



Sistema Único de
Información Normativa



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

Imprime esta norma



¡Tú opinión es importante
para nosotros!

Responder Encuesta

DIARIO OFICIAL. AÑO LXXX. N. 25759. 6, FEBRERO, 1945. PÁG. 2.

LEY 100 DE 1944

(diciembre 31)

Sobre régimen de tierras

ESTADO DE VIGENCIA: Vigente [\[Mostrar\]](#)

Subtipo: LEY ORDINARIA

El Congreso de Colombia

decreta:

ARTICULO 1° Declárase de conveniencia publica el incremento del cultivo de las tierras y de la producción agrícola por sistemas que entran en alguna especie de sociedad o de coparticipación en los productos, entre el arrendador o dueño de tierras y el cultivador, tales como los contratos de aparcería y los conocidos, según la región, como de agregados, "poramberos", arrendatarios de parcelas, vivientes, mediasqueros, cosecheros, etc. con este fin, las instituciones oficiales o semioficiales de crédito procederán a acordar con el Gobierno los medios de otorgar, en las mejoras condiciones económicas, préstamos a los cultivadores de la tierra por los dichos sistemas.

ARTICULO 2° Los contratos a que se refiere el artículo anterior deberán constar por escrito, si así no constaren, se presumirán celebrados de conformidad con los modelos que el Gobierno promulgara, previa audiencia de comisiones paritarias de propietarios y cultivadores, y en las condiciones usuales en la respectiva región, que no pugnen con lo dispuesto en la presente Ley.

ARTICULO 3° Se entenderán incorporarse en todo contrato de la especie indicada en los artículos que anteceden, las siguientes previsiones, que son de orden público económico y no podrán ser renunciadas por el respectivo arrendatario, aparecero, agregado, porambero, cosechero, viviente, mediasqueros, etc.:

a) duración mínima equivalente a la del ciclo natural del cultivo especialmente previsto en el contrato, o a la del ciclo más largo entre los varios cultivos previstos, siempre que dicho ciclo no sea mayor de dos años. A falta de estipulación sobre cultivos determinados, la duración mínima será de dos años. Estas limitaciones no rigen para los predios destinados a la industria pecuaria o a cultivos cuyo ciclo natural sea mayor de dos años, quedando en estos casos la duración del contrato sometida a la libre estipulación de las partes.

b) libertad para poner cultivos de pronto rendimiento o para coger en los sitios y extensión que las partes acuerden, pero esta extensión no podrá ser menor de la décima parte de la parcela motivo del contrato. Entiéndese por cultivos de pronto rendimiento o pan coger los que puedan hacerse en la región para la manutención normal de los cultivadores y sus familias y animales domésticos en cuanto su ciclo natural no exceda a la duración mínima del respectivo contrato.

c) Facultad a las partes contratantes para dar terminado el contrato antes de la expiración del plazo, no solo por fuerza mayor o caso fortuito, sino cuando quiera que sobrevengan circunstancias imprevisibles en el momento de contratar, que impliquen graves alteraciones de la normalidad económica.

d) Prohibición de estipular multas, salvo a título de clausura penal.

e) Prohibición para el arrendador o dueño de tierras de retener o decomisar, por sí mismo, sin intervención de autoridad, cualesquiera bienes pertenecientes al aparecero, agregado, cosechero, etc., para cubrirse el valor de crédito alguno.

f) Obligación, por parte del arrendador o dueño de tierras, de pagar al arrendador, aparecero, agregado, etc., a la extinción del contrato, el valor de todas las mejoras cuya incorporación no le hubiere expresamente prohibida en el contrato o en la Ley, en los términos y condiciones del artículo

22 de la Ley 200 de 1936; y derecho para el arrendatario, aparcerero, agregado, etc., de continuar en el predio hasta que tal pago se verifique, aun en caso de expiración del plazo o de resolución por incumplimiento del contrato, suficiente, estimada por el juez respectivo, para responder del valor de tales mejoras, hecho lo cual si se deberá proceder al lanzamiento; pero es entendido que del valor de las mejoras a que este aparte se refiere, se descontara lo que, a su turno, el cultivador deba al arrendador o dueño de tierras por razón del mismo contrato.

g) Cuando hubiere discrepancia para la regulación de mejoras, en el caso del numeral anterior, sin que haya precedido juicio de lanzamiento, se seguirá el procedimiento siguiente: de la demanda se dará traslado al demandado por el término de tres días; contestada o no, se abrirá el juicio a pruebas por el término de seis días, durante el cual se practicará necesariamente una inspección ocular. Vencido el término probatorio, el juez fallara dentro de los cinco días siguientes.

