

Como conclusión podemos extraer de las páginas anteriores, las siguientes:

1ª — Los temas más destacados que hoy agita la filosofía del derecho en el mundo entero, tienen resonancia muy completa en los expositores colombianos.

2ª — La filosofía del derecho en Colombia, por lo general, es tratada como una disciplina distinta de la teoría general del derecho.

3ª — El formalismo kantiano o neokantiano en la dirección de Marburgo o de Baden, o en la perspectiva de Kelsen cuenta con una acogida parcial, vinculada a los elementos fundamentales es de ontología jurídica, pero superada, o bien por los partidarios del derecho natural o bien por los que colocan el derecho en el mundo de la cultura.

4ª — En una forma u otra, el derecho es colocado generalmente en el campo ético y se busca expresa o implícitamente un fundamento ético al derecho.

5ª — El normativismo jurídico predomina en los autores contra la tendencia a ver en el derecho sólo conducta humana intersubjetiva.

6ª — El deber ser se mira generalmente, como un deber ser lógico y como un deber ser axiológico.

7ª — Hay tendencias muy serias a buscar un fundamento a los valores en la concepción realista, desprendiendo a estos del idealismo de que son oriundos.

8ª — La filosofía de la persona centra en muchos casos la investigación jusfilosófica, ya dentro de la dirección de la ontología de la existencia, o del vitalismo, o del concepto clásico de la persona en Aristóteles y Santo Tomás.



CONCEPTO

PROHIBICION A LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES PARA AUTORIZAR O REGISTRAR ACTOS O CONTRATOS EN QUE SE DIVIDAN PREDIOS RURALES DE EXTENSION MENOR O IGUAL A TRES (3) HECTAREAS Y DE MAYOR EXTENSION QUE DEN LUGAR A LA CONSTITUCION DE UNIDADES INFERIORES A ESTE MINIMO LEGAL.

JAIME VIDAL PERDOMO

Artículo 87 de la Ley 135 de 1.961; “Salvas las excepciones que más adelante se indican, los fundos de una extensión superficial igual o menor a tres (3) hectáreas se considerarán, para todos los efectos legales, como una especie que no admite división material.”

“No podrá llevarse a cabo acto alguno de división de un predio que resulte en la constitución de propiedades, cuya superficie sea inferior a la señalada.”

“En consecuencia, son absolutamente nulos los actos o contratos que contravengan la prohibición establecida en el inciso precedente.”

Artículo 88 de la Ley 135 de 1.961: “Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

“a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;”

Publicamos en forma exclusiva el concepto rendido por el Doctor Jaime Vidal Perdomo, Asistente Jurídico del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), sobre la interpretación de los artículos 87, 88 y 89 de la Ley de 1.961, luego de citar los textos pertinentes.

“b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyan propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;”

“c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como “unidades agrícolas familiares”, conforme a la definición contenida en el artículo 50;”

“d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes de la fecha de la presente ley, y que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a ella.”

“La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato, si en la respectiva escritura pública se dejó constancia de ella, siempre que:

“1.— En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.”

2.— En el caso del literal c) se haya protocolizado con la escritura la aprobación dada por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria o las entidades en las cuales el Instituto delegue esa función, al contrato, o al proyecto general de fraccionamiento en el cual se haya originado:”

Artículo 89 de la Ley 135 de 1961: “Si en las particiones hereditarias el valor de los bienes relictos y el número de asignatarios no permite adjudicar tales bienes, en las proporciones establecidas por la Ley o el testamento, sin que de ello resulte la constitución de fundos inferiores o tres (3) hectáreas, el juez de la causa, previa audiencia de los interesados o de sus tutores y curadores, si fuere el caso, a la cual concurrirá el Agente del Ministerio Público, dispondrá si debe darse aplicación a lo previsto en el ordinal 1º del artículo 1394 del Código Civil, con respecto al predio rústico de que se trata, o si, por el contrario, éste debe mantenerse en indivisión por el término que el mismo Juez determine:”

“A esta última decisión sólo habrá lugar cuando se trate de proteger a los herederos, legatarios o conyuge sobreviviente del “de cujus” que hayan venido habitando en el fundo en cuestión y derivando de éste su sustento:”

“Se ordenará que la providencia sobre indivisión se inscriba en el Registro de Instrumentos Públicos, y los comuneros no podrán ceder sus derechos pro indiviso, sin previa autorización del Juez de la causa:”

“El Juez podrá, previa audiencia de los interesados a la cual concurrirá el Agente del Ministerio Público, poner fin a la indivisión cuando así lo solicite alguno de los comuneros y hayan cesado las circunstancias que llevaron a decretarla.”

A) La finalidad buscada por la Ley al impedir la división material de predios de extensión superficial igual o menor a tres (3) hectáreas es la de evitar el minifundio, o sea la disminución considerable de áreas trabajadas a tal grado que no permita un rendimiento económico suficiente para su dueño y su familia.

La Ley considera, en términos generales, que el fraccionamiento de propiedades a escala inferior a tres (3) hectáreas es constitución de minifundio y lo prohíbe, estableciendo también como medida complementaria de esa política un procedimiento llamado de “concentración parcelaria” destinado a agrupar propiedades pequeñas y combatir, así positivamente, el fenómeno minifundista.

B) Desde el punto de vista jurídico el asunto ofrece dos aspectos: el de la interpretación del Artículo 87 que prohíbe la división de los predios y el de las excepciones contempladas en el Artículo 88.

a) Artículo 87.

Este texto contiene varios principios que voy a analizar separadamente:

1º.) Prohibición de dividir predios de extensión superficial igual o menor a tres (3) hectáreas.

Como lo dice el inciso primero, los predios de esta extensión no admiten división material ninguna pues ello equivaldría a la constitución de minifundio, lo cual es contrario al espíritu de la reforma social agraria.

2º.) Prohibición de dividir predios mayores cuando de ella resulten extensiones inferiores a la mínima legal.

Este principio está consagrado en el segundo inciso del Artículo 87 y es consecuencia lógica de la regla sentada en el inciso primero. Con ello quiere el legislador que, aún tratándose de de fundos de mayor extensión a tres hectáreas, no se dividan cuando el predio nuevo o el antiguo resulten de una cabida inferior. Así, pues, no podrá ser objeto de fraccionamiento una propiedad cuando alguna de las que se constituyen por este acto tenga una extensión menor a tres hectáreas.

3º.) Prohibición para los notarios de autorizar los actos o contratos que contravengan las prohibiciones anteriores.

Sobre este punto descansa la efectividad de la lucha contra el minifundio. Esta prohibición se desprende de las expresiones de la Ley "salvas las excepciones que más adelante se indican, los fundos de una extensión superficial igual o menor a tres (3) hectáreas se considerarán, para todos los efectos legales, como una especie que no admite división material"..... "no podrá llevarse a cabo acto alguno de división de un predio", citadas en los incisos primero y segundo, respectivamente, del Artículo, y luego el inciso final de este mismo texto habla de "prohibición".

Teniendo en cuenta que la división de predios se hace por actos que debe autorizar el Notario para que tengan valor, es forzoso concluir que cuando la ley dice que "no podrá llevarse a cabo acto alguno de división de un predio..." está negando a este funcionario la posibilidad de convertir en escritura pública una voluntad de dos particulares, porque si ello fuera así, se estaría celebrando un acto que implicaría división de un predio contra la prohibición legal.

A Juicio de esta Oficina, está contenida en el Artículo 87 una regla según la cual los Notarios deben abstenerse de extender y autorizar instrumentos que contengan violación del principio de indivisión consagrados en la ley. Desde ese punto de vista, este texto contraría las normas tradicionales del desempeño de la función notarial de que da buena cuenta el artículo 2.590 del Código Civil.

Esta oposición entre el texto de la ley y la concepción civilista del papel del Notario y de las partes en la celebración de actos, tiene su fuente en la diferencia de principios en torno de los cuales girán. El Código Civil deja a cargo de los particulares

contratantes el riesgo de la celebración de actos que sean contrarios a la ley, pues todas sus disposiciones sobre contratos obedecen al principio de la autonomía de la voluntad; ante él, los Notarios deben simplemente poner en conocimiento de las partes que el acto, contrato o cláusula es ilegal, pero no puede rehusarle la autorización, como lo contempla el artículo 2.590 citado. La ley 135 de 1.961, por el contrario, no está montada sobre el principio de la autonomía de la voluntad sino sobre otro que le es opuesto, el de función social de la propiedad que consagra el Artículo 30 de la Constitución Nacional. Con el criterio individualista del Código Civil, bien puede dejarse a la voluntad de las partes el cumplimiento de actos que sean contrarios a la ley, con el criterio de función social de la propiedad y tratándose de realizar una reforma de la estructura de la propiedad rural la ley tiene carácter imperativo y sus mandatos son incondicionalmente obligatorios: la reforma agraria se realiza con el obediencia integral de la ley y no con la libertad de apreciación de los particulares.

La concepción reseñada la ratifica el Artículo 89 de la Ley. Este se refiere a la imposibilidad de los jueces de aprobar particiones hereditarias de las cuales resulte la constitución de fundos inferiores a tres (3) hectáreas. Si se tiene en cuenta que las particiones son en buena parte fruto del acuerdo de los herederos y que la aprobación que le imparte el juez puede asimilarse jurídicamente a la autorización por el Notario de actos o contratos de particulares, aplicando el viejo aforismo jurídico de que donde existe la misma razón debe existir la misma norma, si se prohíbe a los jueces emplear su atributo jurisdiccional para validar actos que configuren predios de extensión inferior a tres (3) hectáreas, se entiende bien que la misma inhibición deban tener los Notarios.

4º.) Nulidad absoluta de los actos o contratos que contravengan los principios anteriores.

Finalmente, la ley sanciona con la nulidad absoluta la infracción de las "prohibiciones" anteriores. Si no obstante la veda que impone le ley a la celebración de actos o contratos que produzcan predios inferiores a tres (3) hectáreas éstos se llevan a cabo, la ley castiga el desobediencia de su imperio con la nulidad que ella misma califica de absoluta.

El carácter de esta nulidad contribuye a la comprensión de la prohibición que impone la ley a los notarios de autorizar la división de predios en que resulten extensiones inferiores a tres (3) hectáreas. Conforme al artículo 2º de la Ley 50 de 1.936 el Ministerio Público puede pedir, en interés de la moral o de la ley, la declaración de la nulidades absolutas. Si la ley no contuviese prohibición para los notarios de autorizar actos o contratos de cuya celebración resultarán fundos inferiores a tres (3) hectáreas, para hacer efectiva la lucha contra el minifundio tendría que tenerse un agente del Ministerio Público en cada notaría para que, enterado de todas las escrituras que allí se corren, procediera a demandar la nulidad de los actos que contienen. Esto no solamente sería un desafío a la lógica sino la consagración de la impotencia legal.

b) Artículo 88.

Este precepto contiene las excepciones a la prohibición que se ha venido comentando, o sea los casos en que no obstante resultar la constitución de predios de extensión superficial inferior a tres (3) hectáreas, la finalidad social del acto o su fuerza jurídica que arranca de tiempo anterior a la ley, es ilícito efectuar un fraccionamiento por debajo del mínimo legal.

1º.) Puede autorizarse y son válidos los actos o contratos que contengan donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.

La constitución mediante donación de unidades de propiedad inferior a tres (3) hectáreas con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas no está prohibida por la ley. Es clara esta excepción pues se trata de un acto de mejoramiento económico de los campesinos lo cual no solo es recomendable por sí, sino que corresponde a los objetivos de la ley de dotar de tierras a quienes no las posean y elevar el nivel de vida de la población campesina, consignados en los numerales primero y quinto del artículo 1º de la Ley 135 de 1.961. Además, la gratuidad del acto asegura que no sea un recurso destinado a evitar la valla legal de la división y, más aún, si así fuera podría pensarse que queda compensada su violación con el favorecimiento económico de los campesinos.

2º.) Se pueden autorizar actos o contratos por virtud de los cuales se constituyan propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola.

Cuando la destinación del inmueble dividido no sea agrícola, no se presenta la posibilidad de minifundio que quiere erradicar la ley. De otra parte, si esta norma no existiera, se obstaculizaría sin razón alguna, por ejemplo, la construcción de viviendas en zonas rurales. Pero como la ley teme que se utilice este escape a su rigidez con fines contrarios a los suyos, en el numeral 1) de la parte final del Artículo 88 deja pendiente la posibilidades de demandar la nulidad absoluta del acto si no se ha "dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señale".

3º.) Se pueden autorizar los actos o contratos que "constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "unidades agrícolas familiares", conforme a la definición contenida en el Artículo 50".

Las unidades agrícolas familiares con categorías agrarias que, de manera general, se caracterizan por el hecho de ser explotadas por su dueño y su familia y que producen ingresos suficientes para su sostenimiento y necesidades primordiales. Puede ocurrir que por la bondad de las tierras y la clase de cultivos, estas unidades no requieran la extensión mínima legal. La ley faculta entonces a los notarios para utilizar los actos o contratos que las constituyan, pero temerosa también de que los particulares busquen por su intermedio la creación de nuevos minifundios, en el numeral 2) de la parte final del artículo 88 prevé la nulidad absoluta a menos que "se haya protocolizado con la escritura la aprobación dada por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria o las entidades en las cuales el Instituto delegue esa función, al contrato, o al proyecto general de fraccionamiento en el cual se haya originado".

4º.) Pueden protocolizarse "las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes de la fecha de la presente ley, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a ella".

Como la ley misma lo declara, se trata de actos que han tenido iniciación antes de su vigencia y que, no queriendo tener efecto retroactivo, deja en pleno valor.

C) Conclusiones:

Por las razones expuestas, conceptúo que el Artículo 87 de la ley 135 de 1961 prohíbe a los notarios autorizar actos o contratos que dividan predios de extensión superficiaria igual o inferior a tres (3) hectáreas y que existe la misma prohibición respecto de predios de mayor cabida pero que al dividirse den lugar a la constitución de fundos de extensión inferior a tres (3) hectáreas y que, finalmente, los Registradores de Instrumentos Públicos deben abstenerse también de registrar esos actos o contratos, salvo las excepciones contempladas en el Art. 88.

VIDA
ROSARISTA