

Camilo Daniel Arango Castro

Gestión inmobiliaria en los proyectos de infraestructura

Enfoque al sector minero y petrolero



Colección Textos de Jurisprudencia



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá



UR

Gestión inmobiliaria en los proyectos de infraestructura.

Enfoque al sector minero
y petrolero

A Dios,

*Al Maestro, Dr. Gilberto Arango Tovar,
gracias a Dios, MI PADRE,*

A mi Madre,

Y a mis Hermanos.

**Gestión inmobiliaria
en los proyectos de
infraestructura.
Enfoque al sector minero
y petrolero**

Camilo Daniel Arango Castro



COLECCIÓN TEXTOS DE JURISPRUDENCIA

© 2007 Editorial Universidad del Rosario
© 2007 Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario,
Facultad de Jurisprudencia
© 2007 Pontificia Universidad Javeriana
© 2007 Camilo Daniel Arango Castro

ISBN: 978-958-8298-47-4

Primera edición: Bogotá D.C., septiembre de 2007
Coordinación editorial: Editorial Universidad del Rosario
Corrección de estilo: César A. Mackenzie C.
Diseño de cubierta: Antonio Alarcón
Diagramación: Ángel David Reyes
Impresión: Cargraphics
Editorial Universidad del Rosario
Calle 13 N° 5-83 • Tels.: 336 6582/83-243 2380
Correo electrónico: editorial@urosario.edu.co

Todos los derechos reservados.
Esta obra no puede ser reproducida sin el permiso previo escrito
de la Editorial Universidad del Rosario

ARANGO CASTRO, Camilo Daniel
Gestión inmobiliaria en los proyectos de infraestructura. Enfoque al sector minero
y petrolero / Camilo Daniel Arango Castro. —Facultad de Jurisprudencia.
Bogotá: Editorial Universidad del Rosario, 2007.
322 p.—(Colección Textos de Jurisprudencia).

ISBN: 978-958-8298-47-4

Propiedad privada-Legislación / Bienes raíces-Legislación / Bienes públicos-Legislación
/ Recursos naturales-Legislación / Servidumbres (Derecho) / Industria del
petróleo-Legislación / I. Título / II. Serie.

343.025 SCDD 20

Impreso y hecho en Colombia
Printed and made in Colombia

CONTENIDO

Introducción	17
1. Fundamento legal y constitucional de la propiedad inmueble	19
2. Clasificación general de los bienes inmuebles.....	22
2.1 Acercamiento al concepto general de bienes inmuebles.....	22
2.2 Bienes particulares	23
2.3 Bienes del Estado.....	23
2.3.1 Bienes baldíos	26
2.3.2 Bienes ejidos	31
2.3.3 Bienes fiscales.....	32
2.3.4 Bienes vacantes y mostrencos.....	35
2.3.5 Bienes ocultos	37
3. Modos de adquirir los bienes inmuebles	39
3.1 Bienes particulares	39
3.1.1 Ocupación.....	39
3.1.2 Accesión	41
3.1.3 Tradición.....	41
3.1.4 Prescripción.....	43
3.2.1.1 Procesos de adjudicación de baldíos.....	45
3.2.2 Adquisición de Bienes Ejidos.....	52
3.2.3 Adquisición de Bienes vacantes y mostrencos.....	53
3.2.4 Adquisición de Bienes fiscales	55
3.2.5 Adquisición por Accesión (Aluvión)	55
4. La propiedad sobre el subsuelo	59
4.1 Antecedentes históricos.....	60
4.2 Evolución histórica en Colombia	65
4.3 Caso “Santiago de las Atalayas y Pueblo Viejo de Cusiana”	74

