



Marco Normativo del Contrato de Arrendamiento de Predio Rural

Análisis jurídico del régimen aplicable a la explotación agrícola y ganadera en Colombia

Definición del Contrato de Arrendamiento



Concepto Legal

Contrato bilateral donde una parte concede el goce de una cosa y la otra paga un precio determinado (Art. 1973 C.C.)



El Objeto

El predio rural específico que se entrega para su explotación y goce



El Precio

Canon o contraprestación determinada en dinero o especie



El Consentimiento

Acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario

Naturaleza Jurídica del Contrato

Características Esenciales

- **Bilateral:** Genera obligaciones recíprocas para ambas partes
- **Oneroso:** Ambas partes persiguen utilidad mutua
- **De tracto sucesivo:** Obligaciones continuas en el tiempo
- **Consensual:** Se perfecciona por el simple consentimiento





El Contrato es Consensual

Se perfecciona cuando las partes convienen en el objeto y el precio. La entrega NO es requisito de existencia.

Doctrina de la Corte Suprema: SC194-2023



El Error Frecuente

Confundir la existencia del contrato (perfeccionamiento) con su ejecución (entrega de la cosa)



Tesis de la Corte

La entrega es una obligación del arrendador, no un requisito para que nazca el contrato



El Contrato Existe

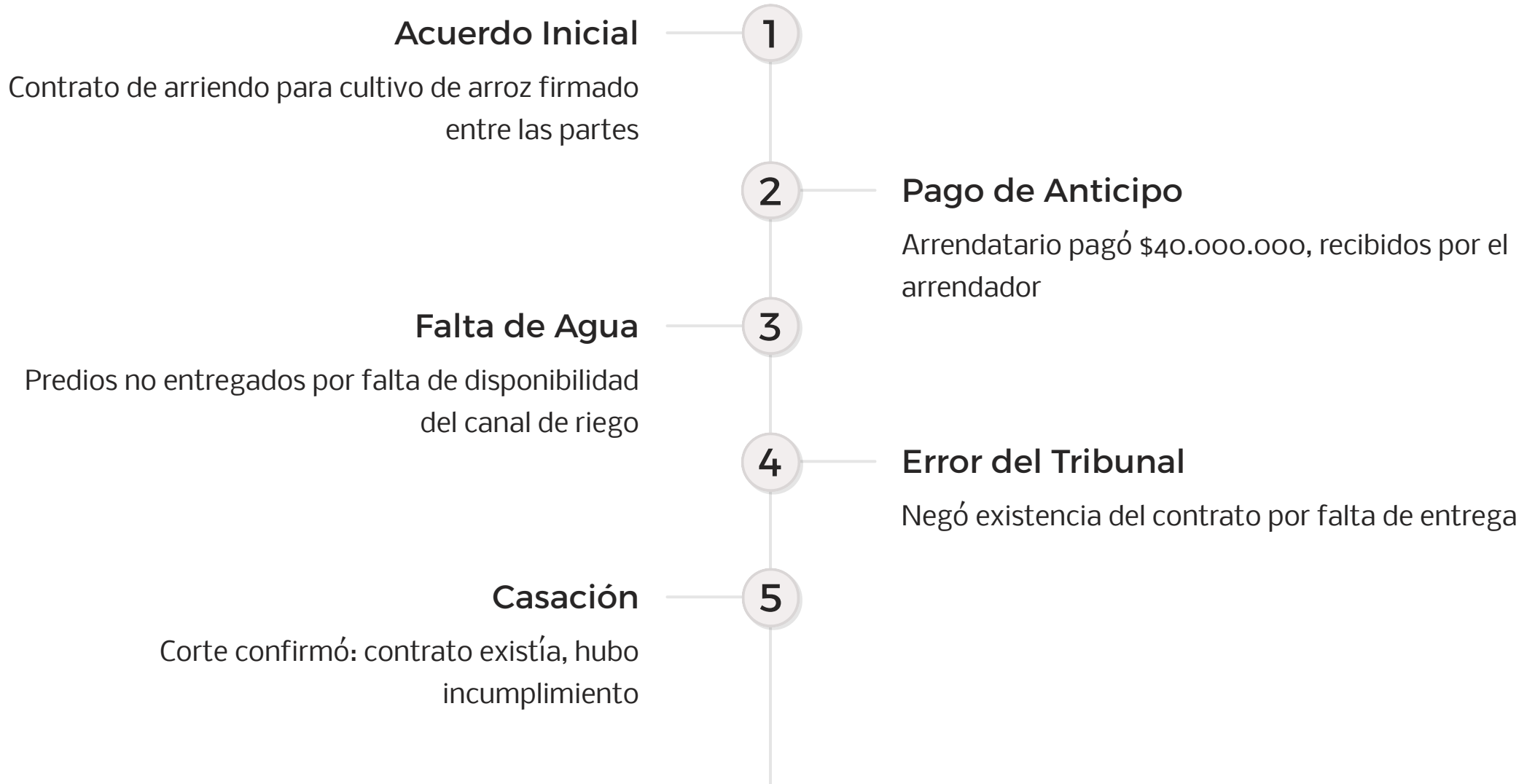
Desde el momento del acuerdo verbal o escrito sobre predio y precio, generando obligaciones inmediatas



Falta de Entrega

Constituye incumplimiento de un contrato válido, no inexistencia del negocio jurídico

Caso SC194-2023: Lecciones Clave



Naturaleza Civil del Arrendamiento Rural

Fundamento Legal

El Art. 23 del Código de Comercio excluye expresamente de los actos mercantiles las enajenaciones directas de frutos agrícolas o ganados en su estado natural.

