertos e indiscutibles.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 11)

CAPÍTULO 5.

INCUMPLIMIENTO.

2.14.5.5.1. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PREVISTAS EN LA LEY 6 DE 1975 POR PARTE DE QUIEN SUMINISTRA LA PARCELA. El incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el artículo 1 de la Ley 6 de 1975, dará derecho al aparcerero a la terminación del contrato y a las indemnizaciones o que haya lugar o lo facultará a opción suya, para suministrar las sumas a que se refiere dicho artículo, pudiendo pignorar los frutos, si fuere necesario, en cualquier establecimiento de crédito, para lo cual requerirá de la previa autorización del Inspector de Trabajo y Seguridad Social, del Alcalde o del Inspector de Policía del lugar, quienes solo procederán con base en informaciones sumarias y previa citación de la contraparte.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 12)

2.14.5.5.2. INCUMPLIMIENTO DE LAS DEMÁS OBLIGACIONES LEGALES O CONVENCIONALES POR PARTE DE QUIEN SUMINISTRA LA PARCELA. El incumplimiento de las demás obligaciones legales o convencionales, por parte de quien suministra la parcela, dará derecho al aparcerero a la terminación del contrato junto con las indemnizaciones a que haya lugar, con intervención judicial, previo requerimiento ante el Inspector de Trabajo y Seguridad Social, del Alcalde o del Inspector de Policía del lugar.

Si requerida la contraparte, esta justifica plenamente la mora en el cumplimiento de la obligación, podrá otorgársele un plazo de 15 días para que la cumpla. No será necesario nuevo requerimiento en caso de que transcurra el plazo concedido a la parte requerida sin que esta cumpla sus obligaciones o en caso de que dicha parte reincida en el incumplimiento de la misma prestación.

PARÁGRAFO. La terminación del contrato por incumplimiento o por cualquier otra causa, da derecho al aparcerero para retener el predio y lo que corresponde al propietario por utilidades, en garantía del pago de lo que se le adeuda por concepto de mejoras, suministro de insumos, pago de salarios a terceros o participaciones. El derecho de retención cesará cuando se cancele al cultivador la suma adeudada. En caso de negativa por parte del aparcerero a recibir, y previa realización de la etapa de conciliación extrajudicial, el propietario podrá consignar a su orden la

suma adeudada en la oficina más próxima del Banco Agrario de Colombia S. A., caso en el cual cesará el derecho de retención, todo sin perjuicio de la facultad de acudir al Juez competente.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 13)

2.14.5.5.3. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES O

CONVENCIONALES POR PARTE DEL APARCERO. El incumplimiento de las obligaciones legales o convencionales por parte del aparcero, dará derecho a la otra parte a la terminación del contrato y a la restitución de la parcela, con intervención judicial, previo requerimiento ante el Inspector de Trabajo y Seguridad Social, el Alcalde o el Inspector de Policía del lugar.

Si requerido el aparcero este justifica plenamente la mora en el cumplimiento de la obligación, el funcionario que efectúe el requerimiento podrá otorgarle un plazo hasta de quince días para que cumpla sus obligaciones, transcurridos los cuales sin que la parte requerida cumpla, o en el caso de que reincida en el incumplimiento de la misma prestación, no será necesario nuevo requerimiento para acudir a la vía judicial en demanda de terminación.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 14)

CAPÍTULO 6.

DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES.

2.14.5.6.1. DISTRIBUCIÓN DE LA COSECHA. Cuando en el contrato escrito se hubiere pactado la distribución de la cosecha en especie, se determinará su valor de común acuerdo, con base en los precios corrientes del mercado. En caso de desacuerdo, se tomará como precio el que indique la oficina más próxima de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 15)

2.14.5.6.2. DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS PERECEDEROS. En los casos del artículo 3 de la ley que se reglamenta, y cuando se trate de frutos o productos perecederos, podrá el aparcero preferencialmente de común acuerdo con el propietario, vender los frutos o productos de la parcela a los precios corrientes en el mercado, con la obligación de cancelar la totalidad del crédito y entregar al propietario la suma que le corresponde por concepto de utilidades. Si se negare a recibirla, podrá depositarla a su orden en el Banco Agrario de Colombia S. A.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 16)