4.4	Recuento histórico de la evolución normativa frente al tema de la propiedad sobre el subsuelo en Colombia.....	84
4.5	Sentencia del Consejo de Estado del 29 de octubre de 1996	100
5.	Acercamiento hacia los recursos naturales y su propiedad.....	108
5.1	Fundamento legal y constitucional.....	108
5.2	Clasificación.....	111
5.2.1	Recursos naturales renovables	111
5.2.2	Recursos naturales no renovables	112
5.2.3	Manejo y uso de las aguas en los proyectos de infraestructura	114
6.	Las servidumbres en general	119
6.1	Introducción al tema de las servidumbres.....	119
6.2	Fundamento legal y constitucional.....	124
6.3	Características.....	125
6.4	Clasificación.....	129
6.4.1	Generales.....	129
6.4.1.1	Según el origen de su establecimiento	129
6.4.1.2	Según el modo de ejercicio	129
6.4.1.3	Según la carga del predio sirviente	129
6.4.1.4	Según las señales de su existencia	129
6.4.1.5	Según el predio sobre el cual recaen	130
6.4.2	En particular	131
6.4.2.1	Servidumbre de uso de riberas o de flote de la sirga..	131
6.4.2.2	Servidumbre de tránsito.....	132
6.4.2.3	Servidumbre natural.....	133
6.4.2.4	Servidumbre de acueducto	135
6.4.2.5	Servidumbres voluntarias	136
6.4.2.6	Servidumbres establecidas en el Código de Recursos Naturales (Decreto 2881 de 1974).....	137
6.4.2.6.1	Servidumbre de acueducto	137
6.4.2.6.2	Servidumbre de desagüe.....	138
6.4.2.6.3	Servidumbre de presa o estribo	138

6.4.2.6.4	Servidumbre de tránsito para transportar agua en vasijas o recipientes	139
6.4.2.6.5	Servidumbre de abrevadero	139
6.4.2.6.6	Servidumbre de uso de riberas	139
6.4.2.7	Servidumbre pública sobre cuencas hidrográficas	140
6.4.2.8	Servidumbre de aeródromos y aeropuertos	140
6.4.2.9	Servidumbres administrativas	140
6.4.2.10	Servidumbre para vías férreas	142
6.4.2.11	Servidumbre para vías férreas	142
6.4.3	Casos que no constituyen servidumbre	142
6.4.3.1	Demarcación	143
6.4.3.2	Cerramiento	143
6.4.3.3	Medianería	143
6.4.3.4	Luz y vista	145
6.4.3.5	Aguas lluvias	147
6.5	Constitución y adquisición de las servidumbres en general	147
6.5.1	Según su clasificación	148
6.5.2	Según el bien sobre el cual recae	148
6.5.3	Según la voluntad de las partes	149
6.5.4	Por sentencia judicial	149
6.5.5	Por el desenglobe de los predios	150
6.5.6	Por prescripción	150
6.5.7	En virtud de la ley	151
6.6	Extinción de las servidumbres	151
7.	Servidumbres especiales	154
7.1	Servidumbre minera	154
7.1.1	Fundamento legal y constitucional	154
7.1.1.1	Antecedentes históricos	157
7.1.1.2	Concepto y características	159
7.1.1.3	Requisitos para su constitución	159
7.1.1.3.1	Título minero	160
7.1.1.3.2	Aviso	162
7.1.1.3.3	Caución e indemnización	163

7.1.1.4	Restricciones a la constitución de la servidumbre	164
7.1.1.5	Procedimiento para la constitución de la servidumbre	165
7.1.1.5.1	Amparo policivo.....	167
7.1.1.5.2	Perturbación por autoridad administrativa	169
7.1.1.5.3	Clasificación de las servidumbres mineras.	169
7.1.1.5.4	Clasificación de las servidumbres mineras.	169
7.1.1.5.5	Extinción de las servidumbres mineras.....	172
7.2	Servidumbres petroleras	172
7.2.1	Fundamento legal y constitucional	172
7.2.1.1	Antecedentes históricos	174
7.2.1.2	Concepto y características	178
7.2.1.2.1	Es de interés público.....	182
7.2.1.3	Es de carácter legal.....	182
7.2.1.4	Es una limitación al derecho de dominio.....	182
7.2.1.5	Su objeto es el desarrollo de la actividad petrolera	183
7.2.1.6	Es inseparable e indivisible	183
7.2.1.7	Es indivisible.....	183
7.2.1.8	Está por fuera del comercio	183
7.2.1.9	Es continua	183
7.2.1.10	Es positiva	183
7.2.1.11	Es aparente.....	183
7.2.2	Clasificación	184
7.2.2.1	Según el uso que se haga de ellas	184
7.2.2.1.1	De ocupación y uso de terrenos.....	184
7.2.2.1.2	De acueducto	184
7.2.2.1.3	De tránsito	185
7.2.2.1.4	De oleoducto	185
7.2.2.1.5	Por el tiempo que ésta se requiera	187
7.2.2.1.6	Permanentes	187
7.2.2.1.7	Transitorias	188
7.2.2.1.8	Por el desarrollo de la actividad petrolera	188
7.2.2.1.9	Sísmica	188

