

## LOS DERECHOS SUPERFICIARIOS EN LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA

*David Arce-Rojas\**

### RESUMEN

El objetivo de este escrito es el de poner de presente los principales derechos superficiarios a que tienen acceso los inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, en proyectos de infraestructura, y que son calificados como actividades de utilidad pública e interés social por el Estado Colombiano.

Algunos de estos derechos superficiarios son las ya muy mencionadas servidumbres administrativas, dentro de las cuales se resaltan las servidumbres mineras, las petroleras y las eléctricas. Amén de algunos otros derechos superficiarios que pueden ser adquiridos por los inversionistas como son las zonas de reserva especial sobre bienes baldíos, y las expropiaciones.

**Palabras clave:** servidumbres, derecho de vía, expropiación, derechos superficiarios.

*Fecha de recepción: Agosto 8 de 2007  
Fecha de aceptación: Septiembre 7 de 2007*

---

\* Abogado egresado de la Universidad Javeriana, profesor de la cátedra de minas y petróleos en esta universidad por más de 15 años, profesor invitado a la especialización de derecho minero energético de la Universidad Externado de Colombia. Contacto: david.arce@arcerojasconsultores.com www.arcerojasconsultores.com

## **SUPERFICIARY RIGHTS IN INFRASTRUCTURE PROJECTS**

### **ABSTRACT**

*The purpose of this writing is to state the main superficiary rights for national as well as foreign investors, in infrastructure projects and which are classified as activities of public utility and social interest by the Colombian State.*

*Some of these superficiary rights are the well-known administrative easements, within which the mining, petroleum and electrical easements are highlighted. As well as some other superficiary rights that can be acquired by investors such as the Special Reserve Areas in wasteland properties and expropriations.*

***Key words:** easements, right of way, expropriation, superficiary rights.*

### **RECONOCIMIENTO**

Antes de iniciar la disertación sobre estos temas, quiero hacer especial mención de que la mayoría de la información que se debatirá en este documento hace parte de dos investigaciones adelantadas por los hoy en día abogados Maritza Muñoz Laverde y Camilo Arango. Ambos alumnos de la cátedra de Minas y Petróleos de la Universidad Javeriana, de las cuales fui su director y profesor.

### **1. SERVIDUMBRE MINERA**

#### **1.1. Concepto**

Son servidumbres legales que se establecen con el fin de impulsar y facilitar la industria minera tanto para la exploración y explotación de minas como el beneficio de transformación, fundición, transporte y embarque de minerales; son exclusivamente de interés público, aunque se impongan a favor de los particulares, por expresa disposición del artículo 13 del Código de Minas.

Las servidumbres mineras adicionalmente gozan de la facultad de construir, instalar y conservar las obras y los equipos necesarios para el desarrollo de la industria minera, y en la etapa de exploración, montaje y explotación se impondrán tantas servidumbres como sean necesarias para el desarrollo de la actividad.

Como limitación al derecho de dominio, el Código de Minas vigente en su artículo 165 establece la obligación para el beneficiario de otorgar caución previa y el pago de indemnización frente a un eventual perjuicio del predio sirviente.

El artículo 167 del Código de Minas establece la obligación de dar aviso a los propietarios u ocupantes de los terrenos objeto de exploración antes de iniciar las obras. Los propietarios o colonos tendrán la posibilidad de solicitar a la autoridad competente que se fije al explorador una caución previa, que garantice el pago de los perjuicios que puedan generarse.

A su vez, el minero debe obtener todos los permisos y concesiones que las leyes prescriban según la naturaleza y la ubicación de la construcción o de su uso, conforme con el artículo 168 del Código de Minas.

## **1.2. Antecedentes del Código de Minas**

El origen de la legislación minera se remonta a la conquista española, con su influencia legislativa romana que fue adoptada en los territorios americanos desde la época de la Colonia y primeros años de la República.

Es conveniente aclarar que en la legislación romana, al principio rigió la accesión, donde el dueño del suelo lo era también del subsuelo y después por disposición de Justiniano este principio fue abolido.

La Corona Española siempre diferenció la propiedad del suelo de la propiedad minera, la Corona entregaba tan sólo una propiedad precaria, pues las minas nunca salían de su patrimonio y el beneficiario estaba obligado a pagar una regalía.

Las colonias americanas se rigieron por las leyes generales españolas sobre minas, sin perjuicio de lo que se estipulara especialmente para cada provincia.

A partir de 1216, con la promulgación de “Las Doce Partidas”, se concedió el dominio de las minas al rey hasta 1384, donde él, a través del Ordenamiento de Alcalá, reconoce la propiedad privada de algunas minas, reservando para sí el dominio sobre las minas salinas y de metales.

Otros ordenamientos como el de Birbiesca, las ordenanzas antiguas y las ordenanzas de Nuevo Cuaderno trataron de incentivar la minería, posibilitando a los particulares buscar en sus tierras las mina de oro, plata y otros metales, pagando a su vez un porcentaje de lo extraído de ellas; pero finalmente la Corona decidió incorporar las minas nuevamente a sus arcas.

De gran trascendencia fueron las ordenanzas de Nuevo Cuaderno, que derogaron casi toda la normativa anterior y regularon el tema de las adjudicaciones, fijaban las regalías que se debían a la Corona y detallaron el proceso de titulación de las minas. La adjudicación otorgaba un título de propiedad precaria, que se perdía por no explotarlas o por el no pago de las regalías, en ese evento las minas regresarían al patrimonio real automáticamente.

Las normas anteriormente expuestas hacen parte de la llamada Nueva Recopilación de Castilla y años más tarde de la Novísima Recopilación.

Las leyes de Indias era un estatuto que regía para determinadas regiones, donde esta se aplicaba de manera principal.

En Colombia se consideran como origen del anterior Código de Minas las Ordenanzas de Nueva España y México.

Las Ordenanzas de Minería de Nueva España se inspiraban en la idea de propiedad de la Corona sobre las minas, en razón de su naturaleza y origen; sin embargo, se podían conceder a los particulares a título de propietarios poseedores, enajenándolas creando la posibilidad de heredarlas. Finalmente existían dos condiciones para hacer las concesiones, la contribución a la corona con parte de la producción y la carga de explotar las minas so pena de tener que restituirlas a la Corona.<sup>1</sup>

Las ordenanzas de Minería de Nueva España se inspiraban en la idea de propiedad de la Corona sobre las minas en razón de su naturaleza y origen, por lo tanto, eran inseparables del patrimonio real y solo se concedían a los particulares.

Conforme a la Constitución de 1821, siguieron rigiendo las leyes españolas sobre minas, por no contravenirla y las demás leyes emanadas del gobierno; esta situación se prolongó hasta 1829, cuando por medio del Decreto del Libertador del día 24 de octubre, expidió en Quito el "*Reglamento de minas*" adoptando para la gran Colombia las Ordenanzas de Minería de Nueva España.

Este reglamento de minas consagraba el principio español del dominio eminente del Estado sobre todas las sustancias orgánicas, y las hizo adjudicables para fomentar la industria, así mismo estableció normas de procedimiento minero, mecanismos de adjudicación de minas, entre otros puntos.

---

1 ARCE ROJAS, DAVID, *La propiedad del subsuelo en Colombia*, Bogotá: artículo de la Revista Universitas n° 87 de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Pontificia Universidad Javeriana. 1994, pp. 92-93.

La Constitución de 1858, de corte netamente federalista, dejó en manos de los estados confederados la propiedad de la mayoría de las minas conocidas, salvo las reservadas por la confederación.

El 28 de octubre de 1873, se expidió el Código Fiscal de los Estados Unidos de Colombia, donde se aclara que la República se reserva el dominio de las minas y depósitos de carbón o cualquier otro metal o abono que se encuentren en los baldíos de la nación o en los terrenos que por otro título diferente le pertenezcan. Tales minas no se entendían adjudicadas o vendidas con los terrenos y eran explotadas por cuenta de la República.

En la Constitución de 1886, al retomar un sistema centralista y desaparecer la Federación, el dominio de las minas regresó a manos de la República de Colombia como su propietaria, sin perjuicio de los derechos constituidos a favor de terceros. Estos derechos se referían a las minas de los estados que se habían adjudicado a particulares y que no se hubieran revertido a su favor y a las minas que durante el período federal se atribuyeran por accesión al dueño superficiario.

Un año más tarde, en 1887, se expide la Ley 38, adoptando como legislación permanente con carácter nacional el Código de Minas del estado soberano de Antioquia, el cual sufrió varias reformas durante el siglo y la última reforma importante fue en el 2005, la que establece el actual Código de Minas (L. 685/2001).

### **1.3. Requisitos**

Ha sido bastante claro el Código de Minas al establecer en su artículo cuarto (4º) que no se exigirán por parte de la autoridad administrativa ni otra entidad o persona, más requisitos de los que en él se exigen.

Resulta de gran importancia este artículo por cuanto la servidumbre minera se encuentra estrechamente vinculada a esta actividad y sobre ella también recaen condiciones, prohibiciones y exigencias legales para su debida constitución, así que no serían otros los requisitos que los establecidos en el presente código.

Este artículo fue objeto de revisión por parte de la Corte Constitucional, la cual lo declaró exequible condicionalmente. Así lo manifestó dicha corporación: *“Solamente por los cargos estudiados, en el entendido que la expresión “únicos” no excluye la aplicación de los requisitos establecidos en leyes especiales que protegen el patrimonio histórico, arqueológico o cultural de la nación y de derechos y bienes constitucionalmente protegidos”*. (Sentencia C-339/2002).

Conforme con el artículo 166 y siguientes, estos son los requisitos indispensables para el ejercicio de una servidumbre minera:

1. La existencia del título minero (artículo 170 del Código de Minas). Estas podrán ejercerse desde el perfeccionamiento del contrato de concesión para las actividades de exploración y para las obras de construcción, montaje, explotación, acopio, beneficio y transformación desde cuando es aprobado por la autoridad minera el Programa de Obras y Trabajos (PTO) y esté aprobada la licencia ambiental.

2. Solicitar aprobación de las autoridades o personas responsables del manejo de las zonas y lugares excluidos de la exploración y explotación de actividades mineras de conformidad con el artículo 35 de este ordenamiento.