ARTICULO 4° Salvo estipulación en contrato, el arrendador o dueño de tierras construirá la casa que haya de habitar el arrendatario, aparcerero, etc., con su familia, como mejora de propiedad del arrendador, y si no la construye, el arrendatario, aparcerero, etc., tendrá libertad de edificarla dentro de la parcela, a menos que las dos partes convengan en que la construcción se haga en otro sitio, y en estos dos últimos casos, a la terminación del contrato, como en el caso de lanzamiento se le pagarán al arrendatario, aparcerero, etc., los materiales, según las reglas del derecho civil.

ARTICULO 5° En ningún caso se presumirá el derecho del cosechero, aparcerero, agregado, arrendatario, etc., a establecer cultivos de tardío rendimiento como café, cacao, plátano, etc., ni mejoras de carácter permanente, distintas de las previstas en el artículo anterior. El derecho a establecer tales cultivos y mejoras debe ser estipulado expresamente en el contrato. Tampoco podrá el cultivador, aparcerero, cosechero, etc., retener o decomisar por sí mismo, sin intervención de la autoridad, cualesquiera bienes pertenecientes al propietario o arrendador para cubrirse el valor de crédito alguno.

ARTICULO 6° El arrendador o dueños de tierras podrá dar por terminado el contrato y pedirá el lanzamiento del cultivador, aparcerero, agregado, arrendatario, cosechero, etc., cuando este o cualquiera otra persona autorizada o tolerada por él, establezca en el predio cultivos de tardío rendimiento o mejoras de carácter permanente, no estipulados en el contrato o inicie mejoras o cultivos expresamente prohibidos en el mismo, o adelante los permitidos en zonas o por sistemas que haya sido exceptuados, sin que tenga que abonarle su valor, salvo el derecho del cultivador a los materiales según las reglas del código civil.

ARTICULO 7° Salvo estipulación expresa en contrario, la sustitución del propietario o arrendador del predio rustico no extingue los contratos a que se refiere el artículo 1°, cuando consten por escrito y hayan sido registrados; y el sustituto, cualquiera que sea su título, deberá respetar tales contratos hasta la expiración del plazo pactado o presuntivo.

PARAGRAFO 1°. Pero no se podrá estipular, en ningún caso, contra la obligación del adquiriente de respetar la duración mínima a que se refiere el numeral a) del artículo 3° de esta Ley.

PARAGRAFO 2°. Los contratos a que se refiere este artículo deberán ser reconocidos por medio de atestación de un juez o notario de la ubicación del inmueble, hecho lo cual serán enviados oficiosamente por dichos funcionarios a la respectiva oficina de registro para su inscripción cuando no lo hicieren los mismos interesados. Para esta inscripción no será necesaria la presencia de los contratantes y testigos ante el registrador, conforme lo exige el inciso 2° del artículo 1° de la Ley 39 de 1980, ni por ella se causara derecho alguno.

ARTICULO 8° Los derechos del arrendatario, aparcerero, etc., derivados de los contratos a que se refiere el artículo 1° no podrán ser cedidos entre vivos sino con la aquiescencia, que debe constar por escrito, del arrendador o dueño de las tierras.

ARTICULO 9° Toda prestación de servicios personales del cultivador, aparcerero, agregado, porambiero, arrendatario, viviente, mesdiasquero, cosechero, etc., en beneficio exclusivo del arrendador o dueño de tierras será regida por las normas legales que regulen el contrato del trabajo y dará lugar a las indemnizaciones, prestaciones y auxilios correspondientes, pero solamente en los días o periodos en que se realice aquel trabajo o en proporción a tales días o periodos.

