

SERVIDUMBRE PETROLERA, UN VACÍO JURÍDICO DEL ORDENAMIENTO COLOMBIANO

“Easement oil, an empty colombian legal order”

Para referencias: ARÉVALO LIZARAZO, Eliana Patricia y FAJARDO MORALES, Laura Viviana (2012) “SERVIDUMBRE PETROLERA, UN VACÍO JURÍDICO DEL ORDENAMIENTO COLOMBIANO”, *En Revista Iter Ad Veritatem* 10. Universidad Santo Tomás. Tunja.

Eliana Patricia Arévalo Lizarazo*
Laura Viviana Fajardo Morales*

Fecha de Recepción: 14-11-2012
Fecha de Aprobación: 19-12-2012

RESUMEN***

En Colombia la servidumbre está catalogada como un derecho real mediante el cual se limita el dominio al propietario del bien, para el caso en concreto hablaremos de las servidumbres petroleras, una de las tantas clasificaciones de las servidumbres en general, pero que por alguna razón deja de ser civil para volverse administrativa. El concepto será el mismo, pero el fin es diferente, ya que el Estado siempre va a estar presente de forma indirecta en esta clase de actos y es ahí donde dejamos de hablar de dos partes en el contrato para convertirse en tres partes, aunque una de ellas siempre esté presente no como interviniente sino como beneficiaria receptora de recursos económicos.

* *Estudiante de la Facultad de Derecho, monitora del Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas de la Universidad Santo Tomás, seccional Tunja, contacto. nanarevalo@hotmail.com AI*

** *Estudiante de la Facultad de Derecho, monitora del Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas de la Universidad Santo Tomás, seccional Tunja, contacto. Laura_fm@hotmail.com AI*

*** *Artículo de Investigación resultado del proyecto de investigación sobre Servidumbres Petroleras vinculado a la línea de Investigación de Derecho Administrativo y Responsabilidad del Estado del Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas de la Universidad Santo Tomás de Tunja.*

Esta investigación tiene como método el hermenéutico jurídico, teniendo como fuentes la Constitución Política de Colombia, la Ley, el Código de Petróleos, el Régimen de los Hidrocarburos, el Código Civil y Doctrina alusiva al tema. Esta investigación estará dirigida por el Dr. Fernando Arias García, docente de la Universidad Santo Tomás de Tunja y miembro del Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas de la misma universidad, y por el Dr. Diego Higuera Jiménez director del CIS.

PALABRAS CLAVE

Servidumbre, Servidumbre Administrativa, Avalúo de Perjuicios, Lucro Cesante, Expropiación, Regalías.

SUMMARY

In Colombia the easement that listed as a real right by which the domain is restricted to the owner of the property, for the particular case of the oil easements discuss some of the many classifications of easements in general but for some reason no longer become civil administration. The concept is the same but the order is different, because the state will always be present in directly in such acts and that is where we stop talking to both parties to the contract to become three parts, although one of them will always be present not as intervener, but as beneficiaries receiving financial resources.

KEYWORDS

Easement, Easement Administrative Assessment of Damages, Business Interruption, Expropriation, Royalties.

RESUME

En Colombie, la servitude est un droit réel par lequel le domaine est limité à l'appropriétaire de l'immeuble, pour le cas particulier des servitudes de pétrole discuter de l'une des nombreuses classifications des servitudes en général, mais pour une raison plus devenir l'administration civile. Le concept est le même, mais l'ordre est différent, parce que l'État sera toujours présent directement à de tels actes et c'est là que nous

nous arrêtons de parler aux deux parties au contrat pour devenir trois parties, bien que l'un des intervenants sera toujours présent non pas comme intervenant, mais comme bénéficiaires recevant des ressources financières.

MOTS-CLES

Servitude, servitude évaluation administrative des dommages, pertes d'exploitation, d'expropriation, de redevances.

-Objetivos

- *Objetivo General:*
- * Verificar el Inadecuado Tratamiento que se les aplica a las Servidumbres Petroleras en Colombia.
- *Objetivos Específicos:*
- * Describir el concepto general de servidumbre.
- * Establecer las consecuencias jurídicas que acarrea la indebida aplicación del régimen de servidumbres petroleras.
- * Establecer la influencia de los preceptos de utilidad pública en el régimen de servidumbres.

METODOLOGÍA

Como metodología voy a trabajar el análisis del régimen de servidumbres en general y en particular el régimen de servidumbres petroleras. Este trabajo de investigación estará sustentado en un análisis documental y tendrá como fin establecer realmente cuál es el régimen de las servidumbres para así establecer si estamos hablando de un interés general

o de un interés particular pero siempre respetando la propiedad privada. Esta investigación pretende resolver el fondo del asunto para así establecer a qué rama del derecho pertenece.

- PROBLEMA JURÍDICO

¿Cómo se suplen los vacíos jurídicos en la aplicación del régimen de las servidumbres petroleras en Colombia?

SUMARIO

1. Introducción; 2. Servidumbres en General; 3. Negociación de la Servidumbre Petrolera, 3.1 Competencia, 3.2 Avalúo de Perjuicios; 4. Indemnización; 5. Expropiación; 6. Generalidades del Registro de las Servidumbres Petroleras, 6.1 Derecho Notarial y Registral de las Servidumbres Petroleras, 6.2 Registro ante el Ministerio de Minas y Energía; 7. Consecuencias económicas que generan de las Servidumbres Petroleras; 8. Conclusiones; 9. Bibliografía.