Estos son los requisitos de procedimiento y costumbre en la industria:

1. Aviso a los propietarios u ocupantes de los terrenos donde se va a desarrollar la actividad minera, y lograr obtener un permiso firmado por el propietario del predio.

2. En caso de no llegar a un acuerdo entre las partes, se puede iniciar el proceso administrativo de “imposición” de servidumbre, que no es otra cosa que un trámite ante las autoridades administrativas o judiciales para la fijación del costo de la misma, acudiendo a los principios rectores de las indemnizaciones de perjuicios, como son el daño emergente y el lucro cesante. Procedimiento establecido en el artículo 285 del Código de Minas.

3. Pagar la indemnización, si se efectuase algún daño o perjuicio.

#### **1.4. Caución e indemnización**

Podrán los propietarios de los terrenos en los cuales se han de realizar las labores de prospección solicitar una caución, que asegure el pago de los perjuicios que eventualmente se les vayan a causar. Es al alcalde municipal a quien le corresponde fijar el monto de la misma, quien deberá basarse en las reglas y criterio señalados en el capítulo XVIII del Código Minero. De igual forma sucederá con el resarcimiento de los daños causados en esta misma etapa, solo que en este último el alcalde se guiará por lo dispuesto en el capítulo XXV.

Remisión expresa hace el artículo 174 a la forma como se han de garantizar y pagar los daños y perjuicios que se hayan de causar. Para el caso de las indemnizaciones, el código minero lo establece de manera diamantina en el artículo 184.

## 1.5. Restricciones a la constitución de la servidumbre

El resumen de estas es el siguiente:

1. No se podrá constituir servidumbre minera alguna en beneficio de quien realice las labores de explotación ocasional y transitoria.

2. Tampoco se pueden constituir servidumbres mineras en los lugares excluidos por el Código minero para el desarrollo de actividades mineras, salvo las autorizaciones respectivas que otorgan los beneficiarios de ellas o las autoridades administrativas correspondientes. Tales son:

- a. Las áreas sobre las cuales media prohibición expresa, que se encuentran dentro del perímetro urbano de las ciudades o poblados y con respecto a las cuales ha obrado autorización por parte del Concejo municipal a través de sus acuerdos, adoptados de conformidad con las normas legales sobre régimen municipal.
- b. En las áreas ocupadas por construcciones rurales, incluyendo sus huertas, jardines y solares anexos, si no se cuenta con el permiso de su dueño o poseedor y haya peligro para la salud e integridad de sus moradores.
- c. En las zonas definidas como de especial interés arqueológico, histórico o cultural, salvo autorización de la autoridad competente.
- d. En las playas, zonas de bajamar y en los trayectos fluviales servidos por empresas públicas de transporte, salvo autorización de la autoridad competente.
- e. En las áreas ocupadas por una obra pública o adscritas a un servicio público, cuando no se cuente con los siguientes requisitos:
  - I. Permiso previo de la persona a cuyo cargo estén el uso y gestión de la obra o servicio;
  - II. Que las normas aplicables a la obra o servicio no sean incompatibles con la actividad minera por ejecutarse y
  - III. Que el ejercicio de la minería en tales áreas no afecte la estabilidad de las construcciones e instalaciones en uso de la obra o servicio.
- f. En las zonas constituidas como zonas mineras indígenas, a menos que sus autoridades comunitarias no adquieran el título en ejercicio de su derecho a explotarlas.
- g. En las zonas constituidas como zonas mineras de comunidades negras, a menos que sus autoridades comunitarias no adquieran el título en ejercicio de su derecho a explotarlas.
- h. En las zonas constituidas como zonas mineras mixtas, a menos que sus autoridades comunitarias no adquieran el título en ejercicio de su derecho a explotarlas.
- i. En las demás zonas declaradas y delimitadas como de protección y desarrollo de los recursos naturales renovables o del ambiente, a menos que medie autorización de la respectiva autoridad ambiental.

## 1.6. Procedimiento para la constitución de la servidumbre

En concordancia con el acápite referido al tema de los requisitos necesarios para la constitución de la servidumbre, a continuación se expondrá lo relacionado con la parte estrictamente adjetiva.

- Con posterioridad a la adquisición del título minero mediante la concesión otorgada por el Estado y debidamente inscrito en el registro minero, el minero debe avisar al propietario del predio sirviente acerca de las obras y extensión de terreno requeridas en su predio para la actividad minera.
- Luego inicia la negociación en la cual el minero y el tenedor de la tierra tratan de llegar a un acuerdo amigable con respecto a la suma que ha de pagar a título de indemnización por la ocupación de su predio, daños y perjuicios que le puedan causar por la ejecución de las obras, así como también por el lucro cesante.
- Si la negociación resulta todo un éxito, simplemente se constituye la servidumbre y esta se registra en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, tal como lo dispone el Decreto 1250 de 1970 y el Decreto 960 del mismo año.

Se debe recordar que la servidumbre minera es una servidumbre legal, que como tal, opera independientemente de la voluntad del propietario del predio señalado como sirviente para su constitución. De no lograrse acuerdo alguno, esta será impuesta por vía de autoridad.

## 1.7. Clases de servidumbres mineras

*1.7.1. La de ocupación y uso de terrenos.* Estipulado para que la persona que posea el título minero en razón de su actividad ocupe las zonas de terreno que sean estrictamente necesarias para sus construcciones, instalaciones, equipos y trabajos. Las zonas podrán estar dentro o fuera del área del título. Adicionalmente lo faculta para realizar las obras de minería en sus diversas modalidades y sistemas de extracción, así como los inherentes a goce de las demás servidumbres.

*1.7.2. La de ventilación.* Para que haya suficiente ventilación en las minas subterráneas, se podrán construir diferentes sistemas de ventilación, ductos, túneles entre otros.

*1.7.3. De comunicaciones y tránsito.* Es la facultad de instalar sus propios sistemas de comunicación y los medios apropiados para el tránsito de personas y para el cargue, transporte, descargue y embarque de minerales. Puede ser inherente a la servidumbre de ocupación de la superficie, o puede constituirse de forma separada.

1.7.4. *De obras de embarque.* Es la facultad para construir puertos para la operación de naves o artefactos navales o para la ocupación de playas, terrenos de bajamar y aguas marinas, previo permiso de la autoridad naval.

1.7.5. *De usos comunitarios y compartidos.* El permitir el uso por parte de terceros de las obras e instalaciones construidas o adquiridas por el minero para el ejercicio de las servidumbres, no las convierte en servicios públicos.

1.7.6. *Convenios sobre infraestructura.* Terceros explotadores podrán convenir con el minero el acceso a su infraestructura de transporte externo y embarque que hubiere construido para su servicio, siempre y cuando este acceso no cause dificultad a la operación del minero dueño de la instalación. En caso de no llegar a un acuerdo, se puede acudir a un tribunal de arbitramento.

## **1.8. Regulación de las servidumbres mineras**

La actual regulación de las servidumbres mineras está consagrada en la Ley 685 del 2001. Y estas son de aplicación preferente.

El Código de Minas contempla una regulación especial frente a indemnizaciones y cauciones en relación con el Código Civil, ya que el ejercicio de la minería implica la ejecución de trabajos que pueden generar perjuicios al dueño del suelo. Esta reglamentación está descrita en el artículo 184 del Código de Minas.

La legislación minera tiene como característica especial la no existencia para el concesionario de un derecho real de propiedad sobre la mina, sino un derecho personal para la exploración y explotación de un recurso natural otorgado por el Estado. Por esto las servidumbres constituidas a favor de la minería se deben inscribir en el Registro Minero.<sup>2</sup> Amén del registro en el folio de matrícula inmobiliaria del predio sirviente a la actividad minera de conformidad con la legislación de Notariado y Registro.

El código reglamentó los usos comunitarios y compartidos de instalaciones construidas por un minero, pero permitiendo el uso de estas instalaciones por otros, siempre y cuando no se afecte la operación del primero. Además, permitió el acceso a instalaciones de transporte externo y embarque que se hayan construido para su servicio, pero aclarando la ley que ni aquellas ni estas facilidades se convertirían en servicios públicos.

Esta figura está orientada al uso de las obras de infraestructura efectuadas por el minero, en provecho de terceros; figura que se podría considerar como un avance importante de la legislación minera, porque es un incentivo para la

2 VELÁSQUEZ JARAMILLO, LUIS GUILLERMO, *Bienes*, 8ª edición, Bogotá: Editorial Temis 2000, p. 269.

comunidad donde se desarrolla esta actividad, en la medida en que las obras que se adelantan en la región serán beneficiosas para todos los habitantes de esta, generando beneficios, como mejor acceso a la zona a través de nuevas carreteras, probablemente mejoras en redes de alcantarillado, alumbrado y comunicaciones; esto dependerá de la magnitud del proyecto que se lleve a cabo.

Por otra parte, pese a los derechos establecidos en favor de la minería, es indispensable recordar que estos derechos se ejercerán sin perjuicio de las autorizaciones o permisos que deben solicitarse a la autoridad ambiental respectiva, y que están establecidas para las servidumbres mineras.

En otras palabras, las comunidades podrían beneficiarse de las vías de acceso, mas no de cierta infraestructura eléctrica o de telecomunicaciones.

## **2. SERVIDUMBRE PETROLERA**

### **2.1. Origen y evolución de la servidumbre petrolera**

La primera ley que se refiere al petróleo es la norma de 1829 en la cual el Libertador Simón Bolívar nos indicaba que los bitúmenes de la tierra pertenecían a la nación, haciendo una mención directa del petróleo, aunque en esas calendas la regulación de los yacimientos de recursos naturales no distinguía entre las minas y los petróleos. En ese mismo siglo, pero ya hacia finales, el poeta vallecaucano Jorge Isaacs obtuvo del Gobierno Nacional un permiso para buscar y catar los recursos carboníferos de la desierta Guajira y hacia el sur los rezumaderos bituminosos del valle del Sinú. Estamos haciendo referencia a hechos ocurridos en 1889.