2.14.5.6.3. GASTOS NECESARIOS EFECTUADOS EN LA EXPLOTACIÓN. Los contratantes deducirán del precio de venta de los frutos o productos o del valor asignado a los mismos, cuando su distribución se hiciera en especie, los gastos necesarios efectuados en la explotación, con base en las siguientes reglas:

Se deducirá en primer término a favor del aparcero lo que este hubiere invertido en insumos y mano de obra de terceros, y luego a favor del otro contratante, los jornales y prestaciones sociales que este hubiere pagado a terceros, y en general, los demás gastos efectuados de acuerdo con el ordinal primero del artículo 1o de la ley que se reglamenta.

PARÁGRAFO. A falta de comprobante escrito, el valor de los insumos de cualquier naturaleza, se calculará con base en el precio corriente en el mercado; en caso de desacuerdo se liquidarán al

precio que certifique la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 17)



2.14.5.6.4. REMANENTE. El remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre las partes, conforme a los porcentajes que al efecto señale el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en la forma prevista en el artículo 8o de la ley que se reglamenta.

PARÁGRAFO 1o. Los anticipos suministrados al aparcero se imputarán a la parte que a este le corresponda en el reparto de utilidades.

PARÁGRAFO 2o. Las resoluciones que señalen los porcentajes previstos en esta norma, se aplicarán a partir de su publicación en un diario escrito de amplia circulación nacional, a los contratos que se celebren con posterioridad a dicha publicación. Los contratos vigentes a la fecha de la publicación, se regirán en lo relativo a distribución de utilidades, por la resolución que rigiere al momento del contrato; lo anterior no se aplica con respecto a la primera resolución que señaló porcentajes de participación, la cual se aplicará también a los contratos que encontró vigentes al momento de su publicación. La providencia se comunicará además al Ministerio de Trabajo.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 18)

2.14.5.6.5. EVENTOS DE MUERTE, INCAPACIDAD PERMANENTE O GRAN INVALIDEZ DEL APARCERO. Si en la ejecución del contrato se presentaren los eventos de muerte, incapacidad permanente, total o gran invalidez del aparcero, en la forma que para estas dos últimas causales determina el artículo [203](#) del Código Sustantivo del Trabajo o la norma que lo sustituya sin que haya entrado en producción el cultivo, se efectuará la liquidación del contrato con base en las siguientes normas:

1. Las partes de común acuerdo, podrán determinar la suma que corresponda al aparcero o a sus herederos, sin que por ningún motivo la indemnización resulte inferior a la suma del valor de los anticipos recibidos por el aparcero y el 10% de las utilidades de la explotación, estimadas de común acuerdo por los interesados. Si no hubiere acuerdo en tal estimación, el Inspector de Trabajo, lo hará teniendo en cuenta el estimativo realizado por la oficina más próxima de la caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero.

2. Salvo estipulación contractual si no hubiere acuerdo se establecerá el valor del cultivo, mediante conciliación teniendo en cuenta la extensión plantada, clase de cultivos, su estado actual y los posibles rendimientos de la explotación, para determinar, previa deducción de los aportes de las partes y costos de explotación, el valor de las utilidades, a repartir las que se dividirán en la forma indicada en el artículo 8o de la ley que se reglamenta, sin que por ningún motivo corresponda al aparcero o a sus herederos una suma inferior a la liquidación con base en lo dispuesto en el literal anterior. En la forma indicada en este literal, se procederá también en el caso de que el cultivo ya hubiere entrado en producción.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 19)

CAPÍTULO 7.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

2.14.5.7.1. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El contrato a que se refiere el artículo [2.14.5.1.1.](#) de este decreto termina:

1. Por vencimiento del plazo pactado para su duración o de las prórrogas, cuando se dio el aviso de que trata el numeral 2 del artículo [2.14.5.2.4.](#) del presente decreto.
2. Por mutuo acuerdo, el cual deberá constar por escrito y autenticarse ante cualquier juez del lugar o ante el Alcalde.
3. Por muerte del aparcerero, a menos que las partes hayan convenido continuarlo con sus herederos.
4. Por incapacidad permanente total o gran invalidez del aparcerero conforme a las definiciones que para tales casos contemple la legislación laboral, sin perjuicio de lo que para tales eventos hubieren estipulado las partes en el contrato o por pacto posterior.
5. Por incumplimiento de las obligaciones legales o convencionales de cualesquiera de las partes, sin perjuicio de lo que para el efecto prevé el artículo 3o de la ley que se reglamenta.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 20)

CAPÍTULO 8.