7.2.2.1.10	Perforación	189
7.2.2.1.11	Producción.....	189
7.2.2.1.12	Transporte.....	189
7.2.2.1.13	Refinación.....	189
7.2.2.1.14	Distribución	189
7.2.3	Procedimiento para su Imposición. Descripción de los Decretos 222 de 1983 y 1886 de 1954.....	190
7.2.3.1	Decreto 1886 de 1954.....	190
7.2.3.2	Decreto 222 de 1983.....	194
7.3	Servidumbre eléctrica	198
7.3.1	Fundamento legal y constitucional	198
7.3.2	Concepto y características	200
7.3.2.1	Es una servidumbre legal.....	200
7.3.2.2	De carácter público	200
7.3.2.3	Constituye una limitación al dominio.....	200
7.3.2.4	No se consideran propiamente como una servidumbre	200
7.3.3	Procedimiento para su constitución	201
7.3.3.1	Requisitos de la demanda	201
7.3.3.2	Extinción de la servidumbre eléctrica.....	203
7.3.4	Gestiones para la negociación y adquisición de tierras previos a la imposición de la servidumbre.....	203
7.3.4.1	Normatividad	203
7.3.4.2	Fundamento legal y constitucional	203
7.3.4.3	Procedimiento	205
7.3.4.3.1	Definición del proyecto	205
7.3.4.3.2	Identificación predial.....	208
7.3.4.3.3	Identificación catastral	208
7.3.4.3.4	Ficha técnica.....	208
7.3.4.3.5	Negociación	208
7.3.4.3.6	Indemnizaciones	210
7.3.4.3.7	Daños.....	210
7.3.4.3.8	Estudio de títulos.....	211

7.3.5 Aspectos generales tenidos en cuenta para la realización de los avalúos requeridos en la constitución de servidumbres especiales.....	211
7.3.5.1 Procedimiento	211
7.3.5.2 Aspectos técnicos a tener en cuenta para la realización del avalúo	211
7.3.5.2.1 Según el grado de afectación.....	212
7.3.5.2.2 Según el valor y precio de la tierra	213
7.3.5.2.3 La renta.....	214
7.3.5.2.4 Según las mejoras realizadas	214
7.3.5.2.5 Según las zonas homogéneas físicas	215
7.3.5.2.6 Según las variables del área en particular .	215
7.3.6 Análisis al derecho notarial, de registro y de catastro aplicado al tema de las servidumbres.....	218
7.3.6.1 Fundamento legal.....	218
7.3.6.2 El registro	220
7.3.6.2.1 Principios que se derivan del registro	221
7.3.6.2.2 Procedimiento para el registro	222
7.3.6.2.3 Requisitos	223
7.3.6.3 Folio de matrícula inmobiliaria	224
7 3.6 3.1 Características	224
7 3.6 3.2 Estructura	225
7.3.6.4 Registro de mejoras	226
7.3.6.5 Casos dudosos en el registro	227
7.3.7 Expropiación para el desarrollo y ejecución de obras de carácter público del sector petrolero, minero y eléctrico.....	228
7.3.7.1 Aspectos comunes.....	228
7.3.7.1.1 Características del proceso de expropiación establecidas en el Código de Procedimiento Civil.....	228
7.3.7.2 Expropiación en la industria del petróleo	230
7.3.7.3 Expropiación en la industria minera	233
7.3.7.4 Expropiación en el sector eléctrico.....	234

