

Vicisitudes en la conciliación extrajudicial por ocupación permanente de predios por empresas de servicios públicos sin servidumbre legalmente constituida.

Vicissitudes in the out-of-court conciliation due to permanent occupation of properties by public utility companies without a legally constituted easement

Juan Carlos medina Rueda ¹

Lucas Alberto Córdoba Mendoza ²

Corporación Universitaria Remington
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Programa de Derecho
Diplomado en Conciliación

¹ Estudiante de Derecho de la facultad de Ciencia Jurídicas y Políticas de la Corporación Universitaria Remington sede Bogotá, cuenta de correo electrónico: juan.medina.0638@miremington.edu.co

² Estudiante de Derecho de la facultad de Ciencia Jurídicas y Políticas de la Corporación Universitaria Remington sede Bogotá, cuenta de correo electrónico: lucas.cordoba.0864@miremington.edu.co

Año 2025

Resumen

La conciliación extrajudicial como mecanismo de solución de extrajudicial por conflictos originados por ocupación permanente de predios por empresas de servicios públicos sin servidumbre legalmente constituida, presenta una amplia gama de sucesos que deben ser analizados por parte del conciliador, dependiendo del tipo de servidumbre generadora del conflicto. La prestación de los servicios públicos requieren servidumbre para, la generación, almacenamiento, conducción, o distribución, cada uno de ellos se rige por normatividad especial, y por ello es de suma importancia que el conciliador, tenga el conocimiento necesario de dicha normatividad, para determinar la procedencia de la constitución de la servidumbre y del proceso aplicable a dicho trámite.

El conocimiento de las normas que rigen la prestación de los servicios públicos, aunado al conocimiento las normas que tratan sobre las servidumbres en general y las de cada servicio en particular, hará del conciliador un líder que podrá sortear con éxito los desafíos que se

presenten en el trámite de conciliación extrajudicial en dichos temas, dando prelación al interés general sobre el particular y la función social de la propiedad privada.

Palabras clave: Servicios públicos domiciliarios, interés general, función social, conciliación extrajudicial.

Abstract

Out-of-court conciliation as a mechanism for resolving conflicts arising from the permanent occupation of properties by public utility companies without a legally constituted easement presents a wide range of occurrences that must be analyzed by the conciliator, depending on the type of easement generating the conflict. The provision of public services requires an easement for generation, storage, transmission (or conduction), or distribution; each of these is governed by special regulations, and therefore, it is of utmost importance that the conciliator possesses the necessary knowledge of such regulations to determine the admissibility of establishing the easement and the process applicable to that procedure. The knowledge of the rules governing the provision of public services, coupled with the knowledge of the rules dealing with easements in general and those of each service in particular, will make the conciliator a leader who can successfully navigate the challenges that arise in the out-of-court conciliation process regarding

these issues, prioritizing the general interest over the private interest and the social function of private property.

Keywords: Public utility services, general interest, social function, out-of-court conciliation.

Introducción.

La evolución en la prestación de los servicios públicos domiciliarios en Colombia, refleja de manera clara los cambios económicos, sociales y jurídicos que han ocurrido en el país. Las clases menos favorecidas de nuestro país, especialmente de las áreas rurales, solo en las últimas décadas del siglo pasado, tuvieron acceso a los servicios públicos que hoy llamamos esenciales, tales como energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y telefonía, pues hasta bien entrada la mitad del siglo pasado, estos servicios fueron un privilegio reservado a las clases altas de la sociedad colombiana. La masificación de estos servicios ha requerido de la construcción de infraestructura necesaria para la generación, almacenamiento, transporte y distribución de dichos servicios. Dada la prevalencia del interés general, sobre el particular, y el abuso de la posición dominante de las empresas, muchas de las servidumbres requeridas para la construcción y/o instalación de dichas obras de infraestructura, se han impuesto de manera arbitraria, en la mayoría de los casos sin cumplir con el pago de la indemnización correspondiente, hecho

generador conflictos entre los prestadores de los mismos y los dueños de los predios que se requieren para la construcción de la infraestructura necesaria.

La solución de estas inconformidades, encuentra un trámite expedito en los mecanismos alternativos de solución de conflictos, entre ellos la conciliación, la cual nos exime de acudir a la justicia ordinaria en busca de solución mediante un proceso judicial, que en la mayoría de los casos es lento y costoso. Por esta razón se hace imprescindible que el conciliador, tenga los conocimientos de la normatividad que regula las servidumbres necesarias para la prestación de los servicios y sus formas de constituirlos.