1. INTRODUCCIÓN

Para empezar hay que tener en cuenta que una de las bases de la economía Colombiana está en los hidrocarburos y es por eso que este trabajo nos ocupa de uno de ellos, el petróleo. Es importante saber que es un tema en auge ya que muchos de nuestros departamentos reciben regalías de este recurso, es por eso es para el caso en concreto estudiaré el tema de servidumbres y la verdadera utilidad de éstas, porque no es fácil distinguir si estas servidumbres son un motivo de utilidad pública o de interés particular porque hasta el mismo código de petróleos es muy general y da cabida a la interpretación, por eso permite la confusión y más si se compara con la minería ya que aunque son temas paralelos el origen normativo es el mismo.

En este tema hay mucho por estudiar e investigar porque sea cual sea la utilidad siempre se debe respetar la propiedad privada, sin embargo se debe tener presente

que la propiedad privada está sobre el suelo mas no sobre el subsuelo y para el tema que nos ocupa es el Estado el dueño del subsuelo. Al profundizar en servidumbres petroleras encontramos que no es fácil distinguirlas y llevar a feliz término una servidumbre como ésta, ya que en entes del Estado como las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se registran estos documentos sin mayor estudio, cuando hay que tener presente que no es lo mismo hablar de una servidumbre de paso de un oleoducto que una servidumbre petrolera, porque tanto la finalidad como el concepto es diferente.

Luego del estudio del concepto de servidumbre y de poder establecer la definición y clasificación de servidumbre petrolera, entramos en el campo de la utilidad y así vamos estudiando temas como la propiedad privada, las regalías y de alguna manera la expropiación, para así concluir en qué rama del derecho está ubicado el tema de esta propuesta.

2. SERVIDUMBRES EN GENERAL

Para empezar hay que establecer que es una servidumbre civil y que es una servidumbre administrativa para así poder ubicar a las servidumbres petroleras en el respectivo campo.

- Según el artículo 879 del Código Civil Colombiano la Servidumbre Civil es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.
- En cambio la servidumbre administrativa es un derecho real en favor de la Administración Pública que conforma un gravamen o restricción que disminuye el contenido propio y normal de la propiedad privada y entraña, en consecuencia, la justa indemnización. Son sus beneficiarios personas públicas, particulares que colaboran con la Administración, cesionarios de servicios públicos, particulares que ejercen una actividad de interés general o quien explota una fuente de agua mineral declarada de utilidad pública. Las servidumbres administrativas, son siempre personales, teniendo en cuenta que su fin es el uso público al que la carga está destinada.

Lo anterior nos da a entender que las servidumbres petroleras desde el campo de los oleoductos tiene su origen en una servidumbre administrativa y no en una servidumbre civil ya que hay que tener en cuenta que en esta clase de servidumbres siempre hay un tercero llamado Estado, porque gracias a la explotación de este recurso natural no renovable se reciben beneficios por parte del estado llamados regalías.

Es por eso que no se puede hablar de una simple servidumbre civil cuando su naturaleza es otra y por tanto el tratamiento que se le debe dar es administrativo teniendo como sustento la utilidad pública y el interés social.

3. NEGOCIACIÓN DE LA SERVIDUMBRE PETROLERA

La ley 1274 de 2009 trae de manera clara como se debe hacer la negociación entre el dueño del predio y la entidad dedicada a la explotación del petróleo, es por eso que aunque la naturaleza de la servidumbre petrolera es administrativa la competencia del juez para conocer estos casos es civil.

En primera medida debe:

- El interesado deberá dar aviso formal al propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o al dueño de las mejoras, según el caso.
- El aviso deberá realizarse mediante escrito y señalar:
 - a) La necesidad de ocupar permanente o transitoriamente el predio.
 - b) La extensión requerida determinada por linderos.
 - c) El tiempo de ocupación.
 - d) El documento que lo acredite como explorador, explotador, o transportador de hidrocarburos.
 - e) Invitación para convenir el monto de la indemnización por los perjuicios que se ocasionarán con los trabajos.
- El aviso se entenderá surtido con su entrega material y con la remisión de una copia del mismo a los Representantes del Ministerio Público con competencia en la circunscripción en donde se ubique el predio.
- Ejecutado el aviso se indicará la etapa de negociación directa entre las partes,

la cual no excederá de veinte (20) días calendario, contados a partir de la entrega del aviso.

- En caso de no llegar a un acuerdo sobre el monto de la indemnización de perjuicios, se levantará un acta en la que consten las causas de la negociación fallida y el valor máximo ofrecido, firmado por las partes, con copia a cada una de ellas.

Si el proponente, poseedor o tenedor se abstiene de firmar el acta referida dentro del plazo señalado para la negociación directa, el interesado acudirá al representante del Ministerio Público o quien haga sus veces de la circunscripción del inmueble, para que dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, deje constancia de tal situación.

3.1 COMPETENCIA

El competente para conocer de estos casos es el Juez Civil Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble que deba soportar la servidumbre.