SIEMBRAS DE PASTOS Y CULTIVOS PERMANENTES.

2.14.5.8.1. SIEMBRA DE PASTOS. Cuando el contrato celebrado entre el propietario y el aparcerero o grupo de aparcereros tenga como objetivo la siembra de pastos, se observarán las siguientes reglas:

1. En grupo o grupos de aparcereros solamente podrán establecer en la parcela, cultivos de pronto rendimiento que serán para su aprovechamiento exclusivo.
2. En ningún caso el tiempo de goce de la parcela podrá ser inferior a dos (2) años, que empezarán a contarse a partir de la primera siembra.
3. El aparcerero o sus herederos al cumplirse el término estipulado para el goce de la parcela, deberá entregarla sembrada de pasto, cuya semilla proporcionará en oportunidad el propietario o sus causahabientes a título singular o universal.

PARÁGRAFO. Cuando el contrato verse sobre el establecimiento de cultivos permanentes o semipermanentes, distintos de pastos, el propietario suministrará al aparcerero o grupo de aparcereros, además de la semilla, los recursos necesarios para cubrir los costos adicionales que demande el establecimiento de la plantación comprendiendo dentro de tal concepto los jornales del cultivador y de terceros.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 21, El Consejo de Estado, mediante Sentencia del 15 de abril de 1977, anuló el literal a) del artículo 21 del Decreto número 2815 de 1975, eliminado)

CAPÍTULO 9.

PROCEDIMIENTO PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS QUE SURJAN EN EL DESARROLLO DE ESTOS CONTRATOS.

2.14.5.9.1. TRÁMITE JUDICIAL. Cuando las partes no logren conciliar sus diferencias, podrán acudir ante el juez competente del lugar de ubicación del inmueble, el que definirá la controversia conforme a los trámites del proceso verbal que regula el Código General del Proceso.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 23)

2.14.5.9.2. COMUNICACIÓN A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. El Juez o el Inspector de Trabajo y Seguridad Social que conozca de la controversia, ordenará previamente a cualquier otra actuación, que se libre comunicación a la Procuraduría General de la Nación, a fin de asegurar la oportuna participación de los Procuradores Agrarios. Mientras la comunicación no se remita, la actuación quedará en suspenso.

El hecho de no remitir la comunicación a que se refiere el presente artículo constituye respecto del Juez, causal de mala conducta.

(Decreto número 2815 de 1975, artículo 24)

TÍTULO 6.

PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS Y MEJORAS RURALES POR EL INCODER.

CAPÍTULO 1.

COMPETENCIA.



ARTÍCULO 2.14.6.1.1. FACULTADES DE ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural está facultado para adquirir por negociación directa, o por expropiación, las tierras o mejoras de propiedad de los particulares, o las patrimoniales de las entidades de derecho público que requiera, para dar cumplimiento a los objetivos señalados en la Ley 160 de 1994 y a los fines de utilidad pública e interés social contemplados en los ordinales segundo, tercero y quinto del artículo 1 de la citada ley.

El Incoder será el ejecutor exclusivo de los programas y actividades de adquisición de tierras para los propósitos de reforma agraria, y las entidades territoriales podrán participar en la compra de predios rurales en favor de quienes reúnan los requisitos de elegibilidad que se establezcan, mediante la cofinanciación con el Instituto, en los términos de la Ley [60](#) de 1993, con arreglo a las políticas, criterios y prioridades que establezcan el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, el Consejo Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino y El Consejo Directivo del mencionado Instituto.