Si la actividad principal (explotación agrícola primaria) es civil, el contrato medio (arrendamiento) comparte esa naturaleza.

- ❑ **Límite comercial:** La transformación industrial del producto (agroindustria) puede convertir el contrato en mercantil.



Marco Constitucional y Agrario

Art. 64 Constitución Política

Deber estatal de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios

Art. 65 Constitución Política

Protección especial a la producción de alimentos y desarrollo agropecuario

Ley 100 de 1944

Normas de orden público económico que no pueden ser renunciadas por el arrendatario

La autonomía de la voluntad está limitada por normas de orden público que protegen al cultivador y aseguran la función social de la propiedad.

Obligaciones del Arrendatario (Colono)



Diligencia del Buen Padre de Familia

Gestión activa y prudente del predio, evitando deterioro y mal uso (Art. 2036 C.C.)



Conservación de Árboles

Prohibido cortar árboles y bosques para venta de madera, leña o carbón (Art. 2038 C.C.)



Vigilancia de Linderos

Deber de avisar al arrendador sobre cualquier usurpación del predio (Art. 2040 C.C.)



Restitución de Ganado

En arriendo con ganado, devolver igual número de cabezas de mismas edades y calidades (Art. 2042 C.C.)



Riesgo de la Cosecha: Diferencia Fundamental

En el Arrendamiento

El arrendatario asume el 100% del riesgo. No puede pedir rebaja del canon por casos fortuitos que destruyan la cosecha (Art. 2041 C.C.)

En la Aparcería

El riesgo es compartido entre propietario y aparcerero. Se reparten frutos o utilidades según lo pactado (Ley 6/1975)

Arrendamiento vs. Aparcería

Característica	Arrendamiento Rural	Aparcería
Naturaleza	Contrato de goce (tenencia)	Contrato asociativo (sociedad)
Contraprestación	Canon fijo en dinero o especie	Reparto de frutos (variable)
Riesgo	100% del arrendatario	Compartido entre las partes
Dirección	Del arrendatario	Del aparcerero con deberes
Retención	Limitado a mejoras consentidas	Amplio (mejoras, insumos, salarios)

Régimen de Mejoras: Punto Crítico de Litigio

Mejoras Necesarias

Reparaciones indispensables para conservación. Corresponden al arrendador. Si el arrendatario las hace por urgencia, tiene derecho a reembolso.

Mejoras Útiles

Aumentan el valor del bien (ej. sistema de riego, establo nuevo).
Advertencia: Solo reembolsables si hay consentimiento expreso previo del arrendador (Art. 1994 C.C.)

Mejoras Voluptuarias

De lujo o recreo. No son reembolsables. El arrendatario puede retirar materiales si es posible sin daño.

- ❑ **Error costoso:** El simple conocimiento del arrendador NO es suficiente. Se requiere permiso escrito con obligación expresa de pago.

Terminación del Contrato: Desahucio Especial

Contrato a Término Indefinido

El Art. 2043 C.C. establece un desahucio (preaviso) de **un (1) año** para hacer cesar el contrato.

Este plazo protege los ciclos productivos agrícolas y es drásticamente diferente de los plazos aplicables a inmuebles urbanos.

Norma imperativa que no puede ser renunciada.

Contrato a Plazo Fijo

Las partes deben regular el preaviso para la no prórroga.

Los modelos contractuales sugieren plazos de tres (3) meses.

Deben definirse causales específicas de terminación anticipada por incumplimiento.



Cláusulas Críticas del Contrato Escrito

1

Objeto e Inventario

Linderos, matrícula inmobiliaria, cabida. Inventario detallado del estado de entrega (cercas, corrales, fuentes de agua, estado del suelo)

2

Destinación Específica

Limitar uso exclusivo a la actividad pactada. Incluir obligación de cumplir normativa ambiental y POT

3

Régimen de Mejoras

Prohibir expresamente mejoras útiles sin autorización escrita que especifique obligación de reembolso

4

Terminación y Desahucio

Definir causales de terminación y plazos de preaviso según sea término fijo o indefinido

5

Derecho de Retención

Especificar limitaciones del derecho de retención del arrendatario según Art. 1995 C.C.



Conclusiones y Recomendaciones

Para Arrendadores

Formalizar siempre por escrito. Ser explícito sobre estado de entrega y servicios garantizados. Incluir cláusula que prohíba mejoras útiles sin autorización escrita.

Para Arrendatarios

Entender que asumen 100% del riesgo de cosecha. Jamás realizar inversiones significativas sin documento escrito del arrendador que garantice reembolso.

Doctrina Central

El contrato es consensual: nace por simple acuerdo sobre predio y precio. La falta de entrega es incumplimiento, no inexistencia del contrato.