8.	Permisos no ambientales para el desarrollo de la actividad petrolera.....	236
8.1	Aprobación para la construcción de una refinería.....	236
8.2	Solicitud de aviso para la construcción de un oleoducto	236
8.3	Solicitud de aprobación de construcción de un oleoducto.....	238
8.4	En la perforación (exploración).....	238
8.4.1	Forma 4-CR. Intención de perforar	239
8.4.2	Forma 5-CR. Reportes quincenales.....	239
8.4.3	Forma 6-CR. Terminación oficial del pozo	239
8.4.4	Forma 7-CR. Permiso para trabajos posteriores	240
8.4.5	Forma 10-CR. Terminación de trabajos posteriores	240
8.5	Declarada la comercialidad del pozo (explotación)	240
8.5.1	Cuadro 4. Balance del campo: en éste se informa sobre todo lo relacionado con el pozo: producción, pago de regalías, entrega, etc.	240
8.5.2	Cuadro 7: Estado del pozo.....	240
8.5.3	Forma 9–CR: Informe mensual de producción de pozos de petróleo o condensado.....	240
8.5.4	Formulario 11–CR: Informe de terminación múltiple.	241
8.5.5	Formulario 12–CR: Permiso sobre instalaciones de bombeo neumático.	241
8.5.6	Formulario 13–CR: Proyecto de mantenimiento de presión	241
8.5.7	Formulario 14–CR: Proyecto de recuperación secundaria, inyección de agua.	241
8.5.8	Formulario 15–CR: Proyecto de recuperación secundaria. Desplazamiento de miscible.	241
8.5.9	Formulario 15A-CR: Proyecto de recuperación secundaria de inyección de vapor.	241
8.5.10	Formulario 16: Informe mensual sobre ensayos de potencial de pozos de petróleo.....	241
8.5.11	Formulario 17: Informe mensual de producción de pozos de gas.	241
8.5.12	Formulario 18: Informe mensual sobre producción y utilización de gas natural.	241

8.5.13	Formulario 19: Informe sobre plantas de gas, gas tratado y productos obtenidos.....	241
8.5.14	Formulario 20–CR: Informe mensual sobre Inyección de agua y producción (Recuperación secundaria).....	241
8.5.15	Formulario 21–CR: Informe mensual sobre mantenimiento de presión (Inyección de gas).....	241
8.5.16	Formulario 22–CR: Informe anual sobre mantenimiento de presión (Inyección de gas).	242
8.5.17	Formulario 23–CR: Informe mensual sobre desplazamiento de miscible.	242
8.5.18	Formulario 24–CR: Informe anual sobre desplazamiento de miscible.	242
8.5.19	Formulario 25–CR: Pruebas de pozos de gas.	242
8.6	Permisos para la servidumbre en vías nacionales.....	242
8.6.1	Requisitos especiales	244
8.6.2	Para la instalación de tuberías que crucen el corredor férreo....	248
8.7	Expropiación	254
8.8	Imposición de servidumbre	255
8.9	Permiso para el transporte de sustancias químicas de uso restringido	255
8.10	Requisitos para la construcción de gasoductos de uso público	256
9.	Otras limitaciones al dominio.....	260
9.1	Reservas especiales en obras de utilidad pública e interés social ...	260
9.1.1	Normatividad	260
9.1.2	Concepto y análisis.....	263
10.	Conclusiones.....	268
10.1	Sobre clasificación general de los bienes inmuebles.....	268
10.2	Sobre modos de adquirir los bienes inmuebles	270
10.3	Respecto a la propiedad sobre el subsuelo	270
10.4	Sobre el acercamiento a los recursos naturales y su propiedad.....	271
10.5	Acerca de las servidumbres en general y las servidumbres especiales	272

10.6 Acerca de los permisos no ambientales para el desarrollo de la actividad petrolera	275
10.7 Sobre otras limitaciones al dominio	275
11. Recomendaciones	276
Anexos	287
1. Acta de reconocimiento de daños	287
2. Minuta de servidumbre	289
3. Modelo de demanda de imposición de servidumbre.....	292
4. Modelo de Solicitud de Permiso para el Acceso al Predio	302
5. Contrato de promesa de constitución de servidumbre de transito y de reconocimiento de daños.....	304
6. Modelo de amparo policivo.....	308
Bibliografía.....	318
Sentencias del Consejo de Estado.....	319
Decretos	320
Leyes.....	320

AGRADECIMIENTOS

El autor expresa sus agradecimientos:

A las Directivas de la Universidad, por su interés en formar profesionales éticos, analíticos y con sentido de pertenencia al país.

Al Dr. David Arce Rojas, por depositar en mí no sólo la confianza para la elaboración de este ambicioso proyecto, sino también por sus orientaciones, consejos y exhortaciones para la realización de un excelente trabajo.

A los miembros del Cuerpo Catedrático, quienes cimentaron mis bases a partir de sus conocimientos, y ayudaron a estructurar mis pensamientos como profesional.