Luego de agotada la etapa de negociación directa sin que hubiere acuerdo sobre el valor de la indemnización que deba pagarse por el ejercicio de las servidumbres o sin que hubiere sido posible dar el aviso formal al propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o al dueño de las mejoras, por lo menos dos (2) veces durante los veinte (20) días anteriores a la solicitud de avalúo de perjuicios, el interesado presentará ante el Juez Civil Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble, la solicitud del avalúo de los perjuicios que se ocasionarán con los trabajos o actividades a realizar en ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos, la cual contendrá los siguientes requisitos:

- Nombre y prueba de existencia y representación del interesado.
- Copia del título o documento en el que consten los derechos a explorar, explotar o transportar hidrocarburos del interesado.
- Ubicación del inmueble o predio objeto de las servidumbres de hidrocarburos y la identificación del área a ocupar permanente o transitoriamente con los trabajos de exploración, explotación y transporte de los hidrocarburos, sus linderos y la extensión de la misma.
- Identificación y descripción de las construcciones, cercas, cultivos, plantaciones, pastos y mejoras que resulten afectadas con la ocupación y el ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos.
- Constancia de la entrega del aviso o prueba de la imposibilidad de su entrega.
- Descripción de las actividades a adelantar en los terrenos a ocupar.
- Identificación del dueño u ocupante de los terrenos o de las mejoras y lugar donde puede ser notificado de la solicitud.
- Recibo de consignación a órdenes del Juzgado de la suma correspondiente al valor del avalúo comercial realizado por el Instituto Agustín Codazzi o por un profesional adscrito a una agremiación de lonja de la jurisdicción del predio debidamente reconocida, como depósito judicial a favor del propietario, poseedor u ocupante de los terrenos o de las mejoras por los perjuicios a ocasionar con la ocupación y ejercicio de las servidumbres.

3.2 AVALÚO DE PERJUICIOS

En este punto hay que tener en cuenta que la etapa de presentación de avalúo

de perjuicios se debe hacer ante el Juez Civil Municipal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble que deba soportar la servidumbre.

A la solicitud de avalúo se le dará el trámite siguiente:

- Presentada la solicitud de avalúo, el Juez la admitirá dentro de los tres (3) días siguientes y en el mismo auto ordenará correr traslado al propietario u ocupante de los terrenos o de las mejoras por el término de tres (3) días.
- Si dos (2) días después de proferido el auto que ordena el traslado de la solicitud ésta no hubiere podido ser notificada personalmente, se procederá a emplazarlos en la forma indicada en el inciso 2° del artículo 452 del Código de Procedimiento Civil.
- En el presente trámite no son admisibles excepciones de ninguna clase, pero en la decisión definitiva del avalúo, el Juez se pronunciará de oficio sobre las circunstancias contempladas en los numerales del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, y si encontrare establecida alguna, así lo expresará y se abstendrá de resolver.
- El valor de la indemnización será señalado por un perito nombrado por el Juez de la lista de auxiliares de justicia, cuyos honorarios deberán ser a cargo del solicitante, el cual será nombrado en el auto admisorio de la solicitud de avalúo y éste se deberá posesionar dentro de los tres (3) días siguientes.
- El perito deberá rendir el dictamen pericial dentro del término de quince (15) días hábiles contados a partir de la posesión. Para efectos del avalúo el perito tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que la servidumbre genere sobre el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios, sin perjuicio de las reclamaciones posteriores que pueda presentar el propietario, poseedor u ocupante de los predios afectados por daños ocasionados a los mismos durante el ejercicio de las servidumbres. No se tendrán en cuenta las características y posibles rendimientos del proyecto petrolero, ni la potencial abundancia o riqueza del subsuelo, como tampoco la capacidad económica del contratista u operador. La ocupación parcial del predio dará lugar al reconocimiento y pago de una indemnización en cuantía proporcional al uso de la parte afectada, a menos que dicha ocupación afecte el valor y el uso de las zonas no afectadas.
- Rendido el dictamen pericial, el juez autorizará la ocupación y el ejercicio provisional de las servidumbres de hidrocarburos. No obstante lo anterior, si el interesado solicita la entrega provisional del área requerida para los trabajos antes de rendido el dictamen pericial, el juez autorizará la ocupación y el ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, siempre y cuando con ella se acompañe copia de depósito judicial

que corresponda a un 20% adicional del depósito realizado en el momento de la solicitud de avalúo de perjuicios del que trata el numeral 8 del artículo 3° de la presente ley.

- En lo relacionado con la contradicción del dictamen se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.
- Rendido el dictamen y tramitadas las respectivas objeciones, el Juez deberá resolver definitivamente sobre el avalúo solicitado en el término de diez (10) días.
- Cualquiera de las partes puede pedir ante el Juez Civil del Circuito de la jurisdicción a la que pertenezca el predio objeto de la diligencia de avalúo, la revisión del mismo dentro del término de un (1) mes contado a partir de la fecha de la decisión del Juez Civil Municipal. Si quien hiciere uso del recurso fuere el explorador, explotador o transportador de hidrocarburos, éste deberá consignar, como depósito judicial, a la orden del Juez Civil de Circuito respectivo el monto resuelto por el Juez Civil Municipal si la suma consignada para la presentación de la solicitud fuere inferior al cincuenta por ciento (50%) del avalúo de los perjuicios señalados por el Juez.
- La revisión del avalúo se tramitará de conformidad con las disposiciones del procedimiento abreviado consagradas en los artículos 408 a 414 del Código de Procedimiento Civil.
- Ni la interposición de la revisión ni su trámite impiden o interrumpen el

ejercicio de la respectiva ocupación o servidumbre de hidrocarburos.

- Surtida la revisión, el Juez del Circuito ordenará la entrega de los dineros consignados al dueño, poseedor u ocupante de los terrenos o de las mejoras y si éstos no fueren suficientes, ordenará al explorador, explotador o transportador interesado que, dentro de los diez (10) días siguientes consigne la cantidad suficiente para cubrir la indemnización. Si resultare un remanente, éste le será devuelto dentro del mismo término al beneficiario de la servidumbre. Si el interesado no lo hiciere, el Juez solicitará al Alcalde que adopte de inmediato las medidas para suspender los trabajos objeto de la ocupación y del ejercicio de las servidumbres de hidrocarburos.¹

4. INDEMNIZACIÓN

La indemnización es un capítulo importante de las servidumbres petroleras porque es gracias a esta que los dueños del predio sirviente reciben contraprestación por los daños causados, se entiende por indemnización dentro del ámbito de servidumbres petroleras al pago que hace la entidad explotadora del recurso al dueño del predio sirviente con el fin de resarcir el daño causado. Dentro del concepto de indemnización se contempla el hecho de la servidumbre, es decir, ese pago corresponde al lucro cesante, daño emergente y a su vez se entiende que también conlleva el hecho de la servidumbre como tal. Lo anterior se hace en la etapa de la negociación de la servidumbre, esto quiere decir que dentro del capítulo de avalúo de perjuicios se hace el balance y se establece en pesos el valor del daño que se va a causar.

¹ Ley 1274 de 2009.

Dentro de la indemnización hablamos de dos ítems: el daño emergente y el lucro cesante que el Código Civil los trae en el artículo 1614. “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 haber cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardado su cumplimiento”.²

Hay que tener en cuenta tal como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 9 de septiembre de 2010, en cuanto al tema del lucro cesante y el daño emergente dentro del resarcimiento de los daños causado, “la indemnización exige la certeza del detrimento, o sea, su verdad, existencia u ocurrencia tangible, incontestable o verosímil, ya actual, ora ulterior, acreditada por el demandante como presupuesto ineluctable de la condena con pruebas idóneas en su entidad y extensión.

La certidumbre del daño, por consiguiente, es requisito constante ineludible de toda reparación y atañe a la real, verídica, efectiva o creíble conculcación del derecho, interés o valor jurídicamente protegido, ya actual, bien potencial e inminente, mas no eventual, contingente o hipotética.

Las mayoría de las veces, el confín entre la certeza y el acontecer ulterior, es extremadamente frágil, y la certidumbre del daño futuro sólo puede apreciarse en un sentido relativo y no absoluto considerada la elemental imposibilidad de predecir con exactitud el desenvolvimiento de un suceso en el porvenir, por lo cual, se

remite a una cuestión de hecho sujeta a la razonable valoración del marco concreto de circunstancias fácticas por el juzgador según las normas jurídicas, las reglas de experiencia, la lógica y el sentido común.

Justamente, la jurisprudencia de esta Corte cuando del daño futuro se trata y, en particular, del lucro cesante futuro, ha sido explícita “en que no es posible aseverar, con seguridad absoluta, como habrían transcurrido los acontecimientos sin la ocurrencia del hecho”, acudiendo al propósito de determinar “un mínimo de razonable certidumbre” a “juicios de probabilidad objetiva” y “a un prudente sentido restrictivo cuando en sede litigiosa, se trata de admitir la existencia material del lucro cesante y de efectuar su valuación pecuniaria, haciendo particular énfasis en que procede la reparación de esta clase de daños en la medida en que obre en los autos, a disposición del proceso, prueba concluyente en orden a acreditar la verdadera entidad de los mismos y su extensión cuantitativa, lo que significa rechazar por principio conclusiones dudosas o contingentes acerca de las ganancias que se dejaron de obtener, apoyadas tales conclusiones en simples esperanzas, expresadas estas en ilusorios cálculos que no pasan de ser especulación teórica, y no en probabilidades objetivas demostradas con el rigor debido.”³

Estos dos puntos corresponden a lo que llamamos indemnización, en nuestro país el avalúo de las servidumbres petroleras lo puede realizar cualquier entidad que realice avalúos.

Por lo general el instituto encargado de hacer estos avalúos es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ya que es

² Código Civil Colombiano. Artículo 1614.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de septiembre de 2010. (Magistrado Ponente. WILLIAM NAMÉN VARGAS).

uno de los tantos que pertenecen al grupo denominado Lonja de Propiedad Raíz, a este grupo pertenecen todas las asociaciones cuyas funciones son el avalúo y peritazgo de bienes inmuebles. El IGAC o la entidad que haga sus veces dependiendo de la ubicación del predio por avaluar, hace esta función y siempre toma como base el valor comercial del bien que es una aproximación en pesos que tiene el bien en el mercado.

Tantos las entidades que pertenecen al grupo de Lonja de Propiedad Raíz como las compañías encargadas de la explotación petrolera tienen varios criterios para hacer el avalúo de la indemnización. Además de contratar siempre a un especialista en avalúos estas compañías tienen sus propios criterios de valoración. No solo se rigen por el monto de los daños causados dentro del daño emergente y el lucro cesante sino que además analizan las condiciones del predio porque no es lo mismo indemnizar un bien fértil que un bien árido, es por eso que se tienen en cuenta varias circunstancias para poder avaluar el daño que se le cause a un bien con la servidumbre petrolera, algunos criterios son:

- Condición geográfica del predio.
- Ubicación del bien, dentro de una tabla de ecosistemas frágiles.
- Si el predio rural ha sido explotado o si permanece sin explotar.
- Si la servidumbre se causa en más del 70 por ciento del área total del bien.
- Si la zona donde está ubicado el predio está reconocida como zona roja.
- Dependiendo la destinación agraria del bien.

Esos son algunos de los criterios particulares de las compañías petroleras ya sean nacionales multinacionales. Pero lo que siempre se debe tener en cuenta es que estas compañías tienen como finalidad la explotación de este recurso y saben que eso conlleva afectación a terceros que serían los dueños de los predios sirvientes de la servidumbre y eso causa una perturbación a la propiedad privada. Es por eso que la indemnización conlleva el pago total de daños causados y además las buenas relaciones con los propietarios de esos bienes porque eso permite que la servidumbre sea ejecutada de manera pacífica, ya que hay que tener en cuenta que la servidumbre petrolera puede llevarse a cabo desde seis ítems diferentes:

- Exploración
- Perforación
- Producción
- Transporte
- Refinación
- Distribución

En algunos casos se presenta solo con un procedimiento y en otros casos se pueden hacer varios dentro del mismo bien, es por eso que las compañías explotadoras de petróleo indemnizan la totalidad de daños causado o inclusive llegan a solicitar al Ministerio de Minas y Energía la expropiación de ciertos predios, porque es menos perjudicial tanto para el dueño del predio como para la compañía la enajenación del inmueble que la negociación del daño causado por dos o más de los procesos de la actividad petrolera.

5. EXPROPIACIÓN

Para seguir con el tema de la expropiación hay que iniciar diciendo que la indemnización solo contempla el lucro cesante y el daño emergente ya que el hecho de la expropiación no se da por no permitir la servidumbre petrolera sino por el hecho de no desear enajenar el bien. Lo anterior quiere decir que en ocasiones se solicitan predios para que pasen a ser del patrimonio de estas entidades petroleras y el dueño del inmueble no lo permite por eso las empresas explotadoras de este recurso deben solicitar la expropiación al Ministerio de Minas y Energía todo esto basado en el principio de utilidad pública consagrado en el artículo cuarto del Código de Petróleos.

El decreto 1420 de 1998 contempla los parámetros para avaluar un bien inmueble para así logra establecer un valor comercial de los mismos, esos parámetros son los que utiliza las entidades encargadas de peritazgo y avalúo dentro de los 3 eventos en los que opera el valor comercial de un predio.

- Adquirir un inmueble por enajenación forzosa.
- Adquirir un inmueble por enajenación voluntaria.
- Adquirir un inmueble por expropiación judicial.

Cuando una entidad petrolera está interesada en adquirir un bien, el titular del predio no lo quiere vender, o cuando la servidumbre sobrepasa el 70 por ciento del metraje total del predio se debe solicitar la expropiación al Ministerio de Minas y Energía, lo anterior teniendo en cuenta que primero se presenta una solicitud pidiendo

la declaración de utilidad pública para luego proceder a la expropiación.

Según el artículo 84 del Código de Petróleos, La persona que desee aprovecharse de la declaración de utilidad pública que para la industria del petróleo hace el artículo 4° deberá elevar al Ministerio de Minas y Petróleos una solicitud documentada que contenga los siguientes datos:

- i. Declaración de que el solicitante tiene interés en la industria de petróleo nacional o de petróleo de propiedad particular.
- ii. Declaración del ramo o ramos de la industria para el cual se requiere la expropiación.
- iii. Exposición sintética de las razones o motivos por los cuales; a juicio del interesado, la expropiación es necesaria para el ramo o ramos de la industria de que se trate.
- iv. Declaración del nombre del dueño o de los dueños del bien o bienes que se persiguen, y relación de los pasos que se hayan dado para conseguir lo que se necesita, por contrato libremente celebrado con tales personas.
- v. Un plano de la obra proyectada con una memoria anexa, en la cual se determinarán con precisión la extensión, forma y límites en que la venta forzada ha de afectar los bienes de propiedad de terceros. Los planos presentados deberán reunir las condiciones señaladas en el presente Código según el ramo de la industria de que se trate.
- vi. Determinación del Municipio o Municipios y del Circuito o Circuitos Judiciales en que estén situados el bien o bienes a que se refiere la solicitud de

expropiación; linderos generales de los mismos y linderos y extensión superficial del lote o lotes que se requieren para la industria, y un certificado del avalúo que se haya fijado en el catastro al inmueble o inmuebles expresados.⁴

Luego de la solicitud de declaratoria de Utilidad Pública el Ministerio de Minas y Energía dentro del término de quince (15) días hábiles dictará la resolución en que acceda a la solicitud del industrial o la niegue. Podrá también el Ministerio exigir que se completen los datos o la documentación que se haya presentado, y en ese caso, el término para resolver se comenzará a contar desde que se cumpla lo ordenado por el Ministerio. Si la resolución fuere favorable se publicará en el diario oficial y se entregará el expediente al interesado, quien de acuerdo con el artículo 7° de la Ley 67 de 1926, queda con personería suficiente para gestionar los juicios de expropiación.

La resolución favorable expresará de manera precisa y sin lugar a duda, el bien o la parte o partes de él que deben expropiarse, con determinación de los linderos y extensión correspondientes.

La resolución desfavorable se publicará también inmediatamente en el diario oficial, en la forma legal, y el interesado tiene contra ella los recursos comunes que señalan las leyes.⁵

Lo anterior explica el procedimiento que debe realizar la compañía petrolera si desea que un predio de un particular pase a ser de utilidad pública para así poderlo explotar sin ninguna limitación. Este capítulo se llevó a cabo teniendo en cuenta que en

muchas ocasiones las compañías requieren de esta declaración porque la actividad petrolera conlleva un procedimiento largo y complejo y en ciertas circunstancias no basta con una servidumbre.

6. GENERALIDADES DEL REGISTRO DE LAS SERVIDUMBRES PETROLERAS.

Este capítulo conlleva dos grandes momentos en cuanto al registro del derecho real de servidumbre.

6.1 DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL DE LAS SERVIDUMBRES PETROLERAS.

Además de la voluntad de las partes en cuanto al precio de la servidumbre petrolera que como ya lo vimos primero se hace la negociación y luego el avalúo de perjuicios y si al final de estas dos etapas las partes están de acuerdo lo que sigue es elevar a escritura pública ese acuerdo. Ese instrumento público será denominado Escritura Pública de Servidumbre Petrolera. Dicho documento debe contener la identificación de las partes en la cual una de ellas actúa con representación legal porque estamos hablando que una de las partes es una compañía petrolera con personería jurídica, luego se reconoce el predio sobre el cual se hará la limitación al dominio teniendo en cuenta que se deben aportar los linderos generales del bien y los linderos particulares de la servidumbre; el punto que sigue es la tradición, es decir, debe decirse cómo fue adquirido el bien, en qué año, bajo qué número de escritura y en qué notaría se hizo la anterior adquisición; se sigue con el precio el cual fue ya acordado por las partes en la etapa de negociación, por último la Escritura Pública lleva unas generalidades de forma de toda

4 Decreto 1056 de 1953, Por el cual se expide el Código de Petróleos en Colombia. Artículo 84.

5 Decreto 1056 de 1953. Por el Cual de expide el Código de Petróleos en Colombia. Artículo 85.

escritura de servidumbre dentro de las cuales está el juramento de haber adquirido la servidumbre con dineros legales, la declaración de entrega del inmueble objeto de la servidumbre libre de cualquier gravamen y a paz y salvo con tasas e impuestos municipales, departamentales y nacionales; y al final la firma conlleva a la aceptación de la servidumbre como tal.

Hay que tener presente que dentro del primer punto donde se hace la identificación de las partes y donde se especifica la clase de servidumbre de la cual estamos hablando, el Notario no puede pasar por alto que estamos en presencia de una servidumbre petrolera y no de una servidumbre civil.

La persona indicada para intervenir en dicha etapa es el representante de la compañía petrolera pues es él quien sabe cuál de los procedimientos de la actividad petrolera se está llevando a cabo dependiendo el caso. Es necesario hacer la claridad en este punto porque el gran vacío de las normas sobre actividad petrolera se presenta en el punto del derecho notarial, porque no es lo mismo hablar de una servidumbre civil que de una servidumbre petrolera y el punto es que si desde el comienzo la Escritura Pública no contiene esta información en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos quedará el mismo vacío, ya que el competente para registrar este documento público lo hará tal y como está, entonces estamos frente a un registro de una limitación mal hecho.

Registrar mal una servidumbre no tiene ninguna consecuencia perjudicial para las partes pero sí para el estado que es el tercero interviniente en estos procesos de manera indirecta, porque una servidumbre

petrolera siempre le va a generar al estado unas ganancias porque estamos hablando de la explotación de un recurso natural no renovable del cual el estado colombiano es el dueño.

Luego de elevar a escritura pública la servidumbre petrolera se procede a llevarla para su registro a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al lugar donde se encuentre ubicado el predio. Una Escritura de ésta se puede realizar en cualquier notaria del país independientemente de la ubicación del predio, en cambio el registro de la misma si debe hacerse ante el Registrador competente.

Se considera obligatorio hacer el Registro de las Servidumbres porque es la forma como la ley ha establecido hacer la tradición del derecho real del cual estamos hablando, además porque es la forma de probar el derecho frente a terceros.

Para concluir esta parte, el registro de la servidumbre genera seguridad jurídica y permite hacer la tradición del derecho real adquirido, es decir, que no sirve de nada hacer una Escritura de servidumbre si no se va a llevar a su posterior registro.

6.2 REGISTRO ANTE EL MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA.

El anterior registro es una formalidad legal establecida en nuestro ordenamiento, que cuando se lleva a cabo permite la publicidad y por tanto la oponibilidad frente a terceros; en cambio en este momento cuando se debe hacer el registro es ante el Ministerio se hace más que todo porque esta entidad requiere llevar una estadística de todas

las actividades propias de la Industria Petrolera.

Este registro no es obligatorio pero sí le ayuda al Estado para saber en qué sectores y con qué empresas se están realizando actividades petroleras, ya seas multinacionales o empresas de economía mixta que para el caso colombiano estamos hablando de Ecopetrol.

Para registrar una servidumbre petrolera en el Ministerio de Minas y Energía se deben anexar obligatoriamente dos documentos y esto lo debe presentar la persona que tenga conocimiento del tema, es decir, el ingeniero o quien haga sus veces en la compañía petrolera. Debe anexar.

Escritura Pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde está ubicado el inmueble.

“Los planos del trazado definitivo deberán presentarse en planchas con tramos de cinco (5) kilómetros de la línea o líneas proyectadas, que contendrán el trazado de la poligonal, la línea definitiva y el perfil correspondiente, la indicación de los linderos entre predios, sus distancias y los nombres de los propietarios, planos en escala de uno a cinco mil (1: 5.000) para las longitudes, y de uno a quinientos (1: 500) para las alturas, con un plano general en reducción de las mismas planchas, en escala de uno a doscientos cincuenta mil (1: 250.000); las cotas deberán estar referidas al nivel medio del mar, y los lados de la poligonal al meridiano verdadero. A los planos del trazado definitivo se acompañarán las carteras del levantamiento topográfico, de

la nivelación y del cálculo de coordenadas rectangulares, en las cuales se indique la manera científica como se hicieron los trabajos, los croquis del terreno, la clase de instrumentos empleados, el personal que intervino en el levantamiento y las fechas de éste, carteras que deberán ir firmadas por el ingeniero responsable de los trabajos”.⁴

7. CONSECUENCIAS ECONÓMICAS QUE GENERAN LAS SERVIDUMBRES PETROLERAS.

Para empezar a explicar las consecuencias económicas que traen las servidumbres petroleras primero hay que iniciar diciendo que es el Estado Colombiano el único dueño de todos los recursos naturales no renovables y para el caso que nos ocupa este hidrocarburo lo encontramos siempre en el subsuelo, de ahí la razón por la cual el Estado siempre tiene injerencia en esta materia.

“El artículo 332 de la Constitución declara sin rodeos que el Estado es propietario de los recursos naturales no renovables, sin distinguir entre aquellos que se encuentran en el suelo y los que provienen del subsuelo y sin discriminar tampoco entre los que se hallan en suelo de propiedad privada respecto de los que se localicen en terrenos públicos. El Estado no es propietario del suelo, salvo el caso de los bienes fiscales, no es acertado a la luz de la Constitución afirmar que estén excluidos del dominio estatal todos los recursos naturales que se encuentren en el suelo por esa sola circunstancia, pues los no renovables son de propiedad pública. Lo propio ocurre con los materiales que componen el suelo o los elementos que de ellos se

⁴ Decreto 1056 de 1953. Por el cual se expide en Código de Petróleos en Colombia. Artículo 192.

extraen y con los que se encuentren en terrenos de propiedad privada. En este último caso, la Constitución garantiza el derecho de propiedad sobre la tierra, pero ello no implica que el Estado renuncie a favor del propietario el derecho público que se tiene sobre los recursos naturales no renovables. Distinción similar debe hacerse (...) en lo atinente a los recursos naturales no renovables que se encuentren en bienes de uso público, pues aunque tales bienes, de conformidad con el artículo 63 de la Constitución, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, ello no quiere decir que esté prohibido al Estado ejercer la propiedad que le corresponde sobre los recursos naturales no renovables que allí se encuentran.”⁵

En otra sentencia de la Corte Constitucional se hizo claridad sobre la titularidad de los recursos naturales no renovables que se encuentren en territorio colombiano y se expresó: “La propiedad inmueble se desmembra en propiedad superficiaria y en subsuelo; al Estado pertenece este último, así como los recursos no renovables, se encuentren en la superficie o en el subsuelo. Se consagra en favor del Estado una reserva expresa sobre los recursos no renovables, dominio público este que se configura sin perjuicio de la propiedad privada minera constituida en virtud de derechos adquiridos y perfeccionados a leyes preexistentes.”⁶

El artículo 360 constitucional en el inciso segundo establece el concepto de regalías:

“La explotación de un recurso natural no renovable, causará a favor del Estado una contraprestación económica a título de regalía, sin perjuicio de otro derecho o compensación que se pacte”.⁷ Esta consecuencia económica se genera por el simple hecho de la explotación de recursos naturales no renovables dentro del territorio colombiano, cabe aclarar que el Estado no por ser dueño del subsuelo por tanto de todos los recursos que allí se encuentren se está violentando el derecho a la Propiedad Privada, ya que la naturaleza misma de las servidumbres administrativas restringen el curso normal de la propiedad privada.

Por otro lado la Corte ha señalado en que consiste una regalía diciendo: “La regalía es, en términos comunes, un privilegio, prerrogativa, preeminencia o la facultad privativa del soberano y que en términos jurídicos, la regalía es una contraprestación económica que percibe el Estado y que está a cargo de las personas a quienes se otorga el derecho a explorar o explotar recursos naturales no renovables; esa contraprestación consiste en un porcentaje sobre el producto bruto explotado que el Estado exige como propietario de los recursos naturales no renovables, bien directamente o a través de las empresas industriales o comerciales del Estado, titulares de los aportes donde se encuentran las minas en producción.”⁸

Concluyendo sobre el tema de las regalías está claro que la Corte establece que estas prerrogativas son un privilegio las cuales

5 Corte Constitucional. Sentencia C-216 de 1993. (Magistrado Ponente. Gregorio Hernández Galindo; 9 de junio de 1993).

6 Corte Constitucional. Sentencia C-006 de 1993. (Magistrado Ponente. Eduardo Cifuentes Muñoz; 18 de enero de 1993).

7 Constitución Política de Colombia. 20 de julio de 1991. Artículo 360.

8 Corte Constitucional. Sentencia C-567 de 1995. (Magistrado Ponente. Fabio Morón Díaz; 30 de noviembre de 1995).

pertenece solamente al Estado colombiano y se producen por la explotación de recursos naturales no renovables, aunque la misma sala deja claro que no sólo la explotación de dicho recurso genera una contraprestación económica sino que la simple exploración del recurso también la genera.