En el siglo XX ya es la Ley 30 de 1903, considerándolo como un mineral de propiedad de la Nación, dando la posibilidad de explotarlo a través de contratos que se celebraran con la rama ejecutiva, y la autorización del Congreso. Estableciendo además que las normas referentes a las minas de carbón se aplicarían a los depósitos de petróleo.

Posteriormente la Ley 110 de 1912 sustituyó el Código Fiscal de 1873, clasificó los depósitos de petróleo como minas adjudicables, en la medida que dio carácter fiscal al petróleo que haya sido descubierto en terrenos baldíos y en los terrenos adjudicados con posterioridad al 28 de octubre de 1873, sin perjuicio de los derechos adquiridos, idea considerada absurda, por lo que un año más tarde en 1913 fue derogada por medio de la Ley 75.

A partir de esta época se intenta dar un tratamiento más independiente al régimen de petróleos en relación con el de minas. Gracias a los avances de la

época y los descubrimientos se comenzó a modernizar la legislación petrolera con la Ley 120 de 1919, considerada como la primera ley dictada expresamente para petróleos, estableciendo que la denominación de Hidrocarburos comprendía todas las formaciones o depósitos de aceites minerales, betunes, ceras, asfaltos, resinas fósiles y gases naturales, además se mencionan las sustancias radioactivas.

Por primera vez hizo una división territorial a nivel nacional, de zonas que se consideraron como los mayores potenciales de hidrocarburos y se fijaron las primeras reglas aplicables a contratos de concesión.

Declaró de utilidad pública la industria de explotación de hidrocarburos y la construcción de oleoductos, y muy importante, para efectos de este artículo creó las servidumbres de oleoductos, adicionalmente suprime la aprobación por parte del Congreso para la celebración de contratos para la explotación de hidrocarburos.

En 1931 con la Ley 37 expedida por el Congreso se obtuvo una reglamentación armónica de los hidrocarburos, pero en relación con la propiedad del subsuelo, respetando la propiedad privada de los particulares con respecto al petróleo.

Cinco años más tarde, en 1936, se expidió la ley 160 haciéndole algunas pequeñas modificaciones a la ley anterior, especialmente al tema de la propiedad particular del petróleo. En su artículo 10 de la Ley 160/36, consagra que es de propiedad particular el petróleo que se encuentre en terrenos que salieron legalmente del patrimonio de la nación antes del 28 de octubre de 1873, y que no hayan sido recuperados por la misma, por causas legales como la nulidad, caducidad, resolución, entre otras. Son de propiedad particular los petróleos adjudicados legalmente durante la vigencia de la Ley 110 de 1912 que ya se citó.<sup>3</sup>

Aquí surge lo que para muchos autores se denomina la prueba diabólica, que consiste en la obligación de demostrar la propiedad privada del petróleo a través de un título emanado con anterioridad al 28 de octubre de 1873 o a falta de este, los documentos públicos de origen oficial emanados por autoridad competente que acrediten su existencia. Y en la mayoría de los casos, los particulares se ven imposibilitados para acreditar su propiedad sobre hidrocarburos.

En este punto es indispensable aclarar que el tema específico de las servidumbres petroleras toma como modelo las normas que rigen las servidumbres mineras en el Código de Minas, pero no se refiere al Código de Minas actual sino a la Ley 38 de 1887. Sin embargo, las instituciones que regulaban las servidumbres mineras en esas épocas y posteriormente en el decreto 2655 de 1988 son prácticamente las

3 ARCE ROJAS, DAVID, *Op. cit.*, pp. 97-101.

mismas que hoy en día establece el Código de Minas (L 685/2001). Estas normas se aplican de manera subsidiaria, es decir, a falta de normas especiales.

El Decreto 805 de 1947 fue establecido en principio para la industria minera, con respecto a la ocupación de terrenos baldíos incultos, los ocupados por colonos o los de propiedad particular, en el ejercicio de las labores propias de la minería. Consagró la obligación de dar aviso, el pago de indemnizaciones, etc.

Este decreto es aplicable hoy a la industria petrolera, sin perjuicio de las modificaciones que le hace el Decreto 1886 de 1954.

El Decreto 1886 de 1954 contiene normas que facilitan la ocupación permanente o transitoria, cuando no se llega a un acuerdo con el dueño u ocupante con respecto al costo de la ocupación y el valor de los perjuicios que se ocasionen.

Este decreto es independiente del Código de Petróleos, pero de gran utilidad para la constitución de servidumbres petroleras, por tal razón se debe aplicar de manera armónica con el ya citado código.

El desarrollo de la legislación petrolera desde entonces ha continuado su curso, pero no en materia de servidumbres, y las modificaciones que ha sufrido el tema han sido a través de decretos que abordan aspectos que se relacionan tangencialmente.

Como se puede apreciar a través de este recorrido por las normas petroleras, en un principio había una legislación que enmarcaba la minería y la industria del petróleo en un solo ordenamiento jurídico, y es a partir de 1919 cuando se le da un tratamiento independiente a la actividad petrolera.

Frente al tema de la servidumbre petrolera, se adoptó el modelo que estableció el Código de Minas en esta materia sin sufrir grandes modificaciones desde 1887, por esto las dos industrias, minera y petrolera, no se pueden desligar totalmente, por lo menos en materia de servidumbres, donde la servidumbre petrolera encuentra su origen en la servidumbre minera.

## **2.2. Concepto**

Su concepto no se encuentra como tal en normativa alguna, por lo cual resulta necesario construir y extraer su definición, tomando como base la normativa legal y constitucional vigente relacionada anteriormente.

Así las cosas, se tiene que en virtud del artículo 897 del Código Civil, es una servidumbre legal, por cuanto ha sido declarada de utilidad pública por los artículos

4° y 9° del Código de Petróleos y puede ser establecida por la compañía petrolera independientemente de la voluntad del particular cuando el uso público o el interés nacional así lo requieran. Por otro lado, su fundamento constitucional se encuentra en los artículos 58, 80, 332 y 334.

Según este fundamento legal, podría decirse que es esta una servidumbre legal, en virtud de la cual se constituye independientemente de la voluntad del propietario del predio sirviente, sea de forma coercitiva por la autoridad competente o por mutuo acuerdo entre las partes, mediando una justa indemnización por los perjuicios causados, y cuya duración va hasta la finalización de las actividades de explotación del hidrocarburo, con el fin de proporcionar las comodidades y los medios necesarios para el acceso, transporte y ejecución de las obras que se requieran para el ejercicio de la actividad petrolera y demás complementarias.

### **2.3. Procedimiento para la constitución de la servidumbre**

El primero de los mecanismos generalmente utilizados es el de la negociación directa con el propietario del predio sobre el cual recae la servidumbre.

- Con el contrato de exploración y explotación, o el aviso de construcción de una instalación petrolera, o el contrato de concesión de oleoducto público, el industrial del petróleo debe avisar al propietario del predio sirviente acerca de las obras y extensión de terreno requeridas en su predio para la actividad petrolera.
- Luego inicia la negociación, en la cual el petrolero y el tenedor de la tierra tratan de llegar a un acuerdo amigable con respecto a la suma a pagar a título de indemnización por la ocupación de su predio, daños y perjuicios que le puedan causar por la ejecución de las obras, así como también, por el lucro cesante.
- Si la negociación resulta todo un éxito, simplemente se constituye la servidumbre y esta se registra en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, tal como lo dispone el Decreto 1250 de 1970 y el Decreto 960 del mismo año.

Se debe recordar que la servidumbre petrolera es una servidumbre legal, que como tal, opera independientemente de la voluntad del propietario del predio señalado como sirviente para su constitución. De no lograrse acuerdo alguno, esta será impuesta por vía de autoridad.

El Código de Petróleos establece la facultad de constituir servidumbres a favor de la industria del petróleo incluyendo las de oleoductos, estaciones de bombeo y demás dependencias, pero no tiene un procedimiento propio para establecerlas, pues se limita a hacer remisión a los procedimientos pertinentes del Código de Minas.

## 2.4. Imposición de la servidumbre

El procedimiento que ha de seguir el industrial del petróleo para ingresar al predio cuando no hay convenio puede variar según se trate de persona pública o privada.

En la práctica, cuando se trata de ocupaciones de carácter permanente es conveniente establecer la servidumbre con todas sus formalidades legales, es decir, mediante escritura pública e inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos, si hay acuerdo de voluntades, o mediante la imposición por la vía judicial si no hubo convenio con el propietario.

De tal manera que si el industrial del petróleo es una persona privada y requiere acudir a la vía judicial, deberá optar por el trámite del Decreto 1886 de 1954 para ocupaciones permanentes o transitorias, teniendo en mente que este es un trámite judicial, mas no un proceso judicial; en otras palabras, no existe contienda legal sobre la existencia del derecho de la servidumbre, pues esta existe por mandato de la ley. Este trámite es meramente la definición de los valores de las indemnizaciones. Y en efecto, este es el objeto del trámite judicial. Para algunos tratadistas este trámite no es objeto de nulidades, ni de incidente procesal alguno dentro del mismo.

Si se trata de una persona de derecho público, puede acudir al procedimiento establecido en el artículo 111 del Decreto 222 de 1983, que contempla la imposición inmediata de una servidumbre provisional, el valor de la indemnización a través de peritos nombrados por el juez y la servidumbre definitiva con la cual termina el proceso para ser registrada en el folio de matrícula inmobiliaria. Es de anotar que esta normativa no podrá ser utilizada por Ecopetrol en un futuro muy cercano, debido a que la empresa cambiará de ser una empresa del Estado por acciones, que se asimila a las industriales y comerciales, para ser una sociedad de economía mixta del orden nacional, debido a la venta del 20% de su capital al sector privado. En el momento en que este hecho ocurra, Ecopetrol no podrá hacer uso de esta normativa, pues el alcance del artículo primero del Decreto 222 de 1983 no aplica a sociedades de economía mixta.

El tema que se refiere a las redes domiciliarias para transporte de gas está regulado por la Ley 142 de 1994, de servicios públicos domiciliarios. La ley definió como un servicio público esencial la distribución de gas combustible. Esto se puede encontrar en los artículos 174 a 176 de ley, donde se establecen áreas de servicio exclusivo para gas domiciliario, por motivos de interés social y lograr la utilización racional del recurso.