A todas las personas que me colaboraron de manera incondicional para el desarrollo y culminación de esta obra.

Introducción

La evolución histórico-normativa de Colombia siempre se ha preocupado por reconocer la importancia que, para el desarrollo económico y social de una Nación, implica la propuesta, desarrollo y ejecución de proyectos de infraestructura dedicados a una labor de utilidad pública y de interés social.

Precisamente, la gestión inmobiliaria, aunque no siempre le sea reconocida la importancia que tiene dentro de estas obras, resulta ser, si no la de mayor trascendencia, uno de los más importantes aspectos a tener en cuenta para que jurídicamente sea posible disponer de las áreas o predios, sean éstos de propiedad particular o del Estado, requeridos para su iniciación.

Justamente, la protección legal y constitucional radica en la declaratoria de utilidad pública e interés general de todas aquellas actividades destinadas a la gestión de proyectos, los cuales por su propia trascendencia e importancia representan una gran utilidad para los destinos económicos y sociales del país, y, en este caso, para la industria minera, petrolera y de servicios públicos.

En virtud de dicha declaratoria es que se hace necesario el estudio de la gestión inmobiliaria, la cual se constituye como la primera etapa a realizar antes de la iniciación y ejecución de las obras. Esta consiste en la adquisición de la propiedad, premisos o servidumbres necesarias para el acceso a los inmuebles y para proceder con la construcción de la infraestructura necesaria para la ejecución del proyecto.

Para su desarrollo, las compañías, empresas o entidades dedicadas a su práctica deben tener en cuenta la importancia de los costos y manejo jurídico que les representa la gestión inmobiliaria en todos y cada uno de ellos, pues el ordenamiento jurídico cumple con otorgarles prerrogativas y privilegios (de tiempo y modo, entre otros) en relación con otras industrias, pero en ellas recae la responsabilidad de incluir esta etapa dentro del presupuesto económico y plazos de ejecución del proyecto. De lo contrario, se generarían sobrecostos e inseguridad jurídica que llevarían al decaimiento del mismo o, peor aún, a la quiebra de la compañía.

El análisis dentro del cual se enmarca esta obra es el estudio, como se esbozó anteriormente, de todo el manejo inmobiliario como etapa previa al desarrollo y ejecución de las obras en los proyectos de infraestructura destinados a la industria minera, petrolera y un breve enfoque hacia el sector energético. Además, se expondrán los temas de la propiedad tanto de los Bienes particulares como de los del Estado, su adquisición, limitaciones y el acceso a los mismos en virtud de la expropiación o la constitución e imposición de las servidumbres, sobre las cuales se hará un especial estudio aplicado a estos tres grandes sectores.

Finalmente, este trabajo se ha elaborado tratando de exponer los temas, por decirlo así, cronológicamente, según como la práctica indica que se debe proceder para el ordenado análisis de todos y cada uno de los aspectos a tener en cuenta en la iniciación de esta primera etapa, que para efectos de este trabajo se ha denominado “Gestión Inmobiliaria”.



Con la realización y publicación de este libro se busca, principalmente, hacer una presentación y exposición del panorama legal relacionado con la negociación, adquisición, acceso y utilización de predios o terrenos -bien sean propiedad privada, como del Estado- requeridos para el desarrollo y ejecución de las actividades de los sectores minero y petrolero. Asimismo, se hace un breve repaso de algunos conceptos jurídicos generales relacionados con el tema de bienes inmuebles y servidumbres, contemplados en el Código Civil Colombiano, como ante sala para el mejor entendimiento de su parte especial. Comprende esta última un estudio profundo y detallado en lo relacionado con la teoría y práctica utilizada y ejercida actualmente en las actividades de exploración y explotación de minas e hidrocarburos. Se trata también todo lo referente al tema procesal para lo concerniente a negociaciones, servidumbres y expropiaciones, así como la claridad en cuanto a la vigencia y correcta interpretación de sus normas. De igual modo, se aplica la misma metodología para el estudio dedicado al sector energético en los temas de servidumbre y expropiación.

Este libro se ha enfocado a servir de guía legal y conceptual para quienes ejercen las prácticas minera, petrolera y energética, y para todos los interesados en los temas históricos relacionados con estas y que son de suma importancia para su ejercicio.



UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
Collegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario - 1622



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá

