

**APOYO AL DEPARTAMENTO JURIDICO DE LA EMPRESA TRÉBOL S.A.S. EN  
LA ESTANDARIZACION CONTRACTUAL PARA LA CONSTITUCION DE  
SERVIDUMBRES MINERAS: UNA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL**

**GIOVANNI ORLANDO GUALDRON ACEVEDO  
CÓDIGO: 1974661**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
BUCARAMANGA  
2015**

**APOYO AL DEPARTAMENTO JURIDICO DE LA EMPRESA TRÉBOL S.A.S. EN  
LA ESTANDARIZACION CONTRACTUAL PARA LA CONSTITUCION DE  
SERVIDUMBRES MINERAS: UNA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL**

**GIOVANNI ORLANDO GUALDRON ACEVEDO**

**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR AL TITULO DE ABOGADO**

**DIRECTOR DEL PROYECTO  
LUIS RAUL CARVAJAL ALMEIDA  
Abogado**

**TUTORA DE LA EMPRESA  
INGRID ROCIO ZARATE GOMEZ  
Abogada**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
BUCARAMANGA  
2015**

## TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION.....	16
OBJETIVO GENERAL.....	18
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	18
1. SERVIDUMBRES PEDIALES Y SERVIDUMBRES MINERAS.....	19
2. MARCO JURIDICO .....	21
2.1 SERVIDUMBRES PEDIALES EN EL CODIGO CIVIL .....	21
2.2 SERVIDUMBRES PARA USO DE TERRENOS EN LA LEY 685 DE 2001 .....	21
2.3 EL REGISTRO DE LAS SERVIDUMBRES.....	22
2.4 CONCEPTOS DE LA AGENCIA NACIONAL DE MINERIA .....	22
3. SERVIDUMBRES PEDIALES EN EL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO Y SU APLICACIÓN A LOS CONTRATOS CELEBRADOS POR TRÉBOL S.A.S.....	25
3.1 INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO.....	25
3.2 PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES .....	25
3.3 DERECHO A LOS MEDIOS PARA USAR LA SERVIDUMBRE .....	26
3.4 DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES.....	26
4. REVISION Y ANALISIS DE LOS CONTRATOS DE INDEMNIZACIÓN DE SERVIDUMBRE CELEBRADOS POR TRÉBOL S.A.S.....	27
5. PROCESO DE GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES MINERAS EN TRÉBOL S.A.S. ....	36
6. RESULTADO DE LA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL EN LA EMPRESA TRÉBOL S.A.S. ....	41
7. MINUTA DEL CONTRATO DE INGRESO, USO Y OCUPACIÓN DE TERRENOS .....	42
8. MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACIÓN DE TERRENOS.....	50
9. CONCLUSIONES.....	56
10. RECOMENDACIONES.....	57
BIBLIOGRAFIA.....	59

## LISTA DE FIGURAS

	<b>Pág.</b>
Figura 1. Proceso de constitución de servidumbres mineras TRÉBOL S.A.S.....	37
Figura 2. Plataforma de exploración. ....	39
Figura 3. Plataforma de exploración recuperada ambientalmente.....	40

## GLOSARIO

**ACTA DE AUTORIZACIÓN DE INGRESO:** acto jurídico mediante el cual el propietario o poseedor autoriza el ingreso y ocupación de su inmueble a cambio de una contraprestación económica a cargo de la empresa, esta acta no contempla cláusula penal.

**AUTORIDAD AMBIENTAL:** es la autoridad que tiene a su cargo fiscalizar los recursos naturales renovables, aprobar estudios de impacto ambiental, adoptar términos y guías, aprobar la Licencia Ambiental, delimitar geográficamente las reservas forestales, sancionar de acuerdo con las normas ambientales, no autorizar la licencia ambiental de acuerdo con el Artículo 195 de la Ley 685 de 2001, recibir los avisos de iniciación y terminación de las explotaciones mineras.

**AUTORIDAD MINERA:** es el Ministerio de Minas y Energía o, en su defecto, la autoridad nacional, que de conformidad con la organización de la administración pública y la distribución de funciones entre los entes que la integran, tienen a su cargo la administración de los recursos mineros, la promoción de los aspectos atinentes a la industria minera, la administración del recaudo y distribución de las contraprestaciones económicas, con el fin de desarrollar las funciones de titulación, registro, asistencia técnica, fomento, fiscalización y vigilancia de las obligaciones emanadas de los títulos y solicitudes de áreas mineras.

**BENEFICIARIO DE UN TÍTULO MINERO:** es la persona titular de un derecho minero que se beneficia de los derechos y adquiere también obligaciones.

**CATASTRO:** es un sistema de información de tierras. Base para la administración de tierras, la planificación urbana y rural, el ordenamiento territorial, el manejo ambiental y el desarrollo sostenible.

**CATASTRO MINERO NACIONAL:** conformación física en documentos cartográficos de todas las alinderaciones de las áreas que son objeto de Títulos Mineros o solicitudes para explorar o explotar minerales, así como las áreas de reserva para utilidad pública, parques naturales, zonas de protección ecológica, agrícola o ganadera, perímetros urbanos, entre otros.

**CAUCIÓN:** expresión equivalente a fianza, por cuanto garantiza, con relación a uno mismo o a otra persona, el cumplimiento de una obligación. En materia

minera, la caución es el pago que se fija a los propietarios de predios por la prospección y la servidumbre minera; puede ser real, bancaria o de una compañía de seguros.

**CÉDULA CATASTRAL:** número de identificación catastral de un inmueble asignado por el IGAC.

**CÓDIGO DE MINAS:** normas que regulan las relaciones entre los organismos y entidades del Estado, y de los particulares entre sí, sobre las actividades de prospección, exploración, explotación, beneficio, transporte, aprovechamiento y comercialización de los recursos no renovables que se encuentren en el suelo o subsuelo, así sean de propiedad de la nación o privada. Todas estas normas están contenidas en la Ley 685 de 2001, Código de Minas vigente.

**CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE:** consiste en la preparación de los frentes mineros y en la instalación de obras, servicios, equipos y maquinaria fija, necesarios para iniciar y adelantar la extracción o la captación de los minerales, su acopio, su transporte interno y su beneficio.

**CONTRATO:** pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan mutuamente sobre una materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas o comprometidas. Documento que recoge las condiciones de este convenio.

**CONTRATO DE CONCESIÓN:** son contratos administrativos celebrados entre el Estado (Ministerio de Minas y Energía, como representante de la Nación) y un particular (persona natural o jurídica) para efectuar, por cuenta y riesgo de éste, los estudios, trabajos y obras de exploración de minerales de propiedad estatal que puedan encontrarse dentro de una zona determinada y para explotarlos en los términos y condiciones establecidos en la legislación vigente al momento de su celebración. Comprende dentro de su objeto las fases de exploración técnica, explotación económica, beneficio de los minerales y cierre o abandono de los trabajos y obras correspondientes.

**CONTRATO DE INDEMNIZACIÓN DE SERVIDUMBRE MINERA:** acto jurídico mediante el cual el propietario o poseedor autoriza el ingreso y ocupación de su inmueble a cambio de una contraprestación económica a cargo de la empresa.

**DERECHO A EXPLOTAR:** es el derecho que tiene el beneficiario de un título minero para realizar un conjunto de operaciones que tiene por objeto la extracción o la captación de los minerales yacientes en el suelo o el subsuelo dentro de un área determinada.

**ELEMENTOS AFECTABLES:** bienes y recursos potencialmente afectables por el desarrollo de las actividades de la empresa.

**ESTANDARIZACIÓN:** propiedad que garantiza la uniformidad en los métodos de capturar, representar, almacenar y documentar la información. La estandarización es, hoy por hoy, un objetivo, ya que no existen normas universalmente aceptadas para casi ningún tipo de información.

**ESTUDIO DE TÍTULOS:** análisis de la situación jurídico predial del inmueble que será intervenido por la empresa.

**EXPLORACIÓN:** búsqueda de depósitos minerales mediante labores realizadas para proporcionar o establecer presencia, cantidad y calidad de un depósito mineral en un área específica. La exploración regional es la etapa primaria de un proyecto de exploración encaminada a la delimitación inicial de un depósito mineral identificado en la etapa de prospección, con evaluación preliminar de la cantidad y la calidad. Su objetivo es establecer las principales características geológicas del depósito y proporcionar una indicación razonable de su continuidad y una primera evaluación de sus dimensiones, su configuración, su estructura y su contenido; el grado de exactitud deberá ser suficiente para decidir si se justifican posteriores estudios de prefactibilidad minera y una exploración detallada. La exploración detallada comprende el conjunto de actividades geológicas destinadas a conocer tamaño, forma, posición, características mineralógicas, cantidad y calidad de los recursos o las reservas de un depósito mineral. La exploración incluye métodos geológicos, geofísicos y geoquímicos.

**EXPLOTACIÓN (INDUSTRIA MINERA):** proceso de extracción y procesamiento de los minerales, así como la actividad orientada a la preparación y el desarrollo de las áreas que abarca el depósito mineral. Es las aplicaciones de un conjunto de técnicas y normas geológico mineras y ambientales, para extraer un mineral o depósito de carácter económico, para su transformación y comercialización. El Código de Minas (Artículo 95 de la Ley 685 de 2001) define la explotación como "el conjunto de operaciones que tienen por objeto la extracción o captación de los minerales yacientes en el suelo o subsuelo del área de la concesión, su acopio, su beneficio y el cierre y abandono de los montajes y de la infraestructura". Etapa de la fase de Producción del Ciclo Minero.

Durante esta etapa se recuperan las inversiones realizadas, se extraen y procesan los materiales de interés económico, se readecuan los terrenos intervenidos y se conduce la mina, lenta y progresivamente, apoyada por un riguroso plan de mitigación ambiental, hacia su fin. Así como algunas actividades de prospección se pueden traslapar con la exploración y de hecho en muchos casos es muy difícil distinguirlas; durante la etapa de desarrollo se realizan algunas tareas de explotación y durante la explotación se ejecutan operaciones de desarrollo, esto principalmente por razones técnicas y económicas, ya que sería imposible pretender desarrollar una mina de una sola vez, sin ejecutar actividades que permitan su mantenimiento y explotación. Durante esta etapa se ejecutan una serie de actividades y ciclos que permiten que la mina permanezca en operación y producción. Estas son denominadas operaciones unitarias y se clasifican entre las ejecutadas para desprender el mineral - Arranque-; para cargarlo -Cargue-; y para transportarlo hasta la planta o sitio de mercado - Transporte-. Estas operaciones se apoyan en las denominadas operaciones auxiliares.

**FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:** hoja de vida jurídica de un inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

**GESTIÓN SOCIO-PREDIAL:** proceso mediante el cual se identifica la relación existente entre los inmuebles afectados por los trabajos de la empresa y los propietarios.

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA:** compilación de información catastral oficial que permite una aproximación de los límites de los predios requeridos por la empresa.

**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:** fuente primaria para la verificación del área, linderos, superficie y ubicación de un predio mediante una serie de mediciones lineales y angulares.

**LICENCIA AMBIENTAL:** es la autorización que otorga la autoridad competente a una persona natural o jurídica, para la ejecución de un proyecto, obra o actividad. En ella se establecen los requisitos, las obligaciones y las condiciones que el beneficiario debe cumplir para prevenir, mitigar o corregir los efectos indeseables que el proyecto, obra o actividad autorizada pueda causar en el ambiente. Autorización que otorga la autoridad competente para la construcción, el montaje, la explotación objeto del contrato y el beneficio y para las labores adicionales de exploración durante la etapa de explotación. Se otorga de manera global y

comprende además los permisos, autorizaciones y concesiones de carácter ambiental para hacer uso de los recursos necesarios en el proyecto minero.

**MINA:** excavación que tiene como propósito la explotación económica de un yacimiento mineral, la cual puede ser a cielo abierto, en superficie o subterránea. Yacimiento mineral y conjunto de labores, instalaciones y equipos que permiten su explotación racional. El Código de Minas define "mina" como el yacimiento, formación o criadero de minerales o de materias fósiles, útiles y aprovechables económicamente, ya se encuentre en el suelo o el subsuelo.

**MINERÍA:** ciencia, técnicas y actividades que tienen que ver con el descubrimiento y la explotación de yacimientos minerales. Estrictamente hablando, el término se relaciona con los trabajos subterráneos encaminados al arranque y al tratamiento de una mena o la roca asociada.

En la práctica, el término incluye las operaciones a cielo abierto, canteras, dragado aluvial y operaciones combinadas que incluyen el tratamiento y la transformación bajo tierra o en superficie. La minería es una de las actividades más antiguas de la humanidad, consiste en la obtención selectiva de minerales y otros materiales a partir de la corteza terrestre. Casi desde el principio de la Edad de Piedra, hace 2,5 millones de años o más, viene siendo la principal fuente de materiales para la fabricación de herramientas.

Se puede decir que la minería surgió cuando los predecesores del Homo sapiens empezaron a recuperar determinados tipos de rocas para tallarlas y fabricar herramientas. Al principio, implicaba simplemente la actividad, muy rudimentaria, de desenterrar el sílex u otras rocas. A medida que se vaciaban los yacimientos de la superficie, las excavaciones se hacían más profundas, hasta que empezó la minería subterránea. La minería de superficie se remonta a épocas mucho más antiguas que la agricultura.

**PLANCHA CATASTRAL:** plano oficial generado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC que contiene la información geográfica de un territorio.

**PROGRAMA DE TRABAJOS Y OBRAS: P.T.O:** el Programa de Trabajos y Obras de explotación es el resultado de los estudios y trabajos de exploración, que presenta el concesionario, antes del vencimiento definitivo de este período, para la aprobación de la autoridad concedente que se anexa al contrato como parte de las

obligaciones técnicas. Este programa deberá contener los siguientes elementos y documentos:

- Delimitación definitiva del área de explotación.
- Mapa topográfico de dicha área.
- Detallada información cartográfica del área y si se tratare de minería marina especificaciones batimétricas.
- Ubicación, cálculo y características de las reservas que habrán de ser explotadas en desarrollo del proyecto.
- Descripción y localización de las instalaciones y obras de minería, depósito de minerales, beneficio y transporte y, si es del caso, de transformación.
- Plan minero de explotación que incluirá la indicación de las guías técnicas que serán utilizadas.
- Plan de obras de recuperación geomorfológica, paisajística y forestal del sistema alterado.
- Escala y duración de la producción esperada.
- Características físicas y químicas de los minerales por explotarse.
- Descripción y localización de las obras e instalaciones necesarias para el ejercicio de las servidumbres inherentes a las operaciones mineras.
- Plan de cierre de la explotación y abandono de los montajes y de la infraestructura.

**REGISTRO MINERO NACIONAL:** es un sistema de inscripción, autenticidad y publicación de los títulos mineros con el derecho a explorar y explotar el suelo y el subsuelo de acuerdo con el Código de Minas. El registro será llevado por el Ministerio de Minas y Energía en las oficinas centrales y podrá descentralizarse por delegación o comisión de ese despacho en la medida en que se disponga de los recursos necesarios para mantener su unidad, coordinación y agilidad.

La inscripción del título en el Registro Minero Nacional está compuesta por tres partes:

- El registro.
- La identificación física de las áreas de los títulos.
- El archivo. El proceso de registro consiste en tres fases: radicación, calificación e inscripción. Los títulos a inscribir en el Registro Minero Nacional son: Licencias de Exploración, Licencias de Explotación, Títulos Mineros Vigentes, Contratos de Concesión, Aportes, Embargos de los derechos a explorar y explotar, Subcontratos de explotación, Servidumbres mineras, la constitución, la reforma y la disolución de las sociedades ordinarias de minas, y programas de trabajo e inversiones aprobados (antiguo Código de Minas).

**TÍTULO MINERO:** es el acto administrativo escrito (documento) mediante el cual se otorga el derecho a explorar y explotar el suelo y el subsuelo minero de propiedad de la Nación.

## RESUMEN

### **TITULO:**

APOYO AL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE LA EMPRESA TRÉBOL S.A.S. EN LA ESTANDARIZACIÓN CONTRACTUAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES MINERAS: UNA PRÁCTICA JURÍDICA EMPRESARIAL.\*

### **AUTOR:**

GUALDRON ACEVEDO, Giovanni Orlando. \*\*

### **PALABRAS CLAVES:**

Servidumbre minera de ocupación de terrenos, estandarización contractual, derecho de dominio, indemnización, exploración minera, código de minas.

### **DESCRIPCIÓN:**

El Estado colombiano es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, para lograr que particulares puedan explotar esos recursos, el Estado a través de los contratos de concesión confiere a terceros el derecho exclusivo de extraer los minerales, de realizar obras y labores de montaje en el desarrollo de la explotación y transporte del mineral. La Ley 685 de 2001 (Código de Minas) ofrece la posibilidad de constituir servidumbres de común acuerdo con los propietarios o poseedores de los predios. Por esta razón la empresa TREBOL S.A.S. ha venido celebrando contratos de servidumbre de tránsito y ocupación de terrenos para desarrollar sus actividades a cambio del pago de una indemnización.

En la práctica, los contratos de servidumbre suscritos por TREBOL S.A.S. no se han registrado ni se han celebrado por escritura pública. Esta manera de suscribirlos representa para la empresa un elevado costo económico, y un riesgo para el desarrollo de sus operaciones por no configurarse como un derecho real sobre el inmueble. El propósito principal de este proyecto es la elaboración de una minuta que estandarice los contratos de servidumbre, permitiéndole a la empresa minimizar los riesgos por la no continuidad de la servidumbre; y la reducción de costos por el pago de las altas indemnizaciones.

---

\* Trabajo de Grado.

\*\* Facultad de Ciencias Humanas, Escuela de Derecho y Ciencia Política; Director Luis Raul Carvajal Almeida.

## ABSTRACT

### **TITLE:**

SUPPORT TO THE LEGAL DEPARTMENT OF THE TRÉBOL S.A.S. COMPANY TO STANDARDIZE CONTRACTS OF MINING EASEMENT: A BUSINESS LEGAL PRACTICE. \*

### **AUTHOR:**

GUALDRON ACEVEDO, Giovanni Orlando. \*\*

### **KEYWORDS:**

Mining easement of occupation lands, standardize contracts, right of domain, indemnification, mining exploration, mining code.

### **DESCRIPTION:**

The Colombian State is owner of the subsoil and non-renewable natural resources, to ensure that individuals can exploit those resources, the State through concession contracts gives third parties the exclusive right to extract minerals, to perform works and work of mounting in the development of the exploitation and transportation of the ore. The law 685 of 2001 (mining code) offers the possibility of creating easements in agreement with the owners or possessors of the land. For this reason TRÉBOL S.A.S. company has been celebrated contracts of easements of transit and occupying land to develop their activities in exchange for the payment of indemnification.

In practice, the contracts of servitude signed by TRÉBOL. S.A.S. haven't registered nor have been celebrated by public writing. This way of signing them represents for the company a high economic cost, and a risk for the development of its operations by not be forming like a real right over the land. The main purpose of this project is the development of a contract format to standardize contracts for easement, allowing the company to minimize the risks by not continuity of easement; and the reduction of costs by the high indemnification.

---

\* Work of Degree.

\*\* Faculty of Human Sciences, School of Law and Political Science; Director Luis Raul Carvajal Almeida.

## INTRODUCCION

El Estado colombiano es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables según lo establece el artículo 332 de la Constitución Nacional. Considerando lo prescrito por la norma superior, y teniendo en cuenta que TRÉBOL S.A.S. es una empresa de naturaleza privada perteneciente al sector minero que se dedica a la extracción de minerales en el Departamento de Santander. La empresa ha celebrado con el Estado unos contratos de concesión, que le confieren el derecho exclusivo a extraer los minerales, a realizar obras y labores de montaje en el desarrollo de la explotación y transporte del mineral. Actualmente su proyecto se encuentra en etapa de exploración y para adelantar las actividades propias de esta fase, se hace necesario ingresar a propiedades superficiales de terceros, se requiere adecuar el terreno, instalar equipos, transportar maquinaria, bienes, y transitar empleados a través de predios con el fin de que el titular minero pueda cumplir con su operación y las obligaciones emanadas de la autorización del Estado para intervenir el subsuelo, por esta razón se constituyen las servidumbres mineras.

La Ley 685 de 2001 (Código de Minas) ofrece la posibilidad de constituir servidumbres de común acuerdo con los propietarios o poseedores de los predios, señalando también un procedimiento administrativo para adelantar la expropiación de los inmuebles útiles a la actividad minera en virtud del carácter forzoso de las servidumbres, en virtud del agotamiento fallido de la etapa de negociación directa. Sin embargo, este procedimiento no ha sido utilizado por la empresa TRÉBOL S.A.S., en aras de evitar confrontaciones con la comunidad, de mantener buenas relaciones y de no configurar demoras en la operación de la compañía. Aunado a lo anterior, el aspecto cultural, el arraigo a la tierra y la concepción de propiedad sobre los terrenos, ha conllevado a que los propietarios de los predios no accedan a registrar las servidumbres en los folios de matrícula inmobiliaria. Por esta razón la empresa ha venido celebrando contratos de servidumbre de tránsito y ocupación de terrenos para desarrollar sus actividades a cambio de un reconocimiento económico (indemnización).

En la práctica, los contratos de servidumbre suscritos por TREBOL S.A.S. no se han registrado ni se han celebrado por escritura pública. Esta manera de suscribirlos representa para la empresa un elevado costo económico, además de dejar abierta la posibilidad de que se presenten en el futuro inconvenientes en el desarrollo de sus operaciones por contar con una obligación personal por parte del propietario del predio, y no un derecho real sobre el inmueble. Es decir que si la

persona por cualquier motivo se desvincula del predio, sea por muerte, o venta del inmueble, el contrato se podría extinguir o continuar vigente pero incumplido. TRÉBOL S.A.S reconoce que la comunidad garantiza en gran parte la viabilidad del proyecto, lo cual hace necesario que se creen mecanismos que permitan ejecutarlo manteniendo las buenas relaciones. De ahí que el propósito principal de este proyecto sea la elaboración de una minuta que estandarice los contratos de servidumbre, permitiéndole a la empresa minimizar los riesgos que se derivan de tal negocio jurídico; así como la reducción de costos; y blindar a la compañía contra posibles demandas infundadas por el incumplimiento de sus obligaciones; así como garantizar la continuidad de las servidumbres para mantener las operaciones de TREBOL S.A.S. en su máximo nivel de productividad.

Por otra parte, la política de gestión social adoptada por la empresa, es la que la lleva a celebrar este tipo de contratos de indemnización por el uso de terrenos; la intención del proyecto de grado no es cambiar las políticas de la empresa, sino señalar los riesgos que este tipo de contratos representan al no constituir un derecho real como tal; y generar una herramienta legal (contractual) que brinde mayor consistencia y seguridad jurídica a los propósitos de la empresa.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

Diseñar un proceso de estandarización contractual para el uso de predios que minimice los riesgos asumidos por la empresa al momento de constituir las servidumbres mineras.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- Reducir los costos por el pago mensual de indemnizaciones, atendiendo a las disposiciones legales en cuanto al avalúo de la porción del predio afectado, llegando a establecer la conveniencia de realizar un pago total como indemnización por la servidumbre y eliminar así los pagos mensuales que resultan costosos para la empresa.
- Dotar a la empresa mediante el proceso de estandarización de las facultades necesarias para terminar unilateralmente los contratos de indemnización, para que no se realicen erogaciones innecesarias de dinero cuando el término aún no se haya cumplido y las operaciones no requieran hacer uso del terreno.
- Garantizar la continuidad de las servidumbres para mantener la operación de la empresa en su nivel óptimo de productividad.
- Establecer la conveniencia o no para la empresa, de inscribir el gravamen de los predios objeto de las servidumbres en el registro inmobiliario.

## 1. SERVIDUMBRES PEDIALES Y SERVIDUMBRES MINERAS

Según lo planteado por Hernando Urrutia Mejía<sup>5</sup>, éstas (las servidumbres mineras): "Se conceden a quién por virtud de un acto administrativo se le ha otorgado en forma temporal la facultad de explorar y explotar minas de propiedad nacional. Predio dominante lo será el suelo y subsuelo mineros de propiedad nacional; predio sirviente será el que los terceros tengan en dominio y posesión y cuyo uso requiera para la explotación minera; con la excepción de los predios destinados a obras o servicios públicos, a zonas de reserva ecológica y de los predios en que no se permitan actividades mineras, los que no podrán ser gravados en servidumbres a favor de la minería por expresa disposición del artículo 166 del código de minas, en concordancia con el artículo 10 del mismo estatuto".

Mientras que las servidumbres prediales consagradas en el Código Civil son perpetuas, las servidumbres mineras son de carácter temporal, pues habrán de constituirse por el tiempo que dure el título minero, con la condición de que se indemnice al propietario o poseedor del terreno además de readecuar los terrenos para dejarlos en condiciones de uso normal o para otros usos alternativos. Y es que para constituir una servidumbre minera se requiere que exista un título minero, posteriormente se debe dar aviso a los propietarios o poseedores de los predios donde se va a realizar la actividad minera, y pagar como ya se mencionó antes, las cauciones e indemnizaciones correspondientes.

De acuerdo con la ley 685 de 2001 Código de Minas se pueden establecer servidumbres para la exploración, explotación y el beneficio, transformación, fundición, transporte y embarque de minerales. Encontramos entonces las de uso de terrenos, de tránsito y transporte, de acueducto, de ventilación, de desagüe, de pastaje y de visita a las minas inmediatas, de comunicación, entre otras. Las siguientes son las principales diferencias entre las servidumbres prediales y las mineras según nos lo indica Hernando Urrutia Mejía:

- Las servidumbres prediales van de predio a predio, las mineras van de predio a mina o de mina a mina.
- Las prediales son perennes, pues duran mientras dure la propiedad territorial; las mineras son temporales pues terminan cuando se agota la explotación.

---

<sup>5</sup> Libro Los Procesos de Servidumbre, Hernando Urrutia Mejía Ediciones Doctrina y Ley 1994 pg. 99.

- Las servidumbres prediales constituyen derechos reales accesorios de la propiedad o posesión; las mineras no son derechos accesorios de propiedad del terreno.
- Las servidumbres prediales se constituyen o se imponen por vía judicial en la mayoría de los casos; las mineras se imponen por ministerio de la ley, mediante procedimientos administrativos.
- Las servidumbres prediales deben constar por escritura pública, las mineras no.
- Las prediales deben registrarse en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos; las servidumbres mineras deben registrarse ante el ministerio de minas y energía.
- La servidumbre predial puede imponerla solo el dueño del predio, la minera puede ser impuesta por el concesionario aunque no sea el dueño de la mina.
- Las servidumbres prediales pueden ser de interés público o privado, las mineras son de interés público.

## 2. MARCO JURIDICO

### 2.1 SERVIDUMBRES PEDIALES EN EL CODIGO CIVIL

**Art. 883:** Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.

**Art. 884:** Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

**Art. 885:** El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente, situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

**Art. 886:** El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

### 2.2 SERVIDUMBRES PARA USO DE TERRENOS EN LA LEY 685 DE 2001

La actividad minera está regulada por la Ley 685 de 2001 (Código de Minas) y para el tema de las servidumbres dispone lo siguiente:

**Art. 166:** Para el ejercicio eficiente de la industria minera en todas sus fases y etapas, podrán establecerse las servidumbres que sean necesarias sobre los predios ubicados dentro o fuera del área objeto del título minero.

**Art. 168:** Las servidumbres en beneficio de la minería son legales o forzosas.

**Art. 176:** Salvo que con el dueño o poseedor del predio sirviente se acuerde otra cosa, las servidumbres tendrán una duración igual a la del título minero.

**Art. 177:** En la servidumbre de uso de terrenos el interesado acordará con el dueño o poseedor el plazo y la correspondiente retribución. Esta servidumbre comprende el derecho a construir e instalar todas las obras y servicios propios de la actividad minera.

## **2.3 EL REGISTRO DE LAS SERVIDUMBRES**

El artículo 12 del Decreto 960 de 1970 Estatuto del Notariado establece que deberán celebrarse por Escritura Pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la ley exija esta solemnidad. En este orden de ideas, las servidumbres son un Derecho Real que debe constituirse por escritura pública.

Por otra parte, el Decreto 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en su artículo cuarto literal a) dispone que están sujetos a registro todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, 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 inmuebles.

## **2.4 CONCEPTOS DE LA AGENCIA NACIONAL DE MINERIA**

La ANM es la autoridad encargada de administrar los recursos minerales del Estado y conceder derechos para su exploración y explotación, así como promover, celebrar, administrar y hacer seguimiento a los contratos de concesión y demás títulos mineros para la exploración y explotación de minerales, por delegación del Ministerio de Minas y Energía de conformidad con la ley.

A continuación algunos conceptos emitidos por esta Agencia, respecto a la constitución de servidumbres mineras:

**Concepto No 184101 del 6 de junio de 2014:** Lo primero que se debe aclarar es que de conformidad con el Artículo 168 del Código de Minas, las servidumbres mineras o en beneficio de la minería son legales o forzosas, razón por la cual preexisten a toda determinación judicial o administrativa. Y que, el interesado en

ejercer una servidumbre minera deberá acudir al alcalde del municipio donde se encuentran los predios objeto de la servidumbre para adelantar el procedimiento establecido.

En caso de alguna diferencia por la actuación adelantada ante el Alcalde que requiera la intervención judicial, el procedimiento aplicable será el establecido por las normas de procedimiento Civil para las servidumbres, el cual se encuentra establecido en el artículo 376 del Código General del Proceso. En cuanto a las contraprestaciones económicas señala la ANM que el mismo Código de Minas estableció criterios para que sean establecidas por peritos, los interesados y las autoridades correspondientes, utilizando unos criterios que se encuentran detallados en los artículos 184 y siguientes del mismo Código. Así las cosas, dice la Agencia Nacional de Minería: “Le corresponde a las partes, a los peritos y la Autoridad correspondiente de acuerdo con los criterios señalados establecer las contraprestaciones económicas que se generan como lo son la indemnización correspondiente y el monto de la caución por causa del establecimiento y uso de la servidumbre”. Y precisa lo siguiente: “La normatividad minera no prohíbe que las partes lleguen a un acuerdo sobre las servidumbres que consideren son necesarias para el proyecto minero , lo que establece es un procedimiento de conformidad con el artículo 285 del Código de Minas para el ejercicio de la misma, en caso de que haya diferencia entre las partes”.

**Concepto No 56647 de 2013:** En esta oportunidad la ANM estableció que conforme al artículo 285 de la Ley 685 de 2001, se le asignan al Alcalde Municipal y al Gobernador del Departamento la función de resolver, en primera y segunda instancia respectivamente, los conflictos jurídicos entre particulares relativos al ejercicio de las servidumbres mineras. Y aclara que: El artículo 285, que regula el tema de la servidumbre minera no ordena que el acuerdo entre las partes o la decisión adoptada por el Alcalde en la fijación de la servidumbre minera deba registrarse en la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos. Esta disposición se encontraba consignada en el artículo 22 de la Ley 13826 de 2010, y señalaba que, “El acuerdo entre las partes, o, en su defecto, la decisión del Alcalde, deberá registrarse en la Oficina de Instrumentos Públicos competente”.

**Concepto No 29024 de 2013:** El Ministerio de Minas y Energía a través de su Oficina Jurídica concluye que “Como normalmente la manera y alcance del ejercicio de las servidumbres mineras son fruto de acuerdos entre los interesados, su existencia misma como una carga o gravamen en beneficio de la minería en

---

<sup>6</sup> Ley 1382 de 2010 declarada inexecutable mediante sentencia C-366 de 2011

todas sus fases y etapas, no estará sometida a reconocimiento expreso de ninguna autoridad. Lo que ante la Alcaldía se ventila, es la forma de su ejercicio y el monto y pago de las indemnizaciones debidas al propietario, poseedor u ocupante del predio que las soporta...”.

### **3. SERVIDUMBRES PEDIALES EN EL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO Y SU APLICACIÓN A LOS CONTRATOS CELEBRADOS POR TRÉBOL S.A.S.**

Los artículos que a continuación se analizan sirven para reforzar el carácter de derecho real de las servidumbres mineras, ya que al no existir una norma especial que las defina y las regule, debemos acudir al Código Civil para hallar su naturaleza y revestirlas de las solemnidades prescritas por la ley:

#### **3.1 INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO**

**Art. 883:** Este punto aporta bastante luz a lo que se quiere alcanzar con el proyecto de grado, ya que para la empresa TREBOL S.A.S. es fundamental que dentro de sus contratos de servidumbres mineras se incorpore ese carácter de Derecho Real que garantice la continuidad de las mismas para el desarrollo de las operaciones de su proyecto minero. Actualmente los contratos revisados carecen de este elemento, dejando a la empresa expuesta a la terminación del contrato por parte de los propietarios de los predios, o de sus sucesores, así como abierta la posibilidad de que en caso de enajenación del inmueble, el nuevo propietario no desee darle continuidad a la servidumbre o especule respecto del precio pagado como indemnización por la misma, ocasionándole a la empresa un alto costo por las prestaciones derivadas del contrato, haciéndolo extremadamente oneroso.

#### **3.2 PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES**

**Art. 884:** Lo consagrado en este artículo es importante porque una cosa es el título minero y otra cosa es el predio, parece obvio pero se debe hacer claridad respecto a que el título minero no necesariamente abarca el área de un solo predio sino que aquel, se halla en todo o en parte dentro de uno o varios predios. Para el caso de las servidumbres mineras puede ocurrir que sobre un predio se constituya el gravamen pero que ese inmueble sea dividido en un proceso de sucesión o que sea parcelado dentro de una comunidad y que la empresa tenga que renegociar los términos del contrato con los nuevos propietarios, o que estos pretendan celebrar acuerdos por separado o simplemente negarse a darle continuidad a la servidumbre, generando de esta manera situaciones adversas para la compañía.

### **3.3 DERECHO A LOS MEDIOS PARA USAR LA SERVIDUMBRE**

**Art. 885:** En algunos de los contratos revisados se ha observado que la empresa constituye servidumbres de Ocupación de Terrenos (o Uso de Predios) y adicionalmente para el Tránsito de Personas y Equipos, pero en todos los casos ese tránsito está ligado a que se realicen efectivamente trabajos de exploración. Es decir que la empresa no ha constituido servidumbres de tránsito como tal, sino que la indemnización pagada a los propietarios se relaciona necesariamente con el uso y la ocupación de terrenos; siendo así que el mero tránsito de personas y de equipos hace parte de esos medios necesarios para ejercer la servidumbre de ocupación de predios.

Al tener claridad sobre este punto estaríamos minimizando los posibles conflictos que pudieran presentarse con las personas, y se dejaría claro que para poder realizar las actividades propias de la empresa se hace necesario que los trabajadores circulen por el predio. Además se asegura que la empresa pague la indemnización exclusivamente por la realización de actividades de exploración o explotación y no por el mero paso de personal o equipos.

### **3.4 DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES**

**Art. 886:** Este punto es conveniente para la empresa debido a que en algunos contratos se ha llegado a relacionar con detalle cada una de las actividades a realizar; como por ejemplo el paso de mangueras, captación de aguas, instalación y utilización de tanques para el almacenamiento de agua, adecuación y mantenimiento de trochas para la movilización de equipos entre otras. Siendo coherentes con lo dispuesto en este artículo, la empresa estaría en libertad de realizar todas las adecuaciones que estime necesarias para el ejercicio de la servidumbre, sin llegar a pactar en el contrato lo que específicamente se va a realizar y de esta manera se reducirían los conflictos presentados con los propietarios cuando se realice una actividad no prevista en el contrato que les haga pretender el pago de una indemnización adicional. De acuerdo a lo dispuesto en esta norma, el minero puede llegar a realizar las obras necesarias para el ejercicio de la servidumbre sin tener que detallarlas en el contrato.

#### 4. REVISION Y ANALISIS DE LOS CONTRATOS DE INDEMNIZACIÓN DE SERVIDUMBRE CELEBRADOS POR TRÉBOL S.AS.

Para este punto se revisaron ochenta (80) contratos de indemnización de servidumbre para la ocupación de predios celebrados por la empresa TREBOL S.A.S., para actividades de exploración.

En primer lugar, se evidenció que no existe un contrato estándar para el proceso de constitución de servidumbres. Existen diferentes tipos de contratos con diversidad de cláusulas, condiciones y denominaciones, como a continuación se enuncia:

- Contrato de servidumbre y utilización de predios.
- Contrato de servidumbre.
- Contrato de indemnización por ejercicio de servidumbre minera.
- Contrato de indemnización de servidumbre minera.

A continuación se analizan las cláusulas de los contratos de indemnización de servidumbre suscritos por TREBOL S.A.S.; extrayendo sus generalidades y señalando las principales inconsistencias:

**Objeto:** Consiste en la constitución de la servidumbre minera de tránsito y ocupación de terrenos, y en el acuerdo sobre la indemnización por el ejercicio de la misma para realizar actividades de exploración minera. En los contratos se describen las labores específicas que se van a realizar dentro del predio, como por ejemplo:

- Obtención de agua desde la fuente o boca toma.
- Desmontes para ubicación de taladros.
- Construcción de plataformas.
- Paso de mangueras.

- Paso de personal y equipos.
- Hacer trochas para el paso de maquinaria.

**Área:** Hace referencia al área comprendida en el Título Minero. La mayoría de los contratos incluyen un plano topográfico donde se pueden apreciar los linderos del predio, que coinciden con los descritos en la escritura pública correspondiente así como los consagrados en el certificado de tradición y libertad del inmueble. También en algunos contratos se mencionan las coordenadas geográficas del predio pero en otros no se hace esa descripción.

**Duración:** La vigencia se define a partir de la fecha de suscripción, y su término es variable o en algunos casos a término indefinido, prorrogables de manera automática por periodos iguales en ocasiones, y en otras la prórroga se condiciona a que previamente al vencimiento del plazo pactado se llegue a un acuerdo entre las partes.

En cualquier caso si las partes desean variar las condiciones de esta cláusula pueden pactarlo a través de un otro sí.

**Obligaciones de la empresa:** Por lo general en los contratos revisados se encontró que las obligaciones adquiridas por TREBOL S.A.S. son las siguientes:

- Realizar las labores de exploración de acuerdo a las mejores prácticas industriales de la Geología y la Ingeniería de Minas, teniendo en cuenta la legislación minera y ambiental vigente.
- Respecto a este punto no es recomendable que dentro de un acuerdo privado la empresa se comprometa con el propietario frente a este tema, debido a que son las autoridades correspondientes las encargadas de verificar tales cumplimientos. Además, incluir este punto en el contrato deja abierta la posibilidad para que el propietario alegue un incumplimiento de este tipo así como la pretensión de que se le paguen perjuicios.

- La Empresa responderá frente a las autoridades ambientales por los daños o impactos ambientales que ocasionen sus trabajos de exploración.
- En esta obligación sucede lo mismo que en la anterior, no se necesita incluir este punto en el contrato ya que es evidente que la empresa debe responder ante las autoridades ambientales por su gestión.

Se recomienda no incluir estos aspectos dentro de las obligaciones de la empresa por las razones expuestas, sin embargo si es importante que dentro de las consideraciones del contrato se incluya que la empresa realizará sus operaciones de acuerdo a las mejores prácticas industriales contempladas dentro de la legislación ambiental y minera en aras de ofrecer al propietario del predio una garantía sobre la gestión de la empresa en cuanto a la afectación de su terreno.

- Mantener y utilizar los caminos para el tránsito de personal y equipos a fin de realizar las labores de exploración.

Esta obligación no debería incluirse en el contrato, resulta contradictoria, al contemplar para la Empresa la obligación de utilizar los caminos, teniendo en cuenta que el mismo objeto de la servidumbre involucra ese uso.

- A evitar daños en los bienes e indemnizar los que cause.
- Esta obligación si es importante y es fundamental que se incluya en el contrato de indemnización de servidumbre, por lo tanto no debe ser excluida.
- A pagar oportunamente al propietario las obligaciones dinerarias establecidas en el contrato.

Podemos entender que esta es una de las principales obligaciones que emanan del contrato y debe mantenerse dentro del texto del acuerdo.

**Obligaciones del propietario:** Frente a la empresa el propietario o poseedor se compromete a:

- Autorizar y permitir el tránsito y la ocupación del terreno por parte de la empresa y sus operarios.
- Colaborar con la empresa a obtener permisos de las autoridades para trabajar.
- Mantener el predio libre de obstáculos para que la empresa trabaje.

En esta cláusula se han incluido obligaciones razonables y coherentes con los compromisos adquiridos por parte del propietario, ya que debe garantizar que la empresa disfrute y haga uso necesario del predio, por lo tanto las obligaciones del propietario son acordes a la naturaleza del contrato y lo vinculan directamente con la otra parte contratante, por lo que no se encuentran inconsistencias respecto a esta cláusula.

**Indemnización:** En los contratos el pago de la indemnización se realiza mensualmente y su monto es variable.

Los pagos descritos en ésta cláusula contienen el pago y reconocimiento de todos los valores y conceptos indemnizatorios a que tuviere derecho el propietario, incluyendo también los daños o perjuicios sobre la explotación económica a que esté destinado el predio, es decir, que con el pago de este valor mensual, la empresa queda a paz y salvo por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución de la servidumbre.

La cláusula además aclara que el mero tránsito de personas o equipos de la empresa o sus contratistas no genera el pago de indemnización; pero se debe tener en cuenta que la mayoría de los contratos hace referencia a que se constituye servidumbre de tránsito y de ocupación, por este motivo debería mencionarse que es solo de ocupación, para descartar las posibles controversias, que puedan suscitarse de la interpretación subjetiva del contrato por cada una de las partes.

Si nos remitimos a lo dispuesto en el artículo 885 del Código Civil Colombiano, encontramos que aquel que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla sin necesidad de incluir en el objeto o en el

título todas las tareas que va a realizar, pues esta descripción detallada de las labores es la que genera esa variedad de pagos por diferentes conceptos que resultan onerosos para la empresa, bastaría únicamente con mencionar que la empresa puede realizar las labores de exploración incluidas todas las demás que le sean conexas o necesarias para tal fin.

La mayoría de los contratos revisados establecen que el pago de la indemnización se realizará cuando la empresa ejecute efectivamente trabajos de exploración temporal o permanente y que afecten el suelo o cambien la morfología del terreno.

Esta cláusula obliga a la empresa a “indemnizar los daños que se pudieran causar”; pero se debe tener en cuenta que en el objeto del contrato ya se fijó que a cambio de la utilización del predio, TREBOL S.A.S. pagará una indemnización.

La redacción de la cláusula puede generar la interpretación de una obligación de pago por la afectación del suelo hasta tanto no se recupere el predio en su totalidad. Podría evaluarse la posibilidad de aclarar que al finalizar la operación o al terminarse el contrato se realizará un proceso de recuperación ambiental sobre el terreno, es decir que tal afectación del suelo solamente se podrá establecer definitivamente cuando se entregue el predio, y es en ese momento que se podrá determinar si hay un daño no reparado que deba ser objeto de una indemnización adicional.

El pago de la indemnización por la servidumbre de ocupación de terrenos se realiza cuando se ejecutan trabajos de exploración temporales o permanentes, ese valor debe ser proporcional al tiempo en que se ejecuten tareas de exploración. No es rentable para la empresa pagar el mismo valor cuando se trabaja el mes completo y cuando se trabaja por periodos de tiempo más cortos como días o semanas, porque no siempre se está haciendo un uso total y continuo del terreno.

Acorde con lo anterior, revisemos lo que el artículo 184 del Código de Minas consagra: *“En la fijación de las indemnizaciones y del monto de la caución a que está obligado el minero por causa del establecimiento y uso de las servidumbres, serán de observancia por los interesados, los peritos y las autoridades, las siguientes reglas y criterios:*

*b) La ocupación parcial del terreno sólo dará lugar al reconocimiento y pago de la 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”.*

Esto nos indica que la Ley 685 de 2001 dispone que el valor de la indemnización por el uso del terreno debe ser proporcional al área ocupada y a la afectación que se haga de los predios.

**Terminación:** Además de las señaladas en la ley, los contratos celebrados por TREBOL S.A.S. terminan por las siguientes causales:

- Por acuerdo entre las partes.
- Por aviso previo y escrito de la empresa con 15 días de anticipación como mínimo, pero no especifica con anticipación a qué. No hay claridad si se refiere a algún cese de actividades, o al vencimiento del contrato.
- Otra causal es por la terminación anticipada de las labores a juicio de la empresa, esta sería una causal de terminación unilateral pero justificada en la terminación de las labores; sin embargo no se especifica si es solamente en el área del Título Minero o de todo el proyecto en general.
- Por vencimiento del término de duración acordado.
- Por orden definitiva de autoridad competente.

**Derecho de disposición:** El contrato no limita el derecho de disposición del propietario sobre el inmueble para venderlo, arrendarlo, hipotecarlo y en general celebrar cualquier negocio sobre él.

No obstante, este tipo de contratos no se registran en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, por lo tanto no se garantiza la continuidad de la servidumbre en caso de cambio de titularidad del propietario, bien sea por venta, permuta, herencia u otro acto que recaiga sobre el inmueble. Estos eventos

pueden desencadenar una serie de situaciones adicionales, como negociar con el nuevo propietario, modificar las condiciones del contrato, que en algunos casos resultaría más onerosa para la empresa, y alguna manera puede llegar a entorpecer el disfrute de la servidumbre, haciéndose necesario incorporar dentro de la cláusula una figura o una forma de garantizar la continuidad del contrato o que se disponga que dado el caso, el nuevo propietario, los herederos y/o legatarios comuniquen previamente a la empresa la novedad que se presente y su decisión de continuar o no con el contrato.

**Perturbación:** Con el fin de asegurar que la empresa pueda gozar de la servidumbre para el uso del terreno, algunos contratos incorporan esta cláusula que establece que los propietarios no podrán alterar o disminuir o desmejorar las servidumbres acordadas, se pacta dentro del contrato que en caso de perturbación, la empresa podrá acudir ante la autoridad competente para que a través de querrela se garantice el *statu quo* de los derechos emanados del contrato.

TREBOL S.AS, no puede acudir ante la autoridad de policía para exhibir el título que la ley requiere para probar la existencia de la servidumbre, pues tal contrato no crea un derecho real, por lo tanto no es clara la eficacia de la cláusula para garantizar el disfrute de la servidumbre.

**Cesión y subcontratos:** Dispone esta cláusula que los propietarios no podrán ceder el contrato ni delegar sus obligaciones sin el consentimiento previo y escrito de la empresa, y especifica que por ser un gravamen predial, en caso de compraventa del terreno, la servidumbre deberá ser respetada por el comprador o cesionario del mismo.

Frente a esta cláusula vale la pena señalar que hay una contradicción en sus disposiciones, pues por un lado se refiere a la cesión y delegación de obligaciones por parte del propietario, a título personal, haciendo referencia a que el obligado es el dueño del predio; y por otro lado menciona que por tratarse de un gravamen predial la servidumbre debe ser respetada por el nuevo comprador en caso de que tal negocio ocurra.

Evidentemente estos contratos no incorporan un gravamen predial porque no es el predio quien está obligado a servir al titular minero, no existe en el folio de

matrícula inmobiliaria el registro de que tal gravamen afecte al predio, por lo tanto la cláusula es inocua porque no obliga al nuevo propietario o herederos a respetar la servidumbre

Jurídicamente el tercero que adquiera la titularidad del dominio del inmueble no tiene ninguna obligación de respetar la servidumbre, pues la constitución de la misma se realizó mediante un acuerdo privado sin cumplir las solemnidades que exige la servidumbre como derecho real.