8. CONCLUSIONES

- Aunque la naturaleza de la servidumbre petrolera sea administrativa es claro que la jurisdicción civil siempre será residual y este caso no es la excepción, es por eso que cuando no encontramos claridad en algunos aspectos del Código de Petróleos tenemos que recurrir al Código Civil.
- La servidumbre petrolera tiene un origen legal y por tanto cuando un predio es declarado de utilidad pública no podemos hacer nada, ya que la misma constitución de 1991 nos habla de la función social de la Propiedad Privada y de cómo el interés general prima sobre el particular.
- Está claro cómo la Corte Constitucional muchas veces tiene que pronunciarse sobre el tema económico que genera la explotación de un recurso natural no renovable y para el caso en particular es el petróleo, es por eso que se debe actualizar el código de Petróleos y a su vez expedir normas acordes con el tema.
- En cuanto al tema del avalúo y peritazgo es bueno tener en cuenta los parámetros que tienen y exigen las entidades encargadas de dicha función, pero de alguna manera debe unificarse conceptos para no entrar en el ámbito de la arbitrariedad al momento de establecer unas indemnizaciones.

- Aunque es muy bueno para el estado el registro de las servidumbres petroleras en el Ministerio de Minas y Energía no se ha logrado establecer un promedio o una estadística de las consecuencias económicas que generan las servidumbres petroleras a los particulares dueños de los predios sirvientes de las mismas.
- Es importante aclararle a los notarios y registradores de los actos de servidumbres petroleras para que no sigan cayendo en el mismo error de confundir una de estas e inscribir y otorgar una escritura de servidumbre de paso como si no se tuviera en cuenta que cualquier actividad que tenga relación con la industria petrolera genera unas consecuencias económicas diferentes y hace que la naturaleza de la misma cambie.
- Finalmente, quiero hacer ver cómo la industria petrolera avanza día a día y cómo el estado siempre se beneficia económicamente de esta actividad, pero a su vez cómo la legislación frente al tema está muy desactualizada pues tenemos un código de 1953 y a lo mucho algunas reformas, es por eso que se hace necesaria la producción de un código reciente que no dé cabida a lagunas ni vacíos jurídicos y permita que todas las partes que vayan a intervenir en un acto de industria petrolera tengan claridad de lo que están cediendo y de lo que están otorgando.

9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Constitución Política de Colombia. 20 de julio de 1991.
- Ley 57 de 1887. Por la cual se expide el Código Civil en Colombia.
- Decreto 1400 de 1970. Por el cual se expide el Código de Procedimiento Civil en Colombia.

- Decreto 1056 de 1953. Por el cual se expide el Código de Petróleos en Colombia.
 - Corte Constitucional. Sentencia C-216 de 1993. (Magistrado Ponente. Gregorio Hernández Galindo; 9 de junio de 1993).
 - Corte Constitucional. Sentencia C-006 de 1993. (Magistrado Ponente. Eduardo Cifuentes Muñoz; 18 de enero de 1993).
 - Corte Constitucional. Sentencia C-567 de 1995. (Magistrado Ponente. Fabio Morón Díaz; 30 de noviembre de 1995).
 - Consejo de Estado. Sentencia del 28 de abril de 1995. (Consejero Ponente. Jaime Abella Zárate).
 - Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de septiembre de 2010. (Magistrado Ponente. William Namén Vargas).
 - Decreto Ley 2655 de 1988. Por el cual se expide el Código de Minas en Colombia.
 - Decreto 1886 de 1954. Por el cual se dictan algunas disposiciones referentes a la industria del petróleo en Colombia.
 - Decreto 2811 de 1974. **Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente en Colombia.**
 - Decreto 1355 de 1970. **Por el cual se dictan normas sobre Policía en Colombia.**
 - Decreto 222 de 1983. Por el cual se expiden normas sobre contratos de la Nación y sus entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones.
 - Decreto 1420 de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos en Colombia.
 - Ley 80 de 1993. **Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública en Colombia.**
 - Ley 142 de 1994. **Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.**
 - Ley 418 de 1997. Por la cual se consagran unos instrumentos para la búsqueda de la convivencia, la eficacia de la justicia y se dictan otras disposiciones.
 - Ley 1274 de 2009. Por la cual se establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras en Colombia.
- Colegio de Abogados de Minas y Petróleos. "Biocombustibles en Colombia". Recuperado del 25 de abril de 2013, de http://colabogadosminpetrol.com/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=1&Itemid=272.
- Colegio de Abogados de Minas y Petróleos. "Arbitramento en Petróleos". Recuperado del 25 de abril de 2013, de http://colabogadosminpetrol.com/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=1&Itemid=272.
- Moreno, Luis Ferney. (2011). Regulación de los biocombustibles: análisis de caso colombiano y comparado. Bogotá: Editorial Universidad Externado de Colombia.
 - Moreno, Luis Ferney. (2012). Regulación minera petrolera colombiana y comparada. Bogotá: Editorial Universidad Externado de Colombia.
 - Organización Marítima Internacional. (2009). Manual sobre la contaminación ocasionada por hidrocarburos. Londres: CPI Books Limited.