La adquisición directa de tierras y mejoras, o su expropiación, se llevarán a cabo respecto de los casos previstos en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994 y en los demás expresamente señalados en el mencionado estatuto.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 1o)



ARTÍCULO 2.14.6.1.2. TIERRAS ADQUIRIBLES. Son susceptibles de adquisición directa o por expropiación, para la realización de los programas de reforma agraria, todos los inmuebles rurales y mejoras que cumplan con los requisitos o exigencias mínimas contempladas en el

reglamento que para tal efecto expida el Consejo Directivo del Incoder, con arreglo a las políticas, criterios y prioridades que señalen el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, el Consejo Nacional de la Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino y el mencionado Consejo Directivo.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 2o)

CAPÍTULO 2.

PROGRAMAS DE ADQUISICIÓN DE TIERRAS.



ARTÍCULO 2.14.6.2.1. ADQUISICIÓN DIRECTA DE TIERRAS POR EL INCODER. Con el objeto de dar cumplimiento a los fines de interés social y utilidad pública definidos en La Ley 160 de 1994, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural podrá adquirir tierras o mejoras rurales mediante negociación directa, o decretar su expropiación, en los siguientes casos:

1. Para la adjudicación de tierras en favor de las comunidades indígenas que no las posean; o cuando la superficie donde estuvieren establecidas fuere insuficiente; o para adquirir las tierras o mejoras necesarias, cuando estuvieren ocupadas por personas que no pertenezcan a la respectiva parcialidad.

Para el cumplimiento de estos programas el Instituto estudiará las necesidades de tierras de las comunidades indígenas, a efectos de dotarlas de las superficies indispensables que faciliten su adecuado asentamiento y desarrollo.

2. En beneficio de las personas o entidades respecto de las cuales el Gobierno nacional haya establecido programas especiales para tal fin.

Son programas especiales, para los fines de este título, además de los que señale el Gobierno nacional, los que comprendan a los grupos guerrilleros desmovilizados que conformen los listados de reinsertados que para el efecto posea el Ministerio del Interior y estén vinculados a un proceso de paz bajo la dirección del Gobierno nacional; las personas de la tercera edad que deseen trabajar en actividades agropecuarias, y las que residan en centros urbanos y hayan sido desplazadas del campo involuntariamente, siempre que se ajusten a los criterios de elegibilidad que se establezcan en los reglamentos respectivos.

3. Con el objeto de reubicar a los propietarios u ocupantes de zonas que deban someterse a un manejo especial, o que sean de interés ambiental, dando preferencia a los ocupantes de tierras que se hallen sometidas a un régimen de reserva forestal, de manejo especial o interés ambiental, o las situadas en los Parques Nacionales Naturales, siempre que hubieren ocupado esos terrenos con anterioridad a la constitución del régimen especial por la autoridad correspondiente.

El Incoder adelantará las respectivas actividades de saneamiento de las zonas de reserva y de Parques Nacionales Naturales, en coordinación y mediante la cofinanciación, cuando se trate de la iniciativa de una entidad territorial, con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la Corporación Autónoma Regional correspondiente, según lo previsto en los artículos [5o](#) y [31](#) de la Ley 99 de 1993.

Cuando los dueños de las mejoras tuvieren la condición de sujetos de reforma agraria, el Instituto podrá ofrecerles la oportunidad de reubicación en otros predios que hubiere adquirido, o acceder a la propiedad mediante el procedimiento contemplado en el Capítulo V de la Ley 160 de 1994,

bajo el compromiso de que aporten los recursos recibidos a la solución de tierras que les proponga el Instituto. No habrá lugar, por parte del Incoder, a la adquisición de predios y mejoras respecto de quienes reincidieren en la ocupación ilegítima de los terrenos reservados a que se refiere este numeral.

Esta misma disposición se aplicará cuando se trate de programas de saneamiento de resguardos indígenas.

4. Dotar de tierras a los habitantes de regiones afectadas por calamidades públicas naturales sobrevinientes. Los programas respectivos se adelantarán sin perjuicio de la protección de los recursos naturales renovables y del ambiente.

5. Para dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos, minifundistas, las mujeres campesinas jefes de hogar y las que se hallaren en estado de desprotección económica y social por causa de la violencia, el abandono o la viudez, cuando no hubiere acuerdo bilateral de negociación de predios rurales entre los campesinos y los propietarios, o aquel no surja en las reuniones de concertación que se convocaren para dichos fines. El Consejo Directivo determinará los criterios de conveniencia y necesidad para autorizar las negociaciones directas respectivas.

6. Para dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos que no las posean, que se hallaren en predios invadidos, ocupados de hecho, o cuya propiedad esté perturbada un año antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994, siempre que los inmuebles respectivos cumplan con las exigencias mínimas de aptitud que determine el Consejo Directivo y los interesados acrediten la calidad de sujetos de reforma agraria, según lo previsto en el numeral 20 del artículo 12 de la citada ley.

7. Para dotar de tierras a hombres y mujeres campesinos de escasos recursos que no las posean, cuando ejerza el derecho de opción privilegiada de adquisición de los inmuebles rurales de propiedad de intermediarios o entidades financieras, en los casos previstos en el párrafo 1o. y del artículo 32 y el artículo 73 de la Ley 160 de 1994.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 3o)

CAPÍTULO 3.

SELECCIÓN DE PREDIOS - APTITUD AGROPECUARIA.



ARTÍCULO 2.14.6.3.1. IDENTIFICACIÓN Y ESTUDIO TÉCNICO. El Instituto adelantará las diligencias indispensables para determinar la aptitud agropecuaria de los predios rurales propuestos u ofrecidos en venta, dispondrá la entrega por parte de los interesados de los planos que permitan la identificación predial, elaborados conforme a las disposiciones y requisitos técnicos exigidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o adoptados por el Incoder y ordenará su avalúo, siempre y cuando que los predios cumplan con las condiciones mínimas señaladas por el Consejo Directivo.

En la identificación y estudio técnico de los predios deberá establecerse:

1. Nombre, ubicación y propietario del inmueble.
2. Linderos y colindancias por cada punto cardinal.

3. Área y topografía.
4. Vías de acceso e internas, cercas y servidumbres.
5. Clima, altura, precipitación pluviométrica y piso térmico. Número de cosechas en el año que permitan obtener la distribución de las lluvias y los factores climáticos limitantes.
6. Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
7. Fuentes de aguas naturales o artificiales y disponibilidad permanente o temporal de ellas.
8. Conservación y protección de los recursos naturales.
9. Cercanía a zonas de manejo especial o de conservación de los recursos naturales renovables.
10. Construcciones, instalaciones y maquinaria discriminándolas de acuerdo a su utilidad y necesidad para la explotación del predio.
11. Explotación económica con indicación del grado, clase e intensidad de cada una de las actividades encontradas.
12. Ocupantes y trabajadores permanentes u ocasionales.
- 13 Administración, modalidad de la explotación y formas de tenencia.
14. Condiciones de mercadeo de los productos agropecuarios en la región.
15. Posibilidades de adecuación.
16. Concepto sobre la aptitud económica del predio para su utiliz
17. Cálculo de la Unidad Agrícola Familiar para el predio.
18. Valor estimado de las tierras y mejoras.
19. Justificación socioeconómica de la adquisición.
20. Los demás datos que se consideren pertinentes o que hubieren sid

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 4o)



ARTÍCULO 2.14.6.3.2. SELECCIÓN DE PREDIOS. En la selección de predios no serán prioritarios:

1. Los que por sus características especiales posean un alto grado de desarrollo, según los criterios y reglamentación especial que para tal efecto determine el Consejo Directivo.
2. Los que no se hallen en municipios caracterizados por la concentración de la propiedad, según los estudios que efectúe el Instituto.
3. Aquellos cuya adquisición no represente una solución social, según lo dispuesto en el artículo 1o de la Ley 160 de 1994.
4. Aquellos que constituyan el derecho de exclusión ejercido y reconocido a los respectivos

propietarios en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO. No serán admisibles los predios rurales que no cumplan con los requisitos o exigencias mínimas establecidas por el Consejo Directivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de La Ley 160 de 1994.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 5o)

CAPÍTULO 4.

PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y MEJORAS.