**Cláusula Penal:** Esta cláusula establece que en caso de que una de las partes incumpla cualquiera de las obligaciones contempladas en el contrato, deberá pagar a la otra de manera incondicional una suma determinada. También dispone que el contrato presta merito ejecutivo<sup>7</sup> y que la cifra estimada como pena o sanción puede cobrarse a través de un proceso ejecutivo con la simple afirmación de su incumplimiento.

La cláusula penal se ha incluido a manera de sanción o pena y así ha sido aceptada por las partes. En este punto se debe hacer un análisis sobre las naturalezas del proceso ejecutivo y de la cláusula penal. Por regla general la cláusula penal corresponde a una estimación anticipada de perjuicios ya sean compensatorios o moratorios, siendo así, la ley determinará los casos en los cuales es viable el cobro ejecutivo de esta cláusula.

Pero no siendo este el caso que analizamos, no entraremos a profundizar sobre este aspecto, pues para TREBOL S.A.S. la cláusula penal se incluye como pena o sanción pactada de común acuerdo entre las partes, para garantizar el cumplimiento del contrato.

Los contratos revisados durante el desarrollo del proyecto de grado que incluyen la cláusula penal, son claros al mencionar que en caso de incumplimiento, la parte incumplida pagará a la otra una cifra como pena o sanción por no cumplir las obligaciones adquiridas en el contrato. Es decir que al no tratarse de una

---

<sup>7</sup> Que las partes reconozcan mérito ejecutivo al contrato es un tipo de estipulación inocua, porque la Ley es la única fuente formal de derecho capaz de determinar cuándo un instrumento presta merito ejecutivo y cuándo no, por lo tanto a los particulares no les corresponde disponer sobre este tópico. BOHORQUEZ ORDUZ ANTONIO “De Los Negocios Jurídicos En El Derecho Privado Colombiano. Generalidades Contractuales”. Vol. 2 Segunda Edición pg. 123 Ediciones Doctrina y Ley 2013.

estimación de perjuicios, la cláusula penal no puede ser cobrada a través de un proceso ejecutivo.

*“Teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente”.*<sup>8</sup>

Por lo anterior vemos que la inclusión de la cláusula penal en los contratos de indemnización de servidumbre no es recomendable para TREBOL S.A.S. ya que para pretender el pago de la pena o sanción se debe acudir a un Juez de la República para que en un proceso declarativo (ordinario) se valore y se pruebe el incumplimiento de las obligaciones por parte del propietario.

Las anteriores son las cláusulas más importantes que se analizaron en los contratos y sobre ellas se señalaron las correspondientes inconsistencias que generan situaciones de riesgo para la empresa. Con base en esto, se elaborará una minuta de contrato tendiente a lograr la estandarización del proceso de constitución de servidumbres mineras en la empresa TREBOL S.A.S., optimizar el proceso y los recursos, así como minimizar los riesgos legales en ejecución de las actividades propias de estos contratos.

---

<sup>8</sup> CONSEJO DE ESTADO Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera Ponente Dr. Alier Eduardo Hernández Enríquez EXP. 18410, febrero 22 de 2001.

## **5. PROCESO DE GESTIÓN SOCIO PREDIAL PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES MINERAS EN TRÉBOL S.A.S.**

Se trata de una serie de procedimientos técnicos, jurídicos y sociales que se cumplen para acceder a los predios con el fin de desarrollar actividades de exploración. El procedimiento inicia con el requerimiento o solicitud de ingreso al predio por parte del área técnica, (generalmente es el Área de Operaciones en cabeza del departamento de Geología quien define las actividades a desarrollar en un predio); posteriormente se identifica el predio y los propietarios o poseedores del mismo, se recopila la información y documentos que permitan identificar al propietario, y la existencia de algún gravamen sobre el inmueble a través de un estudio de títulos. Una vez clarificado lo anterior, se inicia la etapa de socialización con el propietario / poseedor, de las condiciones de ingreso al predio y términos del contrato.

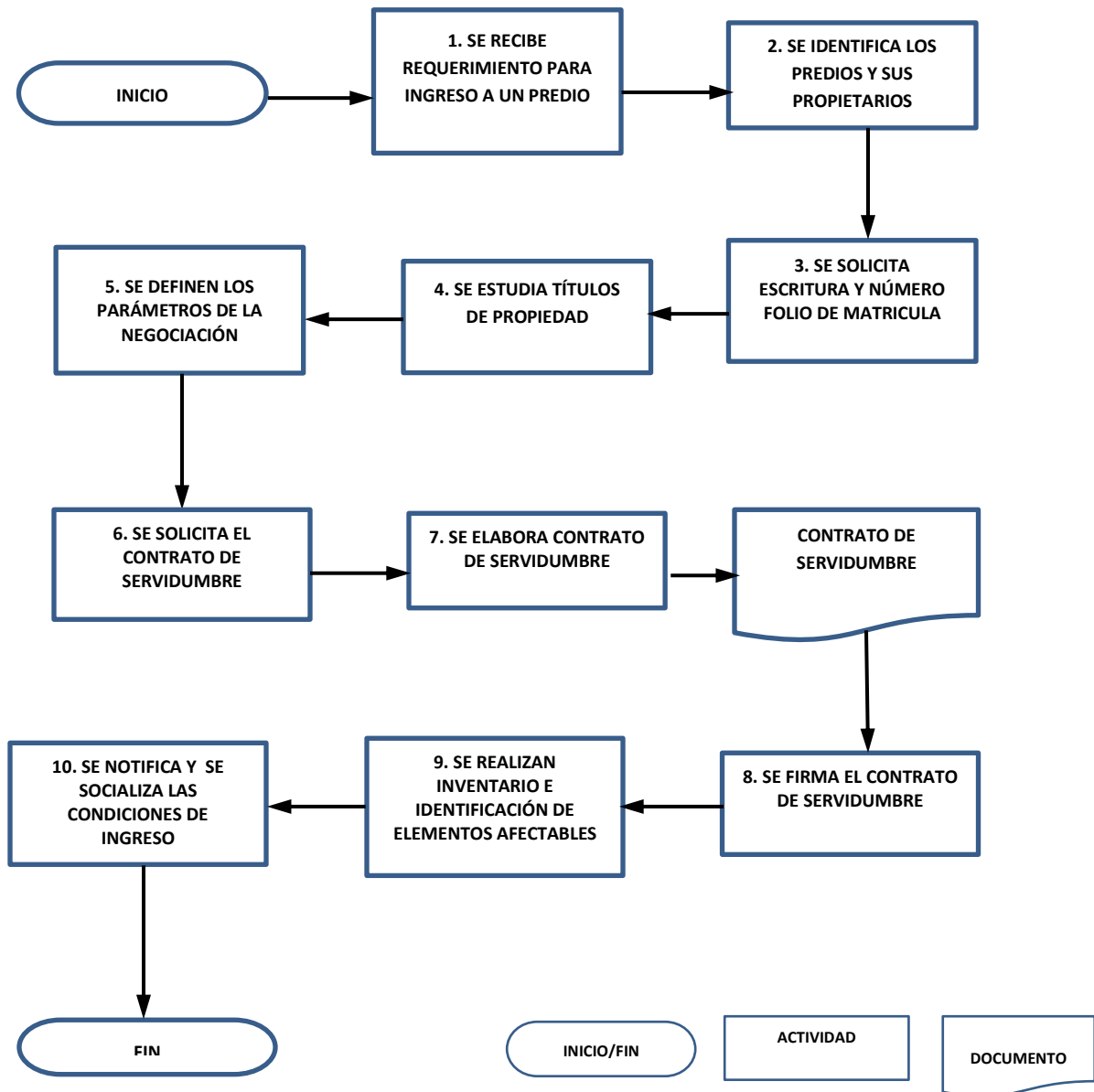
La solicitud debe hacerse a través de comunicación por correo electrónico donde se informa la programación, descripción y ubicación de las actividades. Necesariamente esta información debe incluir mapas, planos o listado de coordenadas que permitan localizar el sitio de trabajo sobre el terreno con el fin de identificar los predios y a sus propietarios. Para este procedimiento se utilizan los mapas y bases de datos catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Durante la negociación, todas las controversias que surjan deberán ser informadas a la Gerencia de Sostenibilidad, la Dirección de Operaciones y la Dirección Jurídica quienes evaluarán la situación y tomarán las decisiones que consideren convenientes para lograr la negociación del acuerdo que debe culminar con la celebración del contrato de indemnización de servidumbre. Una vez acordadas las condiciones de ingreso y el respectivo valor a pagar como indemnización, se suscribe el contrato. Las copias de los contratos firmados y autenticados deben remitirse a la Gerencia de Sostenibilidad en la oficina de Bucaramanga.

Para los contratos en los cuales se firme con herederos, todos y cada uno de ellos deben adjuntar una declaración juramentada mediante la cual den fe que son los únicos y ciertos herederos y personas con derecho sobre el predio. En los casos excepcionales en los cuales existan múltiples propietarios o poseedores, si ellos en común acuerdo lo deciden pueden, mediante documento autenticado autorizar a uno solo de los propietarios o poseedores para suscribir el contrato de

indemnización de servidumbre minera, y facultarlo para que administre, reciba y distribuya los pagos relacionados con el contrato sobre el inmueble.

Figura 1. Proceso de constitución de servidumbres mineras TRÉBOL S.A.S.



El Área de Sostenibilidad recibe el requerimiento por parte del Área cuyo plan de trabajo implica el tránsito o la ocupación de terrenos de propiedad privada. El responsable de realizar este paso es el encargado del área solicitante. El Analista Social inicia el montaje de los mapas catastrales y los objetos geográficos asociados a los planes de trabajo, y solicita a los posibles propietarios, el número de folio de matrícula inmobiliaria o cédula catastral o número de escritura pública o copia de documentos que acrediten sus derechos sobre el inmueble.

Una vez reunidos los documentos relacionados en el párrafo anterior se pasan al Departamento Jurídico para que el Abogado haga el correspondiente estudio de títulos estudie el folio de matrícula inmobiliaria o certificado de tradición y libertad del inmueble y las escrituras públicas que hagan parte de la tradición del inmueble o documentos que acrediten derechos sobre el inmueble (contratos de promesa de compraventa, declaraciones, etc), para determinar la calidad de propietario o poseedor.

Agotada esta etapa, el Director de Operaciones junto al Analista Social, definen los parámetros de la negociación, haciendo una evaluación de las actividades a desarrollar dentro del predio, de tal manera que se determine el monto de la indemnización, y la vigencia del Contrato o acta, acorde a las particularidades de los trabajos a ejecutar. Definido lo anterior, el Analista Social solicita al Departamento Jurídico la elaboración del Contrato de Indemnización de Servidumbre Minera, autorizado previamente por la Dirección de Operaciones. En seguida el Abogado procede a realizar el contrato de acuerdo a los parámetros definidos y teniendo en cuenta la legislación aplicable.

Elaborado el contrato, el Abogado se encarga de que el Representante Legal de la Compañía lo firme, después lo entrega al Analista Social para que éste lo remita al Propietario o Poseedor del predio sirviente, e igualmente firme y autentique dos copias idénticas del mismo. Luego de esto el Analista Social junto al Ingeniero Ambiental levantan un acta que incluye el inventario e identificación de elementos afectables antes de iniciar los trabajos en el inmueble, los cuales deben ser respaldados a través de la firma del propietario o poseedor que certifica que lo que se ha descrito corresponde a las condiciones reales de su inmueble incluyendo infraestructura y recursos.

Finalmente el Analista Social notifica por escrito o por correo electrónico al propietario, informándole que el contrato se encuentra plenamente celebrado y socializa con el área interesada, las condiciones de ingreso y permanencia en el predio.

Con base en lo anterior, se concluye que el proceso para la constitución de servidumbres existente actualmente en la empresa Trébol S.A.S. es llevado a cabo en equipo por las diferentes áreas de la empresa; sin embargo es notable que el área de sostenibilidad tiene mayor participación en el proceso.

Figura 2. Plataforma de exploración.



Fuente: TRÉBOL S.A.S.

Figura 3. Plataforma de exploración recuperada ambientalmente.



Fuente: TRÉBOL S.A.S.

## **6. RESULTADO DE LA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL EN LA EMPRESA TRÉBOL S.A.S.**

Después de analizar los contratos celebrados por TRÉBOL S.A.S. se hicieron algunas modificaciones y adiciones a sus cláusulas, se eliminaron otras y se hicieron los ajustes necesarios con el fin de brindarle a la empresa un modelo de contrato más sólido que garantice la continuidad de las servidumbres a un menor costo, reduciendo los riesgos operativos y financieros para la empresa.

El resultado del proyecto de grado son dos minutas que se presentan a continuación.

La primera corresponde a la minuta del contrato para celebrar los acuerdos de ocupación de terrenos mediante documento privado, esta minuta se diseñó por petición de la empresa para fortalecer al departamento jurídico en la gestión contractual para el uso y ocupación de predios según la política social de TRÉBOL S.A.S.

La segunda es la minuta de la escritura pública para la constitución de las servidumbres mineras, y surge del trabajo de grado, como el aporte más significativo por cuanto es legalmente, el instrumento idóneo para la constitución de servidumbres y en general de los derechos reales y gravámenes que recaen sobre los inmuebles.

Queda a discreción de la empresa TREBOL S.A.S. darle aplicación a cualquiera de las dos minutas propuestas como parte del proyecto de grado en la modalidad de práctica jurídica empresarial.

## 7. MINUTA DEL CONTRATO DE INGRESO, USO Y OCUPACIÓN DE TERRENOS

**TRB 000/2015**

Entre los suscritos a saber (\*) mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, en su calidad de representante legal de **TRÉBOL S.A.S.**, identificada con NIT (\*), que en adelante se denominará **LA EMPRESA**, por una parte; y (\*), identificado como aparece al pie de su firma, quien en adelante se llamará (**EL PROPIETARIO/POSEEDOR**), por la otra,

Las anteriores conjuntamente denominadas las Partes, hemos decidido celebrar un Contrato de Autorización de Ingreso, Uso y Ocupación de terrenos con fundamento en la Ley 685 de 2001, previas las siguientes

### **CONSIDERACIONES:**

1. Que LA EMPRESA realizará labores de exploración minera en el área del Título Minero No. (\*) del cual es titular.
2. Que (\*) es (PROPIETARIO / POSEEDOR) del predio denominado (\*), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No (\*) (Anexo No. 1); y cédula catastral No.(\*), ubicado en el Municipio de (\*), Departamento de Santander, y comprendido, en parte o totalmente, dentro del título minero mencionado en el numeral anterior.
3. Que LA EMPRESA requiere de la autorización de ingreso y ocupación de terrenos para el Predio antes descrito con el fin de ingresar personal y equipos para realizar labores de exploración minera.
4. Que de acuerdo a la Ley, la minería es una industria declarada como de utilidad pública e interés social, y que para su ejercicio eficiente en todas sus fases podrán establecerse acuerdos entre el titular minero y los propietarios de predios ubicados dentro o fuera del área donde se realizarán actividades mineras.

5. Que según el Código de Minas se entenderá que la ocupación de terrenos comprende el derecho a construir e instalar las obras y servicios propios de la actividad minera.
6. Que LA EMPRESA está obligada a compensar al PROPIETARIO / POSEEDOR por el uso y ocupación de terrenos de su Predio.
7. Que es un deber legal para LA EMPRESA realizar las labores de exploración, de acuerdo a las mejores prácticas industriales teniendo en cuenta la legislación minera y ambiental vigente.
8. Que por mandato legal LA EMPRESA responderá frente a las autoridades ambientales por los daños o impactos ambientales que ocasionen sus trabajos de exploración.

Por lo anterior, las Partes acuerdan celebrar el presente un Contrato de Autorización de Ingreso, Uso y Ocupación de terrenos (“el Contrato”), el cual se regirá por las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. Objeto.** El objeto del presente Contrato consiste en la autorización para el ingreso, uso y ocupación de terrenos, y en el acuerdo sobre el monto de la compensación a pagar por el ejercicio de la misma, con el fin de que LA EMPRESA realice actividades de exploración minera y labores conexas, dentro del inmueble denominado (\*), (\*), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No (\*); y cédula catastral No.(\*), ubicado en el Municipio de (\*), Departamento de Santander, que en adelante se denominará el “Predio”, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

**Parágrafo.** Por labores conexas se entienden las actividades relacionadas directamente o indirectamente con la exploración minera, quedando excluidas de tal interpretación las actividades de recuperación ambiental, y todas aquellas que no hagan parte de la etapa exploratoria de la actividad minera.

**SEGUNDA. Área.** El área objeto del presente Contrato y sobre la cual recaen los derechos que el mismo otorga, es la que se alindera en el plano topográfico (Anexo No. 2). Y sus coordenadas son las siguientes:

PUNTO	NORTE	ESTE
1		
2		
3		

**Parágrafo.** No obstante la descripción, medidas y linderos, la servidumbre se establece sobre el Predio como cuerpo cierto.

**TERCERA. Duración.** El presente Contrato tendrá una duración de (\*) años contados a partir de la suscripción del mismo, y podrá prorrogarse según la voluntad de las partes mediante acuerdo previo y escrito. En caso de que las partes guarden silencio al momento del vencimiento del presente Contrato, éste se prorrogará automáticamente por un periodo igual al inicialmente pactado.

**CUARTA. Obligaciones de LA EMPRESA.** En virtud del presente Contrato, LA EMPRESA se obliga a:

4.1 Evitar cualquier daño o perjuicio en los bienes del (PROPIETARIO/POSEEDOR).

4.2 Cancelar la suma de que trata la cláusula sexta de este Contrato.

**Parágrafo:** La empresa no será responsable por los daños o perjuicios sufridos en los bienes del (PROPIETARIO / POSEEDOR), cuando estos ocurran por descuido, imprudencia, o impericia de aquel, o de las personas que se hallen bajo su tutela o subordinación.

**QUINTA. Obligaciones del PROPIETARIO / POSEEDOR.** En virtud del presente Contrato, (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) se obliga a:

5.1. Permitir el ingreso, tránsito y permanencia del personal y equipos de LA EMPRESA necesarios para realizar las labores de exploración minera y labores conexas.

5.2 No impedir, ni desmejorar, ni perturbar los derechos adquiridos por LA EMPRESA mediante el presente contrato, ni afectar de manera alguna las obras civiles de propiedad de LA EMPRESA, las cuales se compromete a respetar.

5.3. No impedir el funcionamiento de los equipos de exploración, de los piezómetros, o el tránsito de personal.

5.4. Colaborar con LA EMPRESA para la consecución y mantenimiento de todos los permisos y autorizaciones que resulten necesarios de cualquier autoridad, para llevar a cabo las labores de exploración y labores conexas y para el transporte de los equipos y personal.

5.5. En caso de embargo y secuestro de los bienes ubicados en el Predio, promovido por terceros, se obliga a presentar oposición judicial ante las instancias correspondientes, garantizando que los bienes de LA EMPRESA y sus contratistas no sean embargados ni secuestrados, y a comunicar por escrito y en forma inmediata a LA EMPRESA para que, si fuere el caso, ésta se haga parte dentro del incidente o actuación correspondiente.

5.6. Si con posterioridad a la celebración de este contrato, alguna persona llegare a invocar o demostrar igual o mejor derecho que (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) sobre el Predio objeto del presente contrato, (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) se hará responsable por cualquier compensación o indemnización que resulte a favor de dicha persona, y mantendrá indemne a LA EMPRESA de todos los cargos que se deriven de dicha reclamación.

5.7. (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) se obliga a informar por escrito a LA EMPRESA sobre compraventas, subdivisiones, segregaciones, remates, embargos, medidas cautelares o similares que recaigan parcial o totalmente sobre el Predio.

**SEXTA. Compensación.** LA EMPRESA se obliga a cancelar al (PROPIETARIO / POSEEDOR) por concepto de compensación por el ejercicio de los derechos emanados del presente contrato:

6.1. La suma de (\*) Pesos M/Cte (\$\*) mensuales, sujeta a las retenciones de ley, cuando las actividades de exploración y demás labores conexas que realice LA EMPRESA, tales como plataformas de perforación, trincheras, apiques (calicatas), instalación de piezómetros, captación y conducción de

aguas, vías de acceso, y demás de alcance similar, se realicen efectivamente dentro del Predio o;

- 6.2. En el mes en que no se ejecuten actividades de exploración en el Predio, según se describe en el numeral anterior, se podrán generar los siguientes pagos, si se cumplen las condiciones para ello:
  - 6.2.1. La suma de (\*) Pesos M/cte (\$\*), mensuales, sujeto a las retenciones de ley, en la modalidad mes vencido, para el mes en que LA EMPRESA realice actividades de construcción, instalación, operación, mantenimiento, desmonte y/o retiro de los sistemas que se enuncian a continuación, pero sin limitarse a ellos: Captación de aguas, almacenamiento, bombeo, conducción (mangueras y/o tuberías) y, demás de alcance similar que sean necesarios para el eficiente uso de la (s) concesión (es) de aguas de la (s) cual (es) LA EMPRESA sea titular.
  - 6.2.2. La suma de (\*) Pesos M/cte (\$\*) mensuales, sujeta a las retenciones de ley, en la modalidad mes vencido, para el mes en el que el uso del predio corresponda única y exclusivamente al paso de mangueras y otros sistemas de captación y conducción de aguas.
  - 6.2.3. La suma de (\*) M/cte (\$\*) mensuales, sujeta a las retenciones de ley, por los derechos de uso y ocupación permanente de las áreas sobre las cuales LA EMPRESA tenga instalados piezómetros destinados a toma de muestras, monitoreos del recurso hídrico, mantenimiento preventivo y correctivo, y demás actividades relacionadas.

Dicho valor contiene el pago y reconocimiento de todos los valores y conceptos compensatorios a que tuviere derecho (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) con ocasión de la autorización para el ingreso, uso y ocupación en su Predio.

**Parágrafo Primero:** La suma contemplada en el numeral (6.1.) de la presente cláusula se pagará única y exclusivamente para el mes en que LA EMPRESA realice efectivamente trabajos de exploración y labores conexas y mantenga personal operando de manera permanente en el área del Predio. Cuando se estén ejecutando estas actividades, los valores descritos en los numerales (6.2.1.), (6.2.2.) y (6.2.3.) de la presente cláusula ya estarán incluidos en el valor fijado en el numeral (6.1.).

**Parágrafo Segundo:** Cuando en el correspondiente mes de pago no se ejecuten en el Predio los trabajos descritos en el numeral (6.1.), pero se realicen las actividades del numeral (6.2.1.), únicamente se generará el pago contemplado para este último. Los valores previstos en los numerales (6.1.) y (6.2.1), son

excluyentes, es decir que si se genera el pago contemplado en el numeral (6.1.) no se generará el pago previsto en el numeral (6.2.1.).

**Parágrafo Tercero:** Cuando en el correspondiente mes de pago no se ejecuten en el Predio los trabajos descritos en el numeral (6.2.1.), pero se realicen las actividades del numeral (6.2.2.), únicamente se generará el pago contemplado para este último. Los valores previstos en los numerales (6.2.1.) y (6.2.2.), son excluyentes, es decir que si se genera el pago contemplado en el numeral (6.2.1.) no se generará el pago previsto en el numeral (6.2.2.).

**Parágrafo Cuarto:** Los valores a que tenga derecho (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) serán pagados en la modalidad mes vencido, si se han cumplido las condiciones aquí previstas, caso en el cual, LA EMPRESA efectuará la respectiva transferencia electrónica a la cuenta bancaria que indique (EL PROPIETARIO / POSEEDOR).

**Parágrafo Quinto:** El mero tránsito de personas, no genera el pago de la compensación a la que se refiere la presente cláusula.