## 2.5. Características

**1. Es de interés público:** partimos del hecho de que la servidumbre petrolera no se puede entender en el mismo sentido que la de carácter civil. La servidumbre petrolera se distingue de la civil básicamente, porque la petrolera se constituye por motivos de utilidad pública e interés social entre el dueño de un predio y el industrial del petróleo. Así lo determina el artículo 4 del Código de Petróleos.

**2. Legal:** a pesar de que se ha discutido si la servidumbre petrolera es netamente legal o es un híbrido de legal y voluntaria por mediar acuerdos entre los particulares dueños de los predios y de los empresarios petroleros, en realidad la servidumbre petrolera es de carácter legal basada en principios de utilidad pública e interés social, pues su imposición no depende de la voluntad del dueño u ocupante del predio sino del imperio de la ley.

**3. Su objeto es el desarrollo de la industria petrolera:** el objeto de esta servidumbre es el de obtener que el dueño de un predio permita que por este se desarrolle la sísmica, se perforen pozos, se tiendan redes de oleoductos, gasoductos o poliductos, así como el consiguiente y necesario tránsito, producto de la exploración y explotación del petróleo y sus derivados.

**4. Presencia de un beneficiario:** otra particularidad de la servidumbre petrolera es la inexistencia de predio dominante como tal, pero sí la presencia de un beneficiario, que para efectos de la servidumbre petrolera es la industria.

**5. Es una limitación al derecho de dominio:** la servidumbre petrolera no es un gravamen como lo es la servidumbre predial contemplada en el Código Civil, la servidumbre petrolera realmente es una limitación al derecho de dominio o propiedad.

**6. Es inseparable:** la servidumbre petrolera adicionalmente es inseparable al predio al que pasivamente pertenece, así cambie de dueño. Los nuevos propietarios deberán respetar las condiciones dentro de las cuales fue constituida.

**7. Es indivisible:** también es indivisible, porque se entenderá que permanece en su integridad y que no podrá ser limitada en su extensión por el nuevo o nuevos propietarios del predio sirviente.

**8. Está por fuera del comercio:** en la medida en que la servidumbre petrolera es legal, no está sujeta a negociaciones de ningún tipo frente a su imposición en un predio, por ser esta de interés público.

**9. Es continua:** es continua, porque se ejerce permanentemente, sin intervalos de tiempo más o menos largos, y especialmente porque su objetivo es el transporte continuo del petróleo y sus derivados.

**10. Es positiva:** es positiva, porque el propietario del predio sirviente posee la obligación de permitir hacer algo, consistente en realizar la actividad petrolera sobre el predio, con el fin de ejercer la servidumbre.

**11. Es aparente:** es aparente porque puede ser apreciada u observada por el hombre, y está a la vista, o bien porque las señalizaciones utilizadas indiquen su existencia.

## **2.6. Modalidades de servidumbre petroleras**

La servidumbre petrolera es una, conformada por diferentes categorías o modalidades de servidumbres, que se ejercen para favorecer el desarrollo de la industria del petróleo.

A partir de esta idea se pueden crear varias clasificaciones para las servidumbres dependiendo de diferentes criterios.

*2.6.1. Por el tiempo de la servidumbre:* este criterio da dos posibilidades: que las servidumbres sean transitorias o permanentes, aprovechando la distinción que hace el Decreto 1886 de 1954 en su artículo 5, de acuerdo con la índole de obras que se desarrollen.

*2.6.1.1. Permanentes:* se entenderán como obras de carácter permanente:

- La de oleoductos.
- La de construcción de carreteras.
- La de campamentos y edificios para oficinas.
- La de instalación de equipos de perforación y semejantes.

Cuando se trate de esta clase de obras que impliquen ocupación de carácter permanente, deberá efectuarse una indemnización que se causa y se paga una sola vez y amparará todo el tiempo que el explorador o el explotador de petróleos ocupe los terrenos. Esta única indemnización cubrirá todos los perjuicios.

*2.6.1.2. Transitorias:* se consideran como obras de carácter transitorio:

- La ejecución de trabajos de exploración superficial con aparatos de geofísica.
- Trazados de oleoductos.
- Trazados de carreteras.

Este tipo de obras implica destrucción de cercas, apertura de trochas o senderos de penetración, excavaciones superficiales y otros análogos. Por tal razón la indemnización amparará períodos hasta de seis meses.

Con respecto al tema de los avalúos de perjuicios tanto para servidumbres permanentes como transitorias, se aplican las disposiciones del Decreto 805 de

1947, con las modificaciones que efectuó el Decreto 1886 de 1954 y el Decreto 1420 de 1998.

*2.6.2. Por el uso que se hace de ellas:* esta clasificación corresponde a los diversos tipos de servidumbre:

*2.6.2.1. De ocupación y uso de terrenos:* es de sentido amplio, ya que faculta al explorador o explotador a ocupar las zonas de terreno que sean necesarias para el ejercicio de la actividad petrolera. Comprende todo tipo de actividades como construcción, instalación de equipos, tendido de redes, etc. Prácticamente se puede afirmar que esta servidumbre es suficiente para el desarrollo de las labores propias del explorador o explotador.

*2.6.2.2. De acueducto:* tiene como finalidad el aprovechamiento industrial de las aguas y corrientes de uso público o de uso privado, con las limitaciones propias que la ley dispone.

*2.6.2.3. De tránsito:* como su nombre lo indica, esta servidumbre consiste en la carga de permitir el acceso tanto de la maquinaria como de personal para la ejecución de la obra, al predio gravado.

Se constituye generalmente desde la vía pública hasta los frentes de trabajo y sus instalaciones, conlleva adicionalmente el derecho de construir, mantener, usar las obras, instalaciones y equipos que técnica y económicamente sean aconsejables para la eficiente operación de tránsito de personas y cosas de acuerdo con la magnitud del proyecto.

*2.6.2.4. De oleoducto:* la servidumbre de oleoducto está establecida especialmente para favorecer la industria del petróleo.

El oleoducto es uno de los medios más utilizados para el transporte del petróleo desde el pozo donde se extrae hasta el puerto de embarque o hasta la refinería donde comenzará a ser procesado.

La servidumbre de oleoducto comprende el terreno suficiente para las estaciones de bombeo, tendido de la tubería, el establecimiento de muelles, cargaderos, tuberías submarinas y subfluviales según el segundo inciso del artículo 9 del Código de Petróleos.

Según el artículo 45 del Código de Petróleos, los oleoductos pueden ser de dos clases: de uso público o de uso privado.

**Son de uso privado:**

Los construidos y beneficiados por las propias empresas productoras de petróleo para su uso exclusivo y el de sus afiliados, ya se trate de petróleo de concesiones nacionales o de petróleo reconocido como de propiedad privada.

Los construidos por dos o más compañías no afiliadas para el beneficio de sus respectivas explotaciones, si la construcción en común del oleoducto se justifica, a juicio del gobierno, por razones económicas que redunden en beneficios de los explotadores y el país.

**Son de uso público:**

Todos los demás oleoductos. Estos se consideran como empresas públicas de transporte y el gobierno tiene derecho de preferencia para el acarreo de todos sus petróleos.

Los oleoductos los puede construir directamente el gobierno o por contrato que celebre este con cualquier persona con la capacidad técnica y financiera para construirlo. La ruta para la construcción de un oleoducto será la que resulte ambientalmente más favorable y genere estabilidad a esta instalación con carácter de unidad funcional.

La distinción que se acaba de realizar, de oleoductos públicos y oleoductos privados, es tan solo para establecer quién los construye y quién será su usuario, pero en ningún caso se puede afirmar que existan servidumbres privadas y servidumbres públicas, la servidumbre petrolera es una sola, y es de carácter legal independientemente de la clase de oleoducto que se trate.

*2.6.3. Por el desarrollo de la actividad petrolera:* para esta clasificación se parte de las etapas que se surten para el desarrollo de la actividad petrolera, estas son la exploración, la perforación, la producción, el transporte, la refinación y la distribución del hidrocarburo que se extraiga de los pozos.

*2.6.3.1. Exploración sísmica:* la sísmica es el método de exploración mediante el cual se generan ondas por la detonación de explosivos o por fuentes no explosivas, que penetran en el subsuelo y son reflejadas o refractadas para conocer la composición de las capas del subsuelo a través de geófonos.

Es la etapa inicial de cualquier proyecto petrolero, donde se hace necesaria la constitución de servidumbres para desarrollarla. Son de carácter transitorio mientras se hace la apertura de trocha o línea sísmica para realizar el estudio respectivo.<sup>4</sup>

*2.6.3.2. Perforación:* existen dos tipos de perforaciones, la exploratoria y la perforación de un pozo de desarrollo. Por tal motivo es necesario constituir las servidumbres para la construcción de la plataforma de perforación o isla de perforación, obra que en el argot petrolero es denominada localización, así como la construcción de vías para el acceso, es decir, se requiere establecer servidumbre de ocupación y de tránsito. Las servidumbres de perforación son servidumbres permanentes.

*2.6.3.3. Producción:* esta etapa tiene tres fases, un sistema temprano de producción, construcción de centrales de recolección, y en las estaciones de bombeo.

Como puede apreciarse, es una labor que implica una gran carga para el predio que se grave con servidumbre en esta etapa, además del riesgo de construir sobre un predio instalaciones que tienen un mayor valor que el inmueble, y bajo el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se corre el riesgo de que el propietario del predio se haga dueño de las instalaciones. Por eso en algunos casos se prefiere adquirir el derecho de propiedad directamente sobre el predio o expropiarlo, como es el caso de la construcción de centrales de recolección o almacenamiento.

*2.6.3.4. Transporte:* el paso inmediato al descubrimiento y explotación del yacimiento es el traslado del petróleo a los centros de refinación o a los puertos de embarque con destino a la exportación. Para esto es necesaria la construcción de oleoductos. El gas natural se transporta en idénticas circunstancias, pero las tuberías reciben el nombre de gasoductos.