ARTÍCULO 2.14.6.4.1. REUNIÓN DE LOS ELEMENTOS PARA LA NEGOCIACIÓN.

Para adelantar los programas de adquisición de predios y mejoras, deberá el Instituto practicar los estudios y visitas, solicitar los planos, con su correspondiente relleno predial, elaborado conforme a lo exigido en este título, contratar los avalúos y llevar a cabo las demás diligencias necesarias para la selección y aptitud para fines de reforma agraria de los inmuebles rurales, para lo cual podrá requerir de las oficinas seccionales de Catastro, de Registro de Instrumentos Públicos, Notarías, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y otras entidades públicas o privadas, los documentos, informes, avalúos o certificaciones que estime pertinentes.

El Instituto podrá aceptar los planos, certificados y otros medios de prueba que aporte el propietario, y verificará que tales documentos se hallen elaborados con arreglo a las técnicas y requisitos exigidos por la ley o los reglamentos para cada caso.

Las entidades y oficinas referidas expedirán, dentro de los diez (10) días siguientes a la petición, los documentos, informes y certificaciones que solicite el Instituto.

PARÁGRAFO. Cuando la adquisición de los predios rurales se produzca como consecuencia de la aplicación del numeral 5o del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, el Instituto determinará cuáles documentos y diligencias acepta, y podrá ordenar la actualización y práctica de las que considere necesarias.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 6o)



ARTÍCULO 2.14.6.4.2. DILIGENCIA DE VISITA. Para la práctica de la visita técnica del predio que se pretenda adquirir, los funcionarios presentarán al propietario del predio, o a cualquier persona que se encuentre en él, una comunicación escrita que los identifique plenamente y en la cual se exprese el objeto de la diligencia.

Los dueños de los predios, poseedores, tenedores, sus representantes, socios, intermediarios, empleados o cualquier persona que se halle en el predio, prestarán su colaboración para la práctica de las actuaciones que el Incoder requiera, y si se opusieren o las obstaculizaren, el Instituto podrá solicitar el concurso de la fuerza pública.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 7o)



ARTÍCULO 2.14.6.4.3. AVALÚO. El precio de negociación de los predios y mejoras que adquiera el Incoder, será fijado por el avalúo comercial que para tal efecto se contrate con las personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas para ello, de conformidad con las normas y

procedimientos establecidos en el Decreto Reglamentario especial que sobre avalúos y dictámenes expida el Gobierno, tal como fue compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 8o)



ARTÍCULO 2.14.6.4.4. MODO DE FORMULAR LA OFERTA DE COMPRA. Reunidos los elementos jurídicos y técnicos necesarios para definir las condiciones de adquisición de un predio, el Incoder formulará por escrito oferta de compra a su propietario, la cual podrá abarcar, la totalidad del inmueble o una parte del mismo.

La oferta será entregada personalmente al propietario, o a su apoderado, o en su defecto será enviada por correo certificado a la dirección que aparezca registrada en el expediente, o la que figure en el directorio telefónico de la cabecera municipal de su domicilio o residencia.

Si no pudiere efectuarse la entrega personal, o por correo certificado, se entregará el oficio que la contenga a cualquier persona que se encontrare en el predio, y además, se comunicará a la Alcaldía Municipal del lugar de ubicación del inmueble, mediante telegrama que contenga los elementos básicos de la oferta, para que se fije en un sitio visible al público durante los cinco (5) días siguientes a su recepción.

Se considera perfeccionada la comunicación de la oferta de compra, y en tal caso surtirá efectos ante los demás titulares de otros derechos reales constituidos sobre el inmueble objeto de adquisición, cuando obre constancia expresa de su entrega personal al propietario, suscrita por este y un funcionario del Instituto; a partir de la fecha de inserción en el correo certificado, dirigida a la dirección que aparezca en el expediente, o en el directorio telefónico, de lo cual se dejará prueba en aquel; cuando se entregue a cualquier persona que se hallare en el predio, quien deberá firmar copia de la oferta y al vencimiento del término de fijación por cinco (5) días en la Alcaldía de ubicación del inmueble del telegrama que contenga los elementos esenciales de la oferta.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el propietario del inmueble sea una comunidad o una sociedad de hecho, la oferta de compra deberá enviarse a cada uno de los copropietarios o socios, y no se entenderá perfeccionada su comunicación, su aceptación o rechazo, hasta cuando no se hubiere diligenciado con todos ellos, según la información que obre en el expediente.