**SÉPTIMA: Forma de pago.** Los pagos originados por el ejercicio de la autorización de ingreso, uso y ocupación del Predio, se cancelaran por transferencia electrónica a la cuenta bancaria que indique (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) y de la cual sea titular, según certificación bancaria expedida por el Banco, entre quince (15) y veinte (20) días después de la presentación de la factura o documento equivalente.

**OCTAVA. Terminación.** El presente Contrato terminará por las siguientes razones:

8.1. Por mutuo acuerdo entre las Partes.

8.2. Por orden definitiva de autoridad competente.

8.4. Por la terminación anticipada de las labores de exploración.

8.5. Por la terminación definitiva de las actividades de minería.

8.6. Por perder el (PROPIETARIO/ POSEEDOR) la calidad de titular del derecho de dominio/ posesión sobre el inmueble, lo que dará lugar a la negociación de un nuevo contrato con el nuevo (PROPIETARIO/ POSEEDOR) del Predio.

8.7. Por las demás causales previstas en la ley.

**NOVENA. Domicilio.** Para todos los efectos legales el domicilio del presente Contrato es la ciudad de Bucaramanga, cualquier notificación o comunicación escrita entre las partes, se dirigirá a:

**LA EMPRESA:**

Dirección: \_\_\_\_\_  
Municipio: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
E-Mail: \_\_\_\_\_

**EL PROPIETARIO / POSEEDOR:**

Dirección: \_\_\_\_\_  
Municipio: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
E-Mail: \_\_\_\_\_

Cualquier notificación enviada de conformidad con la presente cláusula será considerada efectiva a partir del día siguiente a la fecha de recibo por el destinatario.

**DECIMA. Recuperación Ambiental de Plataformas.** La existencia de plataformas sin recuperación ambiental en el Predio al finalizar la vigencia del contrato, no prorroga la duración del mismo, ni tampoco genera el pago de compensación a la que se refiere la cláusula sexta del presente contrato, pues la obligación post contractual de LA EMPRESA será la de ejecutar las actividades de recuperación ambiental y paisajística y la del (PROPIETARIO / POSEEDOR) la de permitir el acceso a realizar estas actividades ambientales.

**UNDÉCIMA. Reconocimiento.** (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) reconoce desde ahora y a favor de LA EMPRESA los plenos derechos que se derivan del presente Contrato. Además manifiesta que expresamente autoriza la inmediata iniciación de todos los trabajos que se requieran para la realización de actividades de exploración minera y labores conexas.

**DUODÉCIMA. Modificaciones.** Las modificaciones al presente Contrato sólo serán válidas cuando se encuentren por escrito y suscritas por las dos Partes, esto es, por los representantes legales de LA EMPRESA y por (EL PROPIETARIO / POSEEDOR) del Predio.

**DÉCIMA TERCERA. Solución de Controversias.** Cualquier controversia o diferencia que surja entre las Partes relacionada con el presente Contrato, con motivo de la interpretación de su objeto, contenido obligacional o incumplimientos durante su ejecución, desarrollo, liquidación y/o terminación, será sometida en primera instancia a una etapa de arreglo directo por las partes, quienes adelantarán no más de dos sesiones de negociación en las instalaciones de LA EMPRESA, con miras a resolver la(s) controversia(s) suscitada(s). En caso de ser necesario, la segunda sesión de negociación se realizará a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la realización de la primera. De no ser posible la resolución de las diferencias, las partes acudirán a la Conciliación Extrajudicial en Derecho como mecanismo alternativo para la solución de conflictos, para tal efecto acudirán al Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bucaramanga para dirimir la controversia suscitada.

**DÉCIMA CUARTA. Derecho de disposición.** El presente acuerdo no limita el derecho de disposición del (PROPIETARIO/ POSEEDOR) sobre el inmueble objeto del presente Contrato, para venderlo, arrendarlo, hipotecarlo y en general celebrar cualquier negocio sobre él.

**DÉCIMA SEXTA. Fuerza Mayor.** Ninguna de las Partes será responsable de incumplimientos cuando haya mediado fuerza mayor en los términos del Código Civil Colombiano.

**DÉCIMA SEPTIMA. Gastos e Impuestos.** Cada Parte será responsable y deberá de hacerse cargo de sus propios gastos y/u obligaciones derivados de la celebración y ejecución del presente Contrato, incluyendo todo impuesto que se pueda generar por ello.

El presente Contrato se firma en la ciudad de Bucaramanga a los (\*) días del mes de (\*) de (\*), en dos (02) originales del mismo tenor que conservan cada una de las partes.

LA EMPRESA:

EL (PROPIETARIO/POSEEDOR):

\_\_\_\_\_  
Representante Legal  
C.C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre y Apellidos  
C.C. \_\_\_\_\_

**8. MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA PARA LA CONSTITUCIÓN DE  
SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACIÓN DE TERRENOS**

**NÚMERO:** \_\_\_\_\_

**ACTO: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE MINERA DE OCUPACIÓN DE  
TERRENOS.**

**DE: (EL (LOS) PROPIETARIO (S)) / (EL (LOS) POSEEDOR(ES)).**

**A: TRÉBOL S.A.S.**

**Inmueble:** Lote de terreno denominado “(\*)”, ubicado en la vereda “(\*)”, del Municipio de “(\*)” Departamento “(\*)”.

**Matricula Inmobiliaria No:** \_\_\_\_\_

**Cédula Catastral No:** \_\_\_\_\_

**Afectación a Vivienda Familiar:** \_\_\_\_\_

**Patrimonio de Familia:** \_\_\_\_\_

En la Ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_ República de Colombia. A los \_\_\_\_ día mes año, ante.....Notario \_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_, comparecieron a este despacho: \_\_\_\_\_, varón mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_ identificado con C.C No \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, quien obra en calidad de Representante Legal de **TRÉBOL S.A.S.**; Nit: \_\_\_\_\_, sociedad con domicilio en \_\_\_\_\_, constituida legalmente por Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del día/mes/año de la Notaría \_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_ inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día/mes/año, cuya existencia y representación legal acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, y que se agrega al protocolo para insertarlo en las copias que de este instrumento se expidan, quien en adelante se llamará **LA EMPRESA**. Y por otro lado \_\_\_\_\_, varón (mujer) mayor de edad vecino (a) de esta ciudad, identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía No \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio; quien en adelante se llamará **EL PROPIETARIO**, y manifestaron:.....

**PRIMERO: PROPIEDAD:** EL PROPIETARIO tiene el derecho de dominio y posesión sobre un lote de terreno denominado como “\_\_\_\_\_”, junto con todas sus anexidades, dependencias, usos, costumbres, y servidumbres, ubicado en el

municipio de \_\_\_\_\_ Departamento de \_\_\_\_\_, con un área de \_\_\_\_\_ hectáreas, y que se encuentra alindado según escritura No \_\_\_\_\_ del día/mes/año otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_. El inmueble mencionado se identifica con cédula catastral No \_\_\_\_\_ y con la matrícula inmobiliaria No \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de \_\_\_\_\_.

**SEGUNDO: TRADICIÓN.** EL PROPIETARIO adquirió el inmueble descrito por (compraventa, adjudicación en la sucesión...) mediante escritura pública No \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaria \_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_, registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No \_\_\_\_\_.

**TERCERO:** Que por medio del presente documento, EL PROPIETARIO constituye servidumbre minera de ocupación de terrenos y acuerda junto con LA EMPRESA el pago de la indemnización por el ejercicio de la misma, para que LA EMPRESA en los términos y condiciones establecidos en el presente documento, realice actividades de exploración minera y labores conexas dentro del inmueble del PROPIETARIO, predio denominado “\_\_\_\_\_” que en adelante se llamara “EL PREDIO” o “EL PREDIO SIRVIENTE”.....

**CUARTO. ÁREA.** El área objeto de la servidumbre y sobre la cual recaen los derechos que esta otorga es la que se alindera en la escritura pública No \_\_\_\_\_ del día/mes/año y en el plano topográfico que se adjunta a este documento. Y sus coordenadas son las siguientes: .....

PUNTO	NORTE	ESTE
1		
2		
3		

**PARÁGRAFO.** No obstante la descripción, medidas y linderos, la servidumbre se establece sobre el predio como cuerpo cierto.

**QUINTO. DURACIÓN.** A partir de su suscripción, la presente servidumbre tendrá una duración de \_\_\_\_\_ años, y podrá prorrogarse según la voluntad de las partes mediante acuerdo escrito, o automáticamente por un periodo igual al inicialmente pactado, si las partes guardan silencio al momento de su vencimiento.

**SEXTO. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA.** En virtud de la presente servidumbre minera, LA EMPRESA se obliga a: 1) Evitar cualquier daño o perjuicio en los bienes del PROPIETARIO. 2) Cancelar la suma de que trata la cláusula octava de este contrato. **PARÁGRAFO:** La empresa no será responsable por los daños o perjuicios sufridos en los bienes del PROPIETARIO, cuando estos ocurran por descuido, imprudencia, o impericia de aquel, o de las personas que se hallen a su cargo o bajo su tutela o subordinación. ....

**SÉPTIMO. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.** En virtud de la presente servidumbre minera, EL PROPIETARIO se obliga a: 1). Permitir el ingreso, tránsito y permanencia del personal y equipos de LA EMPRESA necesarios para realizar las labores de exploración minera y labores conexas. 2) No impedir, ni desmejorar, ni perturbar la servidumbre aquí acordada, ni afectar de manera alguna las obras civiles de propiedad de LA EMPRESA, las cuales se compromete a respetar. Tampoco podrá impedir el funcionamiento de los equipos de exploración, de los piezómetros, o el tránsito de personal. 3). Colaborar con LA EMPRESA para la consecución y mantenimiento de todos los permisos y autorizaciones que resulten necesarios de cualquier autoridad, para llevar a cabo las labores de exploración y labores conexas y para el transporte de los equipos y personal. 4). En caso de embargo y secuestro de bienes en el predio sirviente, promovido por terceros, EL PROPIETARIO se obliga, presentar oposición judicial ante las instancias correspondientes, garantizando que los bienes de la Empresa y sus contratistas no sean objeto de embargo y secuestro; y comunicar por escrito y en forma inmediata a LA EMPRESA para que, si fuere el caso, ésta se haga parte dentro del incidente o actuación correspondiente. 5). Si con posterioridad a la celebración de esta servidumbre minera, alguna persona llegare a invocar o demostrar igual o mejor derecho que EL PROPIETARIO sobre el predio objeto de la servidumbre, EL PROPIETARIO se hará responsable por cualquier compensación o indemnización que resulte a favor de dicha persona, y mantendrá indemne a LA EMPRESA de todos los cargos que se deriven de dicha reclamación. 6). El PROPIETARIO se obliga a informar por escrito a LA EMPRESA sobre compraventas, subdivisiones, segregaciones, remates o similares que recaigan parcial o totalmente sobre el predio y que impidan, obstaculicen o perturben las actividades de exploración minera, ante lo cual será responsable por los perjuicios causados a la EMPRESA. .

.....  
**OCTAVO. INDEMNIZACIÓN.** LA EMPRESA se obliga a cancelar al PROPIETARIO por concepto de indemnización por el ejercicio de la servidumbre, la suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_) mensuales, cuando las actividades de exploración se realicen de manera permanente. Dicho valor contiene el pago y reconocimiento de todos los valores y conceptos indemnizatorios a que tuviere derecho EL PROPIETARIO con ocasión de la servidumbre de la que trata este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El valor de la indemnización será pagado en la modalidad mes vencido, caso en el cual, LA EMPRESA efectuará la respectiva transferencia electrónica a la cuenta bancaria que EL PROPIETARIO indique.

.....  
**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El mero tránsito de personas, no genera el pago de indemnización a la que se refiere la presente cláusula.

.....  
**NOVENO: FORMA DE PAGO.** Los pagos originados por el ejercicio de la servidumbre de ocupación de terrenos se cancelaran por transferencia electrónica a la cuenta (\*) No (\*) del Banco (\*), entre quince (15) y veinte (20) días después de la presentación de la factura o documento equivalente. **PARÁGRAFO:** Los pagos se

realizaran exclusivamente al PROPIETARIO en la cuenta señalada anteriormente de la cual él debe ser el titular.....

**DECIMO. TERMINACIÓN.** La presente servidumbre minera terminará por las siguientes razones:1) Por la terminación definitiva de las actividades de minería. 2) Por orden definitiva de autoridad competente. 3) Por la terminación anticipada de las labores de exploración, cuando así lo decida LA EMPRESA. 4) Por mutuo acuerdo entre las Partes. 5) Por vencimiento del plazo fijado. 6) Por las demás causales previstas en la ley.

**UNDECIMO. DOMICILIO.** Para todos los efectos legales el domicilio del presente acuerdo es la ciudad de Bucaramanga. Para efectos de cualquier notificación escrita, verbal o electrónica entre las partes, se dirigirá a: LA EMPRESA Dirección \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_, E-Mail: \_\_\_\_\_, EL PROPIETARIO: Dirección: \_\_\_\_\_, Teléfono: \_\_\_\_\_, E-Mail: \_\_\_\_\_, Cualquier notificación enviada de conformidad con la presente cláusula será considerada efectiva a partir del día siguiente a la fecha de recibo por el destinatario.....

**DUODECIMO. RECUPERACIÓN AMBIENTAL DE PLATAFORMAS.** La existencia de plataformas sin recuperación ambiental en el Predio al finalizar la vigencia del contrato, no prorroga la duración del mismo, ni tampoco genera el pago de compensación a la que se refiere la cláusula sexta del presente contrato, pues la obligación post contractual de LA EMPRESA será la de ejecutar las actividades de recuperación ambiental y paisajística y la del PROPIETARIO la de permitir el acceso a realizar estas actividades ambientales. ....

**DECIMOTERCERO. RECONOCIMIENTO.** EL PROPIETARIO reconoce desde ahora y a favor de LA EMPRESA los plenos derechos que se derivan de la Servidumbre de Ocupación de terrenos contenida en la presente escritura pública. Además manifiesta que expresamente autoriza la inmediata iniciación de todos los trabajos que se requieran para la realización de actividades de exploración minera y labores conexas.

**DECIMOCUARTO. MODIFICACIONES.** Las modificaciones a la presente escritura pública sólo serán válidas cuando se encuentren por escrito y suscritas por las dos partes, esto es, por el representante legal de LA EMPRESA y por EL PROPIETARIO del predio sirviente.....

**DECIMO QUINTO. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS** Cualquier controversia o diferencia que surja entre las Partes relacionada con la presente Servidumbre, con motivo de la interpretación de su objeto, contenido obligacional o incumplimientos durante su ejecución, desarrollo, liquidación y/o terminación, será sometida en primera instancia a una etapa de arreglo directo por las partes, quienes adelantarán

no más de dos sesiones de negociación en las instalaciones de LA EMPRESA, con miras a resolver la(s) controversia(s) suscitada(s). En caso de ser necesario, la segunda sesión de negociación se realizará a más tardar dentro de los quince días siguientes a la realización de la primera. De no ser posible la resolución de las diferencias, las partes acudirán a la Conciliación Extrajudicial en Derecho como mecanismo alternativo para la solución de conflictos, para tal efecto acudirán al Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bucaramanga para dirimir la controversia.....

**DECIMO SEXTO. CESIÓN** Por tratarse de un gravamen predial, en caso de compraventa del predio, sucesión o cualquier acto jurídico que implique tradición del inmueble, el nuevo titular del derecho real de dominio, debe respetar la servidumbre minera constituida mediante esta escritura pública.

**DECIMO SEPTIMO. FUERZA MAYOR.** Ninguna de las Partes será responsable de incumplimientos cuando haya mediado fuerza mayor en los términos del Código Civil Colombiano.

**DECIMO OCTAVO. GASTOS E IMPUESTOS.** Cada Parte será responsable y deberá de hacerse cargo de sus propios gastos y/u obligaciones derivados de la celebración y ejecución del presente Contrato, incluyendo todo impuesto que se pueda generar por ello. No obstante, LA EMPRESA asumirá el valor correspondiente a la retención en la fuente por el pago de la compensación derivada de este contrato según lo dispuesto por el marco legal tributario colombiano. ....

**DECIMO NOVENO: PERTURBACION.** De llegar a presentarse algún tipo de perturbación de la servidumbre, LA EMPRESA podrá acudir ante la autoridad competente para que a través de una querrela se garantice el statu quo de los derechos emanados de la misma. Esta acción podrá ser ejercida durante todo el tiempo de vigencia de la servidumbre minera, sin perjuicio de las demás acciones judiciales procedentes.....

**PRESENTES.** \_\_\_\_\_, identificado con C.C No \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ quien obra en calidad de Representante Legal de TRÉBOL S.A.S.; Nit: \_\_\_\_\_; quien para este acto se denominó LA EMPRESA y por otro lado \_\_\_\_\_, identificado con la C.C. No \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio; quien para este acto se denominó EL PROPIETARIO, aceptan esta escritura pública y en consecuencia constituyen la servidumbre minera de ocupación de terrenos y transito sobre el inmueble “\_\_\_\_\_” ubicado en el Municipio de \_\_\_\_\_ Departamento de \_\_\_\_\_, identificado con Matricula Inmobiliaria No: \_\_\_\_\_, y Cédula Catastral No: \_\_\_\_\_

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:

\_\_\_\_\_

Leída esta escritura al otorgante la aprobó por estar de acuerdo y firma por ante mí, el Notario que doy fe.

Recepción:	Extensión:	Lectura:	Liquidación:	Revisión:	Corrección:	Empaste:

DERECHOS \$  
PAGO POR IVA \$  
RETEFUENTE \$

(Resolución\_\_\_\_\_)  
SUPER Y FONDO \$  
CERTIFICADO No

LA EMPRESA

\_\_\_\_\_  
Representante Legal TRÉBOL S.A.S.  
C.C.\_\_\_\_\_

EL PROPIETARIO

\_\_\_\_\_  
Nombre y Apellidos  
C.C.\_\_\_\_\_

EI NOTARIO

\_\_\_\_\_

## 9. CONCLUSIONES

Del ejercicio de la Práctica Jurídica Empresarial se concluye que dentro de las políticas sociales y de sostenibilidad adoptadas por la empresa; los contratos atípicos celebrados por TRÉBOL S.A.S. con particulares propietarios o poseedores de predios rurales para la realización de trabajos de exploración minera, son acuerdos privados en los cuales se establecen obligaciones bilaterales, los propietarios se obligan a permitir el ingreso de personal y equipos a su predio así como dar viabilidad a la construcción y montaje de obras para la exploración minera y la empresa se obliga a pagar una indemnización fijada de común acuerdo en contraprestación al acceso y uso del terreno.

Estos contratos tienen como ventaja que al ser acuerdos privados y voluntarios permiten a las partes hacer las modificaciones necesarias para el cumplimiento de su objeto; a pesar de no constituirse por escritura pública si contienen una serie de obligaciones que en caso de incumplirse son susceptibles de exigir su cumplimiento.

Para TRÉBOL S.A.S. esta figura contractual atípica ha sido una herramienta que hasta el momento le ha permitido llevar a cabo sus operaciones; sin embargo, ante la ausencia de un modelo estándar del contrato, se han presentado situaciones adversas que han resultado onerosas para la empresa, siendo necesario estructurar y consolidar una minuta que estandarice las cláusulas y en general todo el articulado del contrato con el fin de reducir los riesgos y los costos para la compañía, tanto en lo operativo, como en lo financiero y legal .

## 10. RECOMENDACIONES

Como resultado del proyecto de grado se presentan las siguientes recomendaciones para que sean tenidas en cuenta por la Empresa:

1. Conforme al mandato de la Ley, todo gravamen que se imponga sobre un inmueble debe realizarse por escritura pública y registrado en el folio de matrícula inmobiliaria, en consecuencia se sugiere a la empresa que la minuta del contrato de servidumbre que se presenta, sea elevada a escritura pública y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de la respectiva oficina de instrumentos públicos, para constituir un verdadero derecho real sobre los predios sirvientes, y que las obligaciones que surjan de este gravamen recaigan directamente sobre el inmueble y no sobre la persona natural o jurídica que ostente la propiedad del predio.

De esta manera la empresa puede asegurar la continuidad de la servidumbre sin que la voluntad del propietario o poseedor o de sus herederos ponga en riesgo la operación de la empresa.

2. Si por políticas internas de gestión social y de sostenibilidad, no es viable por el momento constituir las servidumbres mineras mediante escritura pública, se sugiere adoptar medidas que busquen asegurar la continuidad del uso de los terrenos mediante un contrato atípico que establezca obligaciones para las dos partes, pero en especial para los propietarios de los predios, con el fin de propender por el establecimiento de cláusulas que aunque no limitan el derecho de dominio, si faciliten llegar a acuerdo entre los actuales propietarios, la empresa y los nuevos propietarios o herederos de los inmuebles en caso de transferirse el dominio de los mismos, para darle seguridad a las operaciones de la empresa en campo.

Dentro de la segunda recomendación se incluye la propuesta de cambiar el nombre de los contratos cuando se opte por los acuerdos privados, debido a que no se está constituyendo un derecho real como tal, es conveniente eliminar la palabra servidumbre del contrato y nombrarlos con el siguiente título que se propone u otro similar: “Contratos de Ingreso, Uso Y Ocupación de Terrenos”.

En el mismo sentido para desvincular de la figura de la servidumbre el pago de la indemnización, en adelante se determinará el pago de una compensación por el derecho a ingresar, usar y ocupar los predios con el fin de realizar actividades de exploración minera y labores conexas.

3. Se recomienda que para darle solución a las controversias surgidas de la interpretación, ejecución y terminación del contrato, se prevean los mecanismos alternativos para la solución de conflictos como la conciliación extrajudicial en derecho, con el fin de no incurrir en procesos judiciales largos y costosos para las partes, ni en tribunales de arbitramento que resulten más onerosos cuando las cuantías de los pagos de indemnización o compensación por el ejercicio de las servidumbres mineras no justifican acudir a una jurisdicción especial.

4. La Cláusula Penal debe ser retirada del contrato y de la Escritura Pública, pues en la práctica resultó ser más gravosa para la empresa que para las otras partes, pues la compañía ha estado más propensa a incurrir en causales de incumplimiento generadas en interpretación errada de los contratos por motivo de cláusulas ambiguas, y por la complejidad de sus actividades, mientras que por parte de los propietarios es menos probable que se configuren causales de incumplimiento, o por lo menos el clausulado de los contratos no ha dado lugar a interpretarlas de esta manera, resultando que la Cláusula Penal ha venido generando un inconveniente para la empresa y no una garantía, como se había pensado en principio cuando fue incluida en los contratos.

## BIBLIOGRAFIA

ARCE ROJAS David. Los Derechos Superficiares en los Proyectos de Infraestructura. En Universitas. No 114, (Jul-Dic, 2007), pg. 85-122.

Código Civil Colombiano. Bogotá, Colombia. Editorial Legis, 2011.

Glosario Técnico Minero- Ministerio de Minas y Energía 2003.

RAMÍREZ BAQUERO Edgar, CAICEDO ESCOBAR Eduardo, MENDOZA RAMÍREZ Álvaro, ARTEAGA CARVAJAL Jaime, ROMERO ACEVEDO Blanca Clemencia, CONTO DE ALBÁN Stella. Derecho Inmobiliario. Bogotá: Ediciones Rosaristas, 1995.

RICAURTE DE BEJARANO Margarita. Código de Minas Comentado. Bogotá: Universidad Externado de Colombia 2da Edición 2010.

URRUTIA MEJÍA Hernando. Los Procesos de Servidumbre: Teoría Práctica Jurisprudencia, Prediales y Mineros. Santafé de Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley, 1994.

VALENCIA ZEA Arturo, ORTIZ MONSALVE Álvaro. Derecho Civil Tomo III: Derechos Reales. Bogotá: Undécima Edición, Editorial Temis S.A. 2012.

VELÁSQUEZ JARAMILLO Luis Guillermo. Bienes. Bogotá: Editorial Temis S.A. Duodécima Edición 2010.