Aquí la servidumbre afecta de forma más clara el predio por un periodo más o menos largo mientras dure enterrada la tubería; pero se puede afirmar que se debe constituir una servidumbre de tránsito permanente en la medida en que se deberán realizar labores de mantenimiento de los oleoductos.

Esta etapa es muy especial porque requiere la constitución de servidumbres petroleras por el paso de oleoducto, servidumbre exclusiva de la industria del petróleo.

4 ARCE ROJAS, DAVID, *La Ley del Medio Ambiente en la actividad petrolera*, Artículo de la Revista Universitas n° 85 de la Facultad de Ciencias Jurídicas. Santafé de Bogotá: Publicaciones Universidad Javeriana, 1994, p.74.

2.6.3.5. *Refinación*: en esta etapa no se constituyen servidumbres petroleras en la medida en que el proceso de refinación se lleva a cabo en complejos donde el petróleo se somete a destilación y a procesos químicos para extraerle parte de los componentes que contiene.

La refinería generalmente se constituye en terrenos adquiridos por la compañía petrolera y por esta razón no se limita el derecho de dominio a otras personas como ocurre con las servidumbres.

2.6.3.6. *Distribución*: en esta etapa se constituyen servidumbres para el paso de gasoductos y poliductos hasta las plantas de abastecimiento, estaciones de servicio, *City Gates* o estaciones reductoras de presión, para posteriormente ser distribuido en las ciudades que consumen gas.

Con respecto al petróleo, no hay una distribución propiamente dicha, ya que el petróleo llega hasta las refinerías o a los puertos de embarque para ser exportado. La gasolina, uno de sus derivados, se envía a través de poliductos hasta un centro de acopio que se encarga de su distribución. Se puede afirmar entonces que no existe servidumbre petrolera de distribución de petróleo como tal.

## **2.7. Servidumbres petroleras y mineras en los baldíos de la nación**

Los bienes baldíos, según el Código Civil en su artículo 675, son bienes inmuebles que están situados dentro del territorio nacional, carecen de dueño, su característica principal es que no se ha ejercido la propiedad privada sobre ellos.

La Ley 200 de 1936 contiene tres criterios sobre el tema de los baldíos para definir cuáles son:

- “1) Toda tierra que no haya sido objeto de propiedad privada pertenece a la nación, y es bien baldío.
- 2) Algunas de estas tierras están destinadas a ser adjudicadas por la nación a los particulares; otras constituyen reserva de la nación.
- 3) A partir de 1822 los particulares no podían adquirir el dominio privado sobre un bien baldío por prescripción o usucapión”<sup>5</sup>.

Pero la trascendencia de la Ley 200 de 1936 es incalculable, porque no se limita exclusivamente a establecer unos criterios para determinar qué bienes son baldíos y cuáles no, esta ley establece una presunción, “La de no ser baldíos los predios

---

5 VALENCIA ZEA, ARTURO Y ORTIZ MONSALVE, ÁLVARO, *Derecho civil, derechos reales*, Tomo II. 10ª Ed. Bogotá: Editorial Temis, 1996, p 257.

rurales que fueran explotados económicamente”, esto da la posibilidad para que los ocupantes de tierras de la nación que explotan económicamente el suelo, como el caso de ocupación con ganado, cultivos o plantaciones de importancia económica, sean considerados como propietarios de esos terrenos.

Para consolidar esta situación, deben solicitar el título de adjudicación en la forma prevista por la ley para que el gobierno expida el título, si no hay algún inconveniente de carácter legal.

El título de adjudicación del Estado suple para el evento en que se ocupen terrenos baldíos, la sentencia judicial que prueba la propiedad obtenida por prescripción. El título deberá inscribirse en el registro de instrumentos públicos, para que sirva de prueba de la propiedad.

A pesar de que el Estado coloca a disposición de los particulares las tierras baldías, hay algunas que son reservadas y por lo tanto no adjudicables. Este punto es el que más nos interesa para efectos de este escrito y más adelante se desarrollará.

La Ley 200 de 1936 es de gran valor porque regula el tema de la propiedad rural en Colombia. Esta ley es posteriormente complementada en algunos puntos por la Ley 160 de 1994, a pesar de ser autónoma esta última.

De manera especial el artículo 96 del Código de Petróleos otorga el derecho a los explotadores de petróleo, del uso superficiario para el ejercicio de la servidumbre de oleoductos en una zona de treinta metros a cada lado de la línea principal, de los ramales y de las líneas de conexión en los terrenos que pertenezcan a la Nación, así como de las áreas necesarias para las dependencias o accesorios del oleoducto, como lo son los edificios, las estaciones de bombeo, zonas de embarque, etc.

Echemos un vistazo a la Ley 160 de 1994<sup>6</sup>, de manera un poco más detallada.

Esta ley tiene como una de sus finalidades regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras baldías. Para este efecto el Instituto Colombiano de Reforma Agraria (Incora), hoy el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), al cual esta ley modifica también, se encarga de administrar las tierras baldías de la nación, adjudicarlas, celebrar contratos, constituir reservas, cofinanciar con las entidades territoriales programas de titulación de baldíos, entre otras (art. 12).

---

6 Es de resaltar que en estas fechas se debate en el Congreso de la República el Proyecto de Ley 210/2007 Cámara, 030/2006 Senado, “por el cual se dicta el estatuto de desarrollo rural, se reforma el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural —Incoder— y se dictan otras disposiciones”, que en artículo 179 deroga la Ley 160 de 1994.

La Ley 160 de 1994 considera en su artículo 67 parágrafo, que no serán adjudicables los terrenos baldíos aledaños a los parques nacionales, los situados dentro de un radio de 5 km, alrededor de las zonas en las que se exploten recursos minerales, los que sean seleccionados por entidades públicas para adelantar planes viales u otros de igual significación para el desarrollo social y económico del país o de la región, cuya construcción pueda incrementar el precio de la tierra por factores distintos a su explotación económica, los que constituyan reserva territorial del Estado y demás señalados por la ley.

El artículo 75 de la misma ley establece a su vez la posibilidad de que el Incoder constituya sobre los terrenos baldíos reservas a favor de entidades de derecho público para la ejecución de proyectos de alto interés nacional, tales como los relacionados con la explotación de los recursos minerales u otros de igual significación como las actividades que hubieren sido declaradas por ley como de utilidad pública e interés social y las que tengan por objeto prevenir asentamientos en zonas aledañas o adyacentes a las zonas donde se adelanten exploraciones o explotaciones de recursos naturales, por razones de orden público o de salvaguardia de los intereses de la economía nacional en este último evento.

Recientemente el Incoder reglamentó la solicitud de reservas a favor de la industria y de las actividades de utilidad pública, con le expedición del Acuerdo 109 del 3 de mayo del 2007, el cual tiene por objeto reglamentar la constitución de reservas a favor de entidades de derecho público, sobre terrenos baldíos, así como la sustracción de los terrenos sometidos a tal régimen.

El reciente acuerdo reglamenta que serán sujetos beneficiarios de la constitución de una reserva especial sobre terrenos baldíos, las entidades de derecho público que requieran los terrenos para la ejecución de proyectos de alto interés nacional, tales como los relacionados con la explotación de los recursos minerales u otros de igual significación, para el establecimiento de servicios públicos, o el desarrollo de actividades que hubieren sido declaradas por ley como de utilidad pública e interés social, o para prevenir asentamientos en zonas aledañas o adyacentes a las zonas donde se adelanten exploraciones y explotaciones petroleras o mineras, o por razones de orden público o de salvaguardia de los intereses de la economía nacional. Dentro de las cuales se encuentran las actividades mineras, petroleras y de transmisión eléctrica.

Es muy importante tener presente que no son objeto de reserva los baldíos donde estén ancestralmente establecidas comunidades indígenas o afrocolombianas, o que constituyan su hábitat, ni aquellos que constituyan Reserva Territorial del Estado o sean bienes de uso público.

La petición para solicitar la constitución de una reserva sobre terrenos baldíos para los fines taxativamente señalados en los artículos 75 de la Ley 160 y 123 de la Ley 418 de 1997, se debe formular por escrito dirigida al gerente general del Incoder.

Esta solicitud puede radicarse en cualquiera de las oficinas del Incoder establecidas en el territorio nacional. Y debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Indicación del nombre de la entidad y de su representante legal con documentos que acrediten la respectiva creación y posesión.
2. Indicación del nombre del terreno con especificación de ubicación geográfica.
3. Cédula catastral del inmueble, en caso de ser posible.
4. Afirmación de que el predio cuya reserva se pretende es un terreno baldío, no es una Reserva Territorial del Estado, no es una sabana o playón comunal, ni un ecosistema estratégico o una zona de manejo especial.
5. Indicación del nombre y domicilio de los colindantes del predio en cada uno de los puntos cardinales.
6. Plano correspondiente, de conformidad con las exigencias técnicas establecidas por el Incoder a través de la Resolución 1216 del 2005.
7. Estudio de factibilidad para la ejecución de los proyectos de alto interés nacional, tales como la exploración y explotación de los recursos mineros, señalando las zonas adyacentes o aledañas a la exploración o explotación.
8. Estudio de factibilidad para la ejecución de los proyectos de alto interés nacional, tales como el establecimiento de servicios públicos o el desarrollo de actividades que hubieren sido declaradas por la ley como de utilidad pública e interés social.
9. Permiso para la construcción de obras de infraestructura encaminadas a la instalación o dotación del servicio público respectivo, o el desarrollo de la actividad declarada por la ley como de utilidad pública e interés social.
10. Licencia ambiental o concepto favorable de la autoridad ambiental competente, cuando el proyecto así lo requiera.
11. El pago de la tarifa establecida para los gastos del procedimiento.

Como puede apreciarse, existen dos mecanismos sobre cómo la industria petrolera y minera resulta favorecida; pues el Incoder:

- No adjudicará zonas aledañas, a 5 km alrededor de las zonas en las que se exploten recursos minerales; como una especie de reserva que salvaguarda intereses de orden público y económico.
- Y estableciendo zonas de reserva para futuras exploraciones o explotaciones de recursos naturales, por ser de utilidad pública e interés social.

Posteriormente fue expedida la Ley 418 de 1997, cuya vigencia fue prorrogada por la Ley 598 de 1999, que contiene disposiciones que regulan esta misma materia, desarrollando la Ley 160 de 1994.