ARTICULO 10. Extiéndese a quince años el término de la prescripción extintiva del dominio o propiedad a que se refiere el artículo 6° de la Ley 200 de 1936, para aquellos predios rurales respecto de los cuales se compruebe que se han celebrado, antes del 1° de enero de 1947, contratos de la especie a que se refiere el artículo 1° de la presente Ley, que cubren por lo menos una tercera parte de la extensión inculta del presente predio.

ARTICULO 11. La comprobación de los contratos para que se produzca la extención del término de la prescripción, a que se refiere al artículo anterior, consistirá en la autenticación por ambas partes del documento contentivo del contrato ante el Juez Municipal de la ubicación del predio, la inscripción del mismo en la Oficina de Registro del Círculo respectivo, registro que se hará a un de oficio, en virtud de remisión que del documento reconocido hará el Juez Municipal, y una inspección ocular a solicitud del arrendador, practicada, y una inspección ocular a solicitud del arrendador, practicada judicialmente antes del 1° de enero de 1947, para verificar que el contrato es real y no simulado, y que el arrendatario ha iniciado trabajos de cultivos de la parcela.

ARTICULO 12. Se tendrán en cuenta por el juez que practique la inspección, y se harán constar en el acta n en orden a la apreciación de la seriedad del contrato, las circunstancias que alejen la posibilidad de fraude a las disposiciones de esta Ley, como el número, la condición

ARTICULO 13. La acción de lanzamiento por ocupación de hecho en predios rústicos, sólo podrá ejercerse por quienes posean tales predios en los términos de los artículos 1º, 4º, 11, 13 y 14 de la Ley 200 de 1936. Con todo, hasta el 1º de mayo 1947, también podrán ejercer la acción de lanzamiento por ocupación de hecho los dueños de tierras que tengan en explotación económica, en los términos ya expresados, una cuarta parte, por lo menos, de la extensión total de sus terrenos.

ARTICULO 14. La disposiciones de la Ley 200 de 1936, y las que las completan, desarrollan y reglamentan, serán también aplicables a los terrenos situados en la intendencia del Chocó, a partir del 1° de enero de 1945, fecha desde la cual empezaran a contarse las prescripciones establecidas en los artículos 4°, 6°, y 12 de dichas Ley.

Afecta la vigencia de: [\[Mostrar\]](#)

ARTICULO 17. Las parcelaciones a que se refiere los artículos siguientes, tendrán por objeto principal el incremento de la producción agrícola, mediante la adjudicación de tierras ya sea en propiedad o en usufructo, arrendamiento, etc. a los trabajadores que carezcan de ellas y comprueben su capacidad para explotarlas económicamente.

ARTICULO 19. En los juicios de expropiación de los predios a que se refiere el artículo anterior, serán aplicables las normas de procedimiento contenidas en los artículos 3° a 12, inclusive, de la Ley 1ª de 1943.

El término que tienen los peritos evaluadores para rendir su dictamen podrá prorrogarse por el juez hasta por sesenta días, cuando lo estime necesario.

ARTICULO 20. El Gobierno procederá a desarrollar el plan de parcelaciones de que trata esta Ley, directamente o por intermedio de la caja de crédito agrario, industrial y minero, o de cualquiera otra institución similar.

Los contratos que a este efecto celebre el Gobierno con dichas instituciones, solo requerirán para su validez, la aprobación del consejo de Ministros.

ARTICULO 21. Las parcelaciones podrán realizarse mediante contratos de compraventa, pagando el predio de contado, o a plazos, o por el sistema de cuotas de amortización gradual, o cuotas del rendimiento de las cosechas, o cediendo las parcelas den arrendamiento, aparcería, compañía, etc., o mediante otro contrato semejante; o constituyendo sobre ellas derechos reales como usufructo, enfiteusis, etc., por periodos hasta de cincuenta años.

En todo contrato de adjudicación de parcelas a que esta Ley se refiere, se estipulará precisamente que el beneficiario deberá someterse a las condiciones que el Gobierno imponga y en particular a la especie de cultivos que debe emprender y describir los métodos de cultivo que se establezcan, a los sistemas de control y vigilancia de todas las labores concernientes a la explotación de las parcelas, a la organización, dirección y ejecución.

En todos los contratos de concesión o explotación de las parcelas, se estipulará la condición resolutoria para el caso de que el terreno no sea explotado económicamente por los adjudicatarios.

ARTICULO 22. Por regla general, las parcelas tendrán una cabida de 25 a 100 hectáreas; pero estos límites podrán aumentarse o disminuirse en casos especiales, habida consideración de las condiciones del suelo, la naturaleza de los cultivos que se pretenda hacer, los tipos o clases de explotación de la tierra, etc.

ARTICULO 23. El Gobierno procurara, bien directamente o por conducto de la caja de crédito agrario, industrial y minero, en los casos en que sea necesario, que las parcelas se adjudiquen con su dotación agrícola, es decir, con los utensilios de labranza, maquinaria, vivienda campesina, semovientes, semillas, etc.

ARTICULO 24. En el contrato de adjudicación de la parcela se podrá hacer constar que ésta, con su correspondiente dotación agrícola y sus productos, se constituye en patrimonio familiar en los términos de la Ley 70 de 1931.

La constitución de este patrimonio familiar no impide que se hagan efectivas sobre la parcela y su dotación agrícola, las obligaciones contractuales de los beneficios para el pago de su deuda territorial conjunta, o de sus deuda a instituciones de crédito agrícola, ni impide tampoco el otorgamiento sobre dicha parcela de garantías reales para tales obligaciones.

PARAGRAFO. Para la constitución de este patrimonio familiar en las parcelaciones, no es necesaria previa autorización judicial y se puede hacer constar en el respectivo contrato de compraventa o en la resolución de adjudicación, como requisito para ser recibido como parcelero, previo emplazamiento por un mes de todas aquellas personas que requieran oponerse por consideración lesivo a sus derechos como acreedores.

En caso de oposición se remitirán las diligencias al juez competente, para que ventile el juicio respectivo, de conformidad con las reglas del artículo 16 y siguientes de la Ley 70 de 1931.

ARTICULO 25. Este patrimonio familiar se extingue cuando todos los comuneros lleguen a la mayor edad; pero el cónyuge sobreviviente o cualquiera de los hijos puede pedir que se le adjudique, con el propósito de conservarlo, pagando a los demás herederos la parte que en él les corresponda.

PARÁGRAFO. También puede el Estado, en las mismas condiciones de los comuneros sobrevivientes, hacerse parte en el juicio, con el fin de que le sea adjudicada la parcela respectiva para evitar el fraccionamiento antieconómico de la misma.

ARTICULO 26. El Ministerio de la Economía Nacional adjudicará las parcelas por medio de resoluciones administrativas, y estas resoluciones deberán registrarse en la correspondiente oficina de registro de la propiedad inmueble. La resolución registrada constituirá título traslativo del dominio o constitutivo de derecho real, en su caso.

En dichas resoluciones se insertaran las obligaciones contractuales del adjudicatario, y se pactará precisamente la resolución administrativa del contrato, para el caso de que no le diere cumplimiento.

ARTICULO 27. Las firmas de los giradores, otorgantes, aceptantes y demás partes que intervengan en cualesquiera instrumentos o documentos otorgados a favor de la caja de crédito agrario, industrial y minero, en las operaciones a que se refiere esta Ley, se presumen auténticas, y no necesitan ser previamente reconocidas para el ejercicio de las respectivas acciones. El que alegue la falsedad de ellas, debe probarla.

ARTICULO 28. Los documentos públicos en que consten las adjudicaciones de parcelas o cualquier título, estarán exentos de los impuestos de registro, timbre y papel sellado. Igualmente estarán exentos de los impuestos de la renta, patrimonio y exceso de utilidades, los primeros \$ 5.000 el avalúo de dichas parcelas, y su dotación.

ARTICULO 29. Los beneficios que confieren los Artículos 31 de la Ley 68 de 1924 y 10 de la Ley 89 de 1927, y los decretos legislativos números 1156 y 1157 de 1940, se extenderán a las parcelaciones que se hagan de conformidad con esta Ley.

ARTICULO 30. De las adjudicaciones y enajenaciones que se hagan de acuerdo con la presente Ley, quedaran excluidas las minas de cualquier clase y los yacimientos de hidrocarburos que se encuentren tanto en el suelo como en el subsuelo de las parcelas.

ARTICULO 31. La caja de crédito agrario, industrial y minero promoverá la organización del "Seguro solidario sobre cosechas", de acuerdo con la Superintendencia de Cooperativas.

ARTICULO 32. El Instituto de Crédito Territorial y el Banco Agrícola Hipotecario podrá otorgar préstamos, con las garantías que se convengan en los contratos respectivos, al Gobierno o a la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero para la construcción de viviendas campesinas en las parcelas adjudicadas conforme a esta Ley, o a ejecutar dichas construcciones por cuenta de esas entidades.

ARTICULO 33. Los titulares del derecho o dominio o propiedad sobre predios rurales, que hayan realizado la explotación económica de los mismos durante el tiempo indicado en el artículo 6° de la Ley 200 de 1936, y en la forma en esa y en esta Ley previstas, podrán obtener la declaración judicial de haber realizado la explotación económica en los términos y para los efectos de la Ley 200 de 1936, y en consecuencia el terreno objeto de tales declaraciones se hallaran libre por diez años de la acción extensiva de dominio que consagre el artículo 6° de la referida Ley.

Esta declaración podrá renovarse dentro de periodos sucesivos de diez años.

La acción para obtener tal declaración se surtirá ante el tribunal superior del Distrito Judicial respectivo con intervención del Agente del Ministerio Público, y se tramitará de acuerdo con las normas del Libro Segundo, Título 28, Capítulo I del Código de Procedimiento Civil, y con aplicación de los principios y reglas de esta Ley y de la 200 de 1936.

En estos juicios siempre se practicará la inspección ocular de oficio o a petición de parte por el propio Tribunal o por el juez de circuito respectivo a quienes este comisione.

PARÁGRAFO. La sentencia que se pronuncia en estos juicios producirá efectos contra todas, y una vez registrada, se comunicará al Gobierno por conducto del ministerio del ramo para los efectos del artículo 8° de la Ley 200 de 1936.

ARTICULO 34. El Banco Agrícola Hipotecario, la Caja de Crédito Agrario y demás instituciones similares, podrán aceptar en garantía de sus créditos, hipoteca no sólo sobre las mejoras sino también sobre la cuota de derecho en predios comuneros. Además, el Banco acreedor podrá exigir contratos de administración y de arrendamiento sobre el inmueble o parcela poseída para hacer más efectiva la garantía.

En los casos en que el acreedor tuviere que hacer efectivo judicialmente el crédito hipotecario respectivo, acompañara a la demanda un certificado del Registrador sobre vigencia de la hipoteca y del registro del título del deudor. En los términos de este inciso queda reformado para los efectos de esta disposición, el artículo 1189 del Código Judicial, quedando vigente en todo lo demás.

ARTICULO 35. Cuando se trate de ocupaciones de hecho realizadas sobre terrenos explotados económicamente, o sobre los reservados según el artículo 1° de la Ley 200 de 1936, que se estén debidamente cercados, el ocupante, al ser lanzado, no tendrá derecho a que se le paguen mejoras, a menos que este demuestre o aparezca claramente que cedió de buena fe.

ARTÍCULO 36. Esta Ley regirá desde su promulgación.

Dada en Bogotá, a catorce de diciembre de mil novecientas cuarenta y cuatro.

El Presidente del Senado, **GILBERTO MORENO T.**-El Presidente de la Cámara de Representantes, **JUAN B. BARRIOS**-El Secretario del Senado, **Arturo Salazar Grillo**. El Secretario de la Cámara de Representantes, **Andrés Chaustre B.**

Organo Ejecutivo-Barranquilla, diciembre 31 de 1944.

Publíquese y ejecútese,

ALFONSO LOPEZ.

El Ministro de Gobierno, **Alberto LLERAS**.-El Ministro de Hacienda y Crédito Público, **Gonzalo RESTREPO**-El Ministro de Trabajo, Higiene y Previsión Social, **A. ARRAIGA ANDRADE**-El Ministro de la Economía Nacional, **C. S. DE SANTAMARÍA.**