PARÁGRAFO 2o. Para todos los efectos legales la oferta de compra es un acto preparatorio del procedimiento de adquisición directa.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 9o)



ARTÍCULO 2.14.6.4.5. INSCRIPCIÓN EN REGISTRO. Para que surta efectos ante terceros, la oferta de compra será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya efectuado la comunicación.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 10)



ARTÍCULO 2.14.6.4.6. CONTENIDO DE LA OFERTA. La oferta de compra deberá hacer

refer

1. Identificación del predio con su nombre, linderos, colindancias, cabida total y ubicación.
2. Naturaleza del programa para el cual se adelantó el procedimiento.
3. Área requerida por el Instituto y que es objeto de negociación.
4. Área excluible, si a ello hubiere lugar.
5. El precio de compra y forma de pago.
6. Determinación de las servidumbres necesarias.
7. Términos para suscribir la promesa de compraventa y perfeccionar la negociación.
8. Indicación del plazo que tendrá el propietario para contestarla, ya sea aceptándola o rechazándola, dentro del cual podrá formular las pretensiones que se señalan en el artículo [2.14.6.4.7.](#), y los términos para suscribir el contrato de promesa de compraventa, la escritura que perfeccione la negociación, su registro y la entrega del inmueble.
9. Copia auténtica del avalúo que se hubiere practicado.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 11)



ARTÍCULO 2.14.6.4.7. CONTESTACIÓN DE LA OFERTA. Dentro de los diez (10) días siguientes a partir de la fecha en que quede perfeccionada la comunicación, según lo previsto en el presente artículo, el propietario deberá contestar la oferta de compra indicando si la acepta, la rechaza o propone alternativas de negociación.

En caso de aceptación de la oferta, se suscribirá un contrato de promesa de compraventa en el término que se hubiere señalado en aquella, la que deberá perfeccionarse mediante escritura pública en un término no superior a 2 meses, contados desde la fecha de otorgamiento del contrato de promesa.

Dentro del mismo término de diez (10) días podrá el propietario, por una sola vez, objetar el avalúo por error grave, o solicitar su actualización, por haber sido expedido con antelación superior a un año, y manifestar si ejerce el derecho de exclusión.

En el escrito de objeción se precisará el error y se adjuntarán las pruebas para demostrarlo, conforme al procedimiento que se señala en el Decreto Reglamentario especial sobre avalúos, tal como fue compilado por el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística.

Tanto la actualización del avalúo como las objeciones por error grave serán diligenciadas por perito diferente al que hubiere elaborado el avalúo objeto de reparo u objeción.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 12)



ARTÍCULO 2.14.6.4.8. TRÁMITE DE LAS OBSERVACIONES O CONTRA PROPUESTAS DEL PROPIETARIO. El Instituto podrá aceptar las observaciones que formule el propietario, siempre que no sean violatorias de la ley, o salvo que se refieran a la objeción del

avalúo por error grave o su actualización, que serán objeto de trámite especial, y modificar a mutua conveniencia de las partes las condiciones de la negociación. En tales casos podrá prorrogarse hasta por cinco (5) días el término para la celebración del contrato de promesa de compraventa.

El Instituto podrá aceptar la negociación de una extensión inferior a la propuesta en la oferta de compra, cuando esta comprenda la totalidad del predio, y su superficie excediere de dos (2) Unidades Agrícolas Familiares, según la señalada para el inmueble.

Si el Instituto no considera atendibles las observaciones del propietario y las rechaza, o no se pronuncia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el propietario las formule, prevalecerá la oferta inicial y el propietario dispondrá de cinco (5) días hábiles más para aceptarla o rechazarla. No procederá en este último caso, la formulación de nuevas alternativas de negociación.

(Decreto número 2666 de 1994, artículo 13)



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