Los artículos 123 hasta el 130 establecen que para la limitación de las áreas aledañas o adyacentes a las explotaciones petroleras, el Incoder tendrá en cuenta en cada caso las circunstancias específicas de orden público de la región, y para esto se debe oír primero al Ministerio del Interior y las demás entidades públicas interesadas en la constitución de la reserva territorial.

Da la posibilidad de entregar las tierras baldías reservadas a las entidades encargadas de la actividad petrolera o minera, a título de comodato o arriendo, y estas mismas entidades públicas o el Incoder podrán adquirir mediante negociación directa o expropiación con indemnización, los predios, mejoras o derechos de los particulares situados en las zonas aledañas o adyacentes a la exploración o explotación.

Esta herramienta legal es de interés para la industria de la explotación de los recursos naturales, porque en la medida en que las compañías no puedan solicitar la adjudicación como propietarios de una zona baldía porque su objeto social no es la explotación económica de la tierra, y no pueden obtener servidumbres administrativas acordadas con el Estado sobre predios baldíos, debido a su naturaleza de inembargabilidad, imprescriptibilidad e inenajenabilidad, el Incoder establece posibilidades alternas para hacer uso de baldíos que son reservados para la exploración y explotación de los recursos naturales.

### **3. SERVIDUMBRE ELÉCTRICA**

#### **3.1. Fundamento legal y constitucional**

Al ser declarados de utilidad pública por la Ley 56 de 1981 todos aquellos planes, proyectos y obras destinadas a la generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, entra a operar de pleno derecho el artículo 58 de la Constitución Política que garantiza y asegura el interés general colocándolo por encima del interés particular, tal como se ha venido exponiendo a lo largo de esta obra.

De igual forma, la Ley 142 de 1994 (ley de servicios públicos domiciliarios) en su artículo 56 declara de utilidad pública todas aquellas obras destinadas al desarrollo y ejecución de las obras destinadas a la prestación de servicios públicos.

Por su parte el artículo 57 de esta ley señala de manera expresa todas aquellas actividades que la entidad tiene la facultad de realizar en los predios de propiedad

particular requeridos, para el desarrollo de su objeto. Entre ellas se encuentran las siguientes: pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellas, entre otros.

A su turno, con respecto a las servidumbres de energía eléctrica, el artículo 25 de la Ley 142 de 1994, el Decreto 2811 de 1974, la Ley 80 de 1993 y el Decreto 22 de 1983, establecen como de utilidad pública las servidumbres eléctricas.

Estas y demás disposiciones de la Ley 142 de 1994, Ley 56 de 1981, en concordancia con el Decreto 222 de 1983 y el Decreto 2580 de 1985, constituyen la principal normativa aplicable a la constitución de las servidumbres eléctricas, las cuales se desarrollarán a continuación.

### **3.2. Concepto y características**

*3.2.1. Es una servidumbre legal.* Puesto que existen por ministerio de la ley, y se impone independientemente de la voluntad o no del propietario del predio sobre el cual recae.

*3.2.2. De carácter público.* Pues así ha sido declarada por la Ley 142 de 1994 y la Ley 56 de 1981. Por otro lado, busca la prestación de un servicio público a la comunidad, constituyéndose hoy en día casi como un servicio de primera necesidad.

*3.2.3. Constituye una limitación del dominio.* Concede a la entidad pública la facultad de pasar por los predios afectados, por vía aérea, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y de distribución del fluido eléctrico, ocupar las zonas objeto de la servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para la ejecución y manejo de la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica (art. 25 Ley 56 de 1981).

### **3.3. Procedimiento para su constitución**

En primer lugar, a quien corresponde adelantar las negociaciones previas con los propietarios de los predios sobre los cuales ha de recaer la servidumbre, o, fallidos estos, la iniciación del proceso de imposición de servidumbre, es a la entidad que haya adelantado el proyecto y ordenado su ejecución.

Para el desarrollo del proceso se deben aplicar las normas incluidas en los libros 1º y 2º del Código de Procedimiento Civil y las disposiciones contempladas en la Ley 56 de 1981.

Por otro lado, resulta característico de esta clase de servidumbres el hecho de que pueden ser impuestas por las comisiones de regulación, y también por las entidades territoriales y la Nación, siempre que tengan competencia para prestar el servicio. (Ley 142 de 1994, artículo 118).

### **3.4. Extinción de la servidumbre eléctrica**

La servidumbre eléctrica se extingue por las causales señaladas en el artículo 120 de la Ley 142 de 1994. Estas son:

1. Por las causas previstas en el Código Civil.
2. Por suspenderse su uso por dos años.
3. Si los bienes sobre los cuales recae se hallan en tal estado que no sea posible usar de ellos durante el mismo lapso.
4. Por prescripción de igual plazo.
5. Por el decaimiento a que se refiere el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo, si provinieren de acto administrativo.

## **4. INDEMNIZACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**

La indemnización está compuesta por dos elementos: el daño emergente y el lucro cesante, consagrados en el Código Civil Colombiano, artículo 1614:

*“Daño emergente y lucro cesante. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.”*

En Colombia se ha desarrollado una metodología para el avalúo de las servidumbres mineras, petroleras y eléctricas, no solo por las empresas sino en general por las entidades dedicadas a practicar los avalúos.

Actualmente con el Decreto 1420 de 1998, esta labor puede ejecutarse con un mayor rigor. Este decreto, a pesar de no ser expedido para servidumbres propiamente, sí lo es para la valoración de inmuebles, por esto las servidumbres pueden favorecerse con esta regulación.

Hoy en día las empresas del Estado, Ecopetrol para los hidrocarburos, Ingenominas para las minas, y las reguladoras eléctricas, así como las empresas privadas que adelantan estas actividades tienen un proceso similar orientado por el Decreto 1420 de 1998, para el avalúo de predios con el fin de comprarlos o constituir servidumbres y el pago de las indemnizaciones, pero en estas industrias y tanto en el sector privado como en el público comparten una filosofía común: justicia y equidad.

A guisa de ejemplo, Ecopetrol los plasma de la siguiente manera:

*“El principio de justicia se entiende como la retribución monetaria proporcional a las afectaciones reales en los predios por la operación y construcción que se efectúen en este. De otra parte, el principio de equidad tiene que ver con el hecho que, independientemente del nivel económico, cultural y religioso de los propietarios, en igualdad de circunstancias (características físicas de los terrenos, valor comercial, grado de afectación, etc.), estos recibirán proporcionalmente al área afectada el mismo dinero por la indemnización.”<sup>7</sup>*

Para el cálculo de la indemnización, acorde con los dos principios mencionados, se debe tener en cuenta la afectación real que reportan los inmuebles.

Por otra parte, las compañías privadas tienen muy clara su filosofía de negociación de tierras, que se puede resumir en los siguientes criterios:

- Desarrollar todas las labores tendientes a realizar con eficacia la construcción y el mantenimiento de las instalaciones.
- Pagar los daños y negociar las servidumbres, a precios comerciales dentro de su presupuesto.
- Se paga el precio justo, para resarcir los perjuicios causados por la constitución de la servidumbre manteniendo el equilibrio en un área determinada. Se rigen por el principio de equidad, de tal manera que los propietarios o poseedores se sientan debidamente compensados.
- Mantener buenas relaciones con los propietarios de los predios para evitar conflictos que puedan repercutir en el desarrollo de las obras.

El monto de la indemnización consulta el valor comercial de la tierra, para lo cual las empresas acuden al fomento y crédito agropecuario de los avalúos de la zona y a la producción promedio, para establecer los rangos mínimos y máximos que ha de pagar por concepto de daños y servidumbres.

---

<sup>7</sup> SANABRIA, HÉCTOR, *Criterio metodológico para indemnizaciones por concepto de servidumbre*, Documento que reposa en los archivos de Arce Rojas Consultores S.A. Bogotá, 1998, 14 p.

Como puede apreciarse, las sumas que se pagan por concepto de servidumbres tienen un carácter indemnizatorio, es decir, no incrementa sin justa causa el patrimonio de los propietarios de los predios.

En los últimos años el problema radicaba en establecer un criterio único de avalúo, lo cual se empezó a desarrollar desde 1983 cuando se adoptó el criterio de las Zonas Físicas Homogéneas con el objeto de implementar avalúos masivos. Este criterio es el que actualmente desarrolla el Decreto 1420 de 1998, y es adoptado de alguna u otra manera por todas las entidades vinculadas en esta labor. Esta norma tiene como finalidad señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos: Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa, Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación judicial, entre otras.

Recordemos que este decreto no está contemplado para servidumbres, pero los mismos criterios objetivos pueden ser aplicables para ésta. Por eso es importante definir qué es un avalúo y cómo se tasan los valores de una valoración predial y los procedimientos o metodologías que se utilizan en esta labor.

El avalúo tiene como objetivo determinar el monto de una justa indemnización por los daños y perjuicios que se llegaren a causar con ocasión de la ocupación o imposición de la servidumbre minera, petrolera o eléctrica. Esta indemnización debe comprender el daño emergente y el lucro cesante, de tal forma que dicha reparación integral deje al propietario en el estado que se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran producido.

El criterio predominante es el regulado y desarrollado por el Decreto 1420 de 1998, sin embargo, a pesar de ser este decreto el que desarrolla los criterios metodológicos para la realización de los avalúos sobre la propiedad inmueble, tratando de generar el mayor grado de confiabilidad y certeza de que el valor fijado en los dictámenes periciales son los apropiados y corresponden a una justa suma de dinero, que en el caso de las servidumbres correspondería al monto de la indemnización a pagar por parte del industrial minero, del petróleo, entre otros, por la causación de los daños consecuencia de las ocupaciones que tenga que realizar sobre los terrenos de propiedad particular requeridos para el desarrollo y ejecución de las actividades propias de su objeto, no siempre es el adoptado por las compañías explotadoras en las negociaciones preliminares.

Este decreto es el utilizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual resulta ser el de mayor aceptación y prácticamente el único aplicable por los peritos

auxiliares de la justicia dentro del proceso de servidumbre. Dicha norma plantea la homogeneización de las áreas por su avalúo, con el fin de establecer el valor real de los predios y las áreas de terreno sobre las cuales se requiere la ocupación.

#### **4.1. Criterios de valoración de las indemnizaciones:**

**a. Según el grado de afectación.** Un primer aspecto para tener en cuenta es el de establecer si las afectaciones con las obras son de carácter transitorio o permanente.

Este criterio limita directamente el usufructo del propietario sobre el predio, de donde se deriva una de las mayores limitantes del dominio. Esto es lo que principalmente se pretende compensar con el pago de la indemnización. De este modo, se puede observar que el avalúo que fija el monto de la indemnización puede variar dependiendo del daño o perjuicio eventual y prolongado en el tiempo, que se llegue a causar con las obras.

**b. Según el valor y precio de la tierra.** Este criterio se encuentra asociado directamente con las características propias de las tierras según sean las zonas de afectación. Específicamente se reduce al tema de los bienes inmuebles por naturaleza.

No es lo mismo realizar el avalúo de una determinada extensión de terreno que se encuentre en un área rural o urbana, de tierra fértil o improductiva, o destinada a uno u otro uso agrícola o de ganadería, los cuales son, por lo general, los usos dados a los bienes ubicados en las áreas rurales, o la destinación a que se sometan aquellos ubicados en las áreas urbanas.

El valor de la tierra, que podría decirse, es aquella importancia que su existencia representa en un lugar determinado. Por ejemplo, en la zona cafetera, el valor de la tierra fértil sería el hecho de que ella permite los cultivos del grano del café, generando el crecimiento económico de la zona y los ingresos y ganancias de sus cultivadores.

El precio de la tierra, podría decirse, está directamente relacionado con el monto o suma de dinero que comercialmente debe pagar una persona interesada en adquirir esos terrenos, que dada su ubicación, características propias o mejoras que sobre ella se hayan realizado, la hacen, en mayor medida, apreciable económicamente. Cosa distinta ocurriría si fuera tierra infértil, siguiendo con el ejemplo anterior, que no permitiera el cultivo de café, pues en este caso, comercialmente su costo sería mínimo.

En síntesis, la mayor o menor valoración y precio (costo) de la tierra, varía conforme con los usos a los cuales ha sido o puede estar destinada, su ubicación y características propias que la hacen susceptible de ser o no explotada económicamente, en tal o cual medida.

**c. La renta.** El factor de la renta, para efectos de la determinación de la indemnización, se encuentra asociado con el de los ingresos marginales que generan su proceso productivo y que son los que le representan beneficios económicos al propietario de las mismas.

Siendo la tierra un factor de producción, genera ingresos económicos al propietario que la aproveche, ante lo cual, también dentro de la justa indemnización que ha de pagar el explotador por la ocupación de los terrenos, se deberá incluir una suma que satisfaga la pérdida de ingresos económicos futuros derivados de la producción o potencialidad productiva de la tierra, como consecuencia de la imposibilidad de explotación por la ocupación de las mismas.

**d. Según las mejoras realizadas.** Este criterio lo establece directamente el Decreto 805 de 1947, cuando nos ilustra que es:

1. El trabajo humano y los gastos empleados en la adaptación del terreno para su aprovechamiento o utilización; (costo de mano de obra e infraestructura);
2. El valor comercial, al tiempo del avalúo, de las edificaciones, plantaciones, cercados, acequias, caminos y demás obras y labores útiles, incluyendo, en lo referente a sementeras, los rendimientos que se espere obtener de la cosecha pendiente; (Lucro cesante);
3. El mayor valor efectivo que la tierra hubiere adquirido con el esfuerzo del poseedor, y (valorización);
4. El valor comercial de la superficie del terreno que el concesionario vaya a ocupar en la explotación minera, cuando de ésta se trate.

**e. Según las zonas homogéneas físicas.** Una zona homogénea física corresponde al espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a suelos, aguas, pendientes, pisos térmicos, vías, uso, destino económico, u otras variables que permitan diferenciar esta área de las adyacentes, lo que permite que se tengan las mismas rentas y consecuentemente pueda concretizar el mismo precio.

Este criterio permite determinar el avalúo en masa de tierras con similares características y que se encuentran dentro de una misma zona. De este modo, resulta más fácil conocer el precio comercial de un área de terreno determinada, pues su

precio comercial ya estaría determinado y que sería el asignado a toda la zona, a menos que posea características especiales que la hagan diferente de las demás.

Esta metodología de avalúos masivos, dada la existencia de las denominadas zonas físicas homogéneas practicada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es la utilizada para fijar el valor comercial del área afectada o trazado del proyecto, lo cual se hace sobre el mapa, pero teniendo en cuenta, para el dictamen final, las distintas variables que perfeccionan este método y que van a determinar, en últimas, las características propias del terreno y su verdadero valor comercial.

**f. Según las variables del área en particular.** Las características propias de cada una de estas variables son: El uso, que puede ser urbano, industrial, comercial o recreacional, definido por el POT<sup>8</sup> de cada municipio. Zonas de ecosistemas frágiles, áreas explotadas con árboles de raíz profunda, áreas con una afectación mayor del 70%, todos estos son considerados como afectación total.

Hay otras áreas que tienen una afectación media o intermedia, para lo cual se toman como variables de interacción la propiedad privada, el valor potencial de la tierra y lo pendiente, que es la afectación con obras accesorias a la actividad propia del proyecto<sup>9</sup>.

Del resultado del análisis de estas cuatro variables (Uso, propiedad privada, valor potencial y pendiente) se definen las características propias del terreno y el valor comercial que en realidad, habiéndose hecho la individualización del mismo, se van a tener en cuenta para el avalúo y fijación de la indemnización por los perjuicios que se llegaren a causar con ocasión de la ocupación del predio.

Este criterio busca el valor real del inmueble mirándolo en un contexto, dentro de las áreas que pueden tener la misma valoración. Estudiando, sin embargo, cada inmueble de forma independiente. Es indispensable para establecer el monto de la indemnización conocer el grado de afectación real del inmueble. El grado de afectación hace referencia a la posibilidad de usufructo que conserva el propietario respectivo de la franja de terreno que se gravará.

Lo de resaltar de este acápite es la creación de un criterio técnico y objetivo para hallar el valor justo de las indemnizaciones, que está siendo aplicado por la industria minera, petrolera y eléctrica, las ciencias auxiliares y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, facilitándose así la valoración de los daños y perjuicios y el costo de la servidumbre.

8 Plan de Ordenamiento Territorial

9 SANABRIA, *Op. cit.*

## **5. EL REGISTRO O LA PUBLICIDAD DE LAS SERVIDUMBRES**

### **5.1. Concepto:**

En el ordenamiento jurídico colombiano predomina la teoría del título y el modo para la adquisición y constitución del derecho real de servidumbre. Solemnidad que no permite desconocimiento alguno por las partes que realizan el negocio jurídico.

El título constitutivo de las servidumbres puede ser: por ministerio de la ley, por acto jurídico, por el hecho jurídico, por destinación del padre de familia y por declaración judicial. Estos operan dependiendo del caso en particular.

Los modos son: ocupación, accesión, tradición, sucesión, prescripción.

Ahora, la legitimación del título y el modo se materializan en la escritura pública y el registro en el folio de matrícula inmobiliaria del predio sirviente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, respectivamente. So pena de que no se generen los efectos jurídicos propios de la figura y se afecte el ejercicio del derecho real de servidumbre.

### **5.2. Fundamento legal**

El Código Civil, el Decreto 1250 de 1970 y el Decreto 960 de 1970 establecen las solemnidades generales que todo derecho real requiere para su validez jurídica. Se encuentran solemnidades adicionales en la legislación propia de cada industria (Minas, petróleo y eléctricas), pero, aun así, las formalidades exigidas por las normas en comento deben cumplirse, pues son estas el género, y las otras, la especie.

El ordenamiento civil (art. 760) indica que la tradición de un derecho de servidumbre se debe efectuar por escritura pública y debe ser debidamente registrada. Así mismo el Decreto 960 de 1970, artículo 12, reza que todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles deben celebrarse por escritura pública. Por último, el Decreto 1250 de 1970 en su artículo 2 expresa que están sujetos a registro todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces. Así mismo el artículo 43 reza que ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina; mientras que el artículo 44 nos dice que ningún título o instrumento sujeto

a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha en que aquel fue inscrito.

El Decreto 1250 de 1970 tiene como finalidad principal la de llevar el registro individual de cada inmueble, el cual incorpora toda su historia legal desde el momento de su adquisición. En él se anotan los gravámenes que sobre el inmueble recaen, las transmisiones de propiedad que se han efectuado, la constitución de derechos reales, limitaciones y anotaciones preventivas, sus características físicas, ubicación y demás manejos legales que la ley quiere que sea de público conocimiento.

El registro cumple una función de publicidad, por cuanto la ley quiere, al ser la propiedad inmueble un tema de orden público, que los actos jurídicos que sobre ellos se realicen se manejen con transparencia y que la persona que adquiera o constituya un derecho real sobre el mismo tenga conocimiento de las limitaciones o gravámenes que le recaen o, por el contrario, tenga la tranquilidad de saber que el bien está libre de todo problema jurídico.

De aquí que se derive el tema de la inoponibilidad ante terceros por el no cumplimiento de la formalidad del registro, pues es el único medio de publicidad seguro, confiable y legal que existe, para conocer la situación legal del bien. Lo que no se encuentre en el registro, no es oponible a un tercero que de buena fe haya constituido derecho real alguno sobre el inmueble.

### 5.3. Principios del registro

Los principios que reglan el registro de los instrumentos públicos son:

1. **La rogación:** es la petición de inscripción en el registro mediando la presentación del título o documento constitutivo del derecho real.
2. **Publicidad en las inscripciones:** toda persona, propietaria o no, puede solicitar la copia del folio de matrícula inmobiliaria.
3. **Fe pública del registro:** es la protección de los derechos de quien adquiere el inmueble con fundamento en el registro.
4. **Inscripción como acto constitutivo:** es el registro el modo perfeccionador de los actos por medio de los cuales se adquieran o constituyan derechos reales sobre los bienes inmuebles por naturaleza.
5. **Legalidad del documento o instrumento:** al momento de la inscripción, el funcionario debe examinar y calificar el documento y el folio registral para ver si se ajusta a la ley, so pena de ser rechazada.
6. **Es un tracto sucesivo:** cada acto registrado debe ser una derivación del anterior. Prioridad registral: las inscripciones se deben realizar en el orden de su presentación. Legalidad: se presume la legalidad de todo acto inscrito.

7. **Especialidad:** en el registro solo se inscriben los bienes inmuebles por naturaleza y los derechos reales que sobre el mismo se constituyan.

#### **5.4. Requisitos de validez del registro**

Para que el registro de un instrumento público sea válido se requiere:

1. Que la presentación del título o instrumento público debe realizarse en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.
2. Tiempo en el cual ha de presentarse el título o instrumento público, puede ser en cualquier tiempo, salvo las excepciones de ley.
3. La presentación de un título o instrumento público que afecte la situación jurídica del inmueble.
4. Solicitud del registro: esta se configura con la presentación del título o instrumento público.
5. Procedencia inmediata del título que ampara el derecho objeto de inscripción, es decir, del título o instrumento público solo se derivan derechos reales sobre el inmueble.
6. Inscripciones originarias: estas operan en el caso de las adjudicaciones de bienes baldíos y sentencias judiciales que declaran el dominio por prescripción adquisitiva.

#### **5.5. Del folio de matrícula inmobiliaria**

La matrícula es un folio destinado a un bien inmueble determinado. Cuya característica es la de ser un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Su función es la de inscribir todos aquellos actos, contratos y providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen la constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario. Dentro del mismo también se consignará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento o Territorio Nacional y el municipio de la ubicación del bien, y la cédula catastral que corresponda a este dentro del municipio respectivo, las características del inmueble (si es urbano o rural), designándolo por su número o nombre y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. Si existieren plano y descripción catastral, estos se adosarán al folio, como parte integrante del mismo (arts. 2º, 5º y 6º del Decreto 1250 de 1970).

## 5.6. Estructura del folio de matrícula inmobiliaria

El folio de matrícula inmobiliaria se compone de seis (6) columnas, cada una con funciones específicas de inscripción, con la finalidad de otorgar orden, claridad y uniformidad al registro. El artículo séptimo 7° del Decreto 1250 de 1970 describe la estructura y composición que debe cumplir el folio.

Primera sección. Esta será utilizada para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia. Dentro de los cuales se encuentran: La compraventa (101), permuta (102), donación (103), declaración judicial (110), consolidación de nuda propiedad (114), adjudicación por expropiación (115), adjudicación de la cosa hipotecada (117), títulos de minas (118), adjudicación por causa de muerte (150), adjudicación de baldíos (170), declaración judicial de pertenencia (180), declaración judicial de prescripción como excepción (181), por accesión del suelo por decreto judicial (191), entre otros.

Segunda sección. En ella se inscriben los gravámenes a constituir sobre el inmueble. Como pueden ser: Hipoteca de bienes en usufructo (212), hipoteca de minas (213), hipoteca sobre bienes futuros (216), prendas agrarias (260), prendas industriales (261), actas de inmovilización (270), inscripciones de cuerpo cierto (210), hipotecas de derecho pro indiviso (211).

Tercera sección. En ella se inscriben las limitaciones y afectaciones del dominio. Tales como: usufructo (310), uso (311), habitación (312), las servidumbres se inscriben dependiendo de su clasificación: De tránsito activa (320), acueducto activa (321), aguas negras activa (322), de tránsito pasiva (323), de acueducto pasiva (324), de energía eléctrica (326), de aire (327), de luz (328), etc., medianería (330), servidumbre petrolera (915), entre otros.

Cuarta sección. Se utiliza para anotar las medidas cautelares que por orden judicial se decreten sobre el inmueble y se ordene su inscripción en el folio. Dentro de las cuales se destacan: embargos de acción personal (401), embargos de acción real (402), embargos de jurisdicción coactiva (403), demandas civiles de cuerpo cierto (410), sobre universalidades (411), de separación de bienes (420), prohibiciones y valorizaciones que afecten la enajenabilidad (430).

Quinta sección. En ella se inscriben los títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial. Como podrán ser: arrendamientos (501), comodatos (520), entre otros.

Sexta sección. Se destina la inscripción de títulos que conlleven la falsa tradición. Se resaltan los siguientes: la enajenación de cosa ajena (601), la transferencia de

derecho incompleto o sin antecedente propio: venta de derechos sobre gananciales o gananciales (601), venta de cuerpo cierto teniendo solo derecho de cuota (611), venta de mejoras en suelo ajeno con antecedente registral (612), el código (999) para otra clase de inscripciones de ley.

## **6. LA EXPROPIACIÓN COMO DERECHO SUPERFICIARIO EN LA INDUSTRIA MINERA, PETROLERA Y EL SECTOR ELÉCTRICO**

**6.1. Aspectos comunes.** En cuanto a lo que con esta figura se busca, se debe recordar que con respecto a estos tres (3) sectores la ley ha declarado de utilidad pública todas aquellas actividades encaminadas a su desarrollo, por lo cual, si llegare a resultar necesaria su ejecución, no se trataría de una limitación al dominio, como lo es en el caso de las servidumbres, sino de un traslado del mismo a manos del Estado, es decir, que con respecto a las tierras expropiadas se adquiere su propiedad.

Ahora, en cuanto al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil, les son aplicables de igual forma. Este proceso no busca autorizar o declarar o no la expropiación, sino que se hace cargo de lo correspondiente al cumplimiento de las formalidades y la indemnización de perjuicios por los daños que se le han de causar al propietario del predio expropiado. La declaración como tal, la decreta el ejecutivo.

**6.2. Expropiación en la industria del petróleo.** A esta figura puede acudir el industrial del petróleo, trátase de persona privada o persona de derecho público, ya que su solicitud es permitida y está contemplada tanto en el Código de Petróleos como en el de normativa administrativa.

El Código de Petróleos señala en su artículo 4° que, a petición de la parte legítimamente interesada, el Ministerio podrá decretar la expropiación, una vez expedido este acto administrativo, de los juicios de expropiación a que haya lugar, conocerán en primera instancia los jueces del circuito de la ubicación del inmueble respectivo, y en segunda instancia, los tribunales superiores del distrito judicial y su trámite se ajustará al procedimiento del código judicial, siguiendo los trámites del artículo 84 del mismo ordenamiento petrolero.

**6.3. Expropiación en la industria minera.** Se encuentra ligada a la declaratoria de utilidad pública de todas aquellas actividades destinadas a la exploración y explotación minera (artículo 13 del Código de Minas). Y su procedimiento está reglado en el artículo 286.

En materia minera, los bienes expropiables son los inmuebles necesarios para determinadas obras o instalaciones debidamente individualizadas o todos los que se requirieran para la totalidad del proyecto minero, así como también los derechos que se hayan constituido sobre ellos, lo que quiere decir que cuando pasan al dominio de la industria, llegan libres de todo gravamen o limitación al dominio que sobre ellos se hubiere constituido. La única limitación al ejercicio de este proceso es la que se pretenda realizar sobre los inmuebles objeto de algún título minero.

Los requisitos que debe contener la solicitud de expropiación están señalados en el artículo 189 del Código de Minas, y desde luego, el procedimiento de expropiación judicial se debe acomodar a esta norma procesal.

**6.4. Expropiación en el sector eléctrico.** Esta figura se encuentra regulada, además de las disposiciones generales del Código Civil y de Procedimiento Civil (anteriormente expuestos), por la Ley 42 de 1994, mediante la cual se establece el régimen de servicios públicos domiciliarios, título IV, capítulo III y por el título VII, capítulo III.

Al igual que las industrias minera y petrolera, la declaratoria de utilidad pública opera para el desarrollo y ejecución de obras para la prestación de servicios públicos, en virtud de la cual se autoriza expresamente la expropiación cuando ello se requiera.

Así lo establece el artículo 56 de la Ley 142 de 1994, al declarar de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas. Con ambos propósitos podrán expropiarse bienes inmuebles.

Las entidades territoriales y la nación son las competentes para determinar la necesidad de proceder a expropiar e interponer y hacer seguimiento de los procesos judiciales requeridos.

## **BIBLIOGRAFÍA**

ARCE ROJAS, DAVID, *La propiedad del subsuelo en Colombia*, Artículo publicado en *Universitas*, n° 87, Revista publicada por la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Javeriana, 1994, p. 92.

ARCE ROJAS, DAVID, *La ley del ambiente en la industria petrolera*, Artículo publicado en *Universitas*, n° 85, Revista publicada por la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Javeriana, 1994, p. 74.

COLEGIO DE ABOGADOS DE MINAS Y PETRÓLEOS, *Legislación petrolera*, Compilación 1999.

- PARRA QUINTERO, JULIO CÉSAR, Y PARRA DUARTE, JULIO CÉSAR, *La servidumbre petrolera*, Artículo publicado en el libro *Temas mineros y petroleros*, editado por el Colegio de Abogados de Minas y Petróleos, Bogotá Colombia, 1995, p. 217.
- PARRA QUINTERO, JULIO CÉSAR, *La servidumbre en el Código de Minas*, Artículo publicado en el libro *Temas mineros y petroleros*, editado por el Colegio de Abogados de Minas y Petróleos, Bogotá Colombia, 2005, p. 115.
- RICAUARTE DE BEJARANO, MARGARITA, *Código de Minas comentado*, Universidad Externado de Colombia, 2005.
- SANABRIA, HÉCTOR, *Criterio metodológico para la indemnización de servidumbres*, Este documento reposa en los archivos de Arce Rojas Consultores S.A., Bogotá, 1998, p. 14.
- URRUTIA MEJÍA, HERNANDO, *Los procesos de servidumbres*, Segunda Edición, Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Bogotá Colombia, 2006.
- VELÁSQUEZ-JARAMILLO, LUIS GUILLERMO, *Bienes*, Octava Edición, Bogotá, Editorial Temis, 2000, p. 269.