La constitución de las servidumbres por voluntad de las partes (Servidumbres voluntarias), aplicable a toda clase de servidumbre, acudiendo a la conciliación como mecanismo para concertar el valor de la indemnización y el uso de la servidumbre, encuentra justificación en

los artículos 2³, 58⁴, y 90⁵ de la constitución política, 906⁶ y 937⁷ del código civil colombiano, en concordancia con el artículo 7 de la ley 2220 de 2022.

Las servidumbres se encuentran definidas en código civil colombiano⁸ como un gravamen impuesto sobre predio en utilidad de otro predio de distinto dueño, en los siguientes artículos del mismo cuerpo normativo, define, clasifica y establece los límites de las servidumbres. Estas definiciones, clasificaciones y limitaciones, fijan los criterios generales que debe tener en cuenta el conciliador para ofrecer una correcta asesoría a las partes en conflicto, sin desconocer que

³ Son fines esenciales del Estado: (...) proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades

⁴ Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles

(...)

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa.

⁵ El Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas.

⁶ *Si las partes no se convienen, se reglará por peritos tanto el importe de la indemnización como el ejercicio de la servidumbre.*

⁷ Cada cual podrá sujetar su predio a las servidumbres que quiera, y adquirirlas sobre los predios vecinos, con la voluntad de sus dueños, con tal que no se dañe con ellas el orden público, ni se contravenga a las leyes.

⁸ Artículo 879 del código civil colombiano

existen normas especiales que regulan cada uno de los servicios y sus correspondientes servidumbres.

Lo primero que debe establecer el conciliador, es, si es competente para adelantar el trámite, para esto deberá tener en cuenta el auto 355 de 2023⁹ expedido por la corte constitucional al resolver conflicto de jurisdicciones, suscitado en desarrollo de una demanda en contra de la Empresa Pública Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P. A continuación, el liquidador establecerá la relación jurídica de los predios que se afectarán, o que se que se encuentran ocupados con la servidumbre, esto es, establecer cual será el predio dominante, o sea, aquel que reporta la utilidad y cual el predio sirviente, aquel que sufre el gravamen¹⁰, hecho esto, se mencionará a las servidumbres respecto de su condición así: “Servidumbre activa” respecto del predio dominante, y “servidumbre pasiva” respecto del predio sirviente. Habiendo establecido esta relación, debe proceder el conciliador a denominar las partes comparecientes en “Sujeto, o sujetos activos”, al titular, o, los titulares de los predios dominantes, y “sujeto, o sujetos pasivos” al titular, o los titulares de los predios sirvientes.

Estando debidamente denominadas las partes, según la relación jurídica de sus inmuebles, debe el conciliador, informar a los comparecientes los efectos jurídicos de su relación,

⁹ La sala plena de la corte constitucional estableció que, “la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo conocerá de los procesos *“relativos a contratos celebrados por cualquier entidad prestadora de servicios públicos domiciliarios en los cuales se incluyan o hayan debido incluirse cláusulas exorbitantes”*.”

¹⁰ Artículo 880 código civil

dejando en claro que, la servidumbre activa constituye un derecho real¹¹, y por esta razón el título constitutivo debe ser solemne, esto es, constar en escritura pública debidamente registrada¹² (título y modo), si por el contrario, no se eleva el contrato a escritura pública, y lo realizan en documento privado, o verbalmente, no constituirá un derecho real, sino un derecho personal, que solo genera obligación entre las partes contratantes, y tiene plena validez entre ellas, al tenor del artículo 1.602 del código civil colombiano, que establece que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, sin embargo, si alguno de los titulares de derecho real de dominio que suscribió el contrato, deja de serlo por cualquier causa, bien sea por muerte, venta, o cesión de

¹¹ Artículo 665 ccc

¹² Artículo 756 ccc

derechos a cualquier otro título, los nuevos titulares no están obligados a respetar esta , dado que aquella solo era obligatoria entre los contratantes originales.

Teniendo claro lo anterior, el conciliador debe analizar el tipo de servicio que presta la infraestructura que causa el embarazo, a continuación, describo en un cuadro las normas jurídicas, el tipo y la clase de servidumbre aplicable al servicio.

SERVICIO	NORMAS	IPO	CLASE	EJEMPLO
Acueducto	Artículo 58 y 365 de la Constitución política. Artículos 919 a 930 del código civil. Ley 56 de 1.981. ley 142 de 1994	egal	Continua y positiva	Servidumbre de acueducto veredal
Alcantarillado	Artículo 58 y 365 de la Constitución política. Artículos 919 a 930 del código civil. Ley 56 de 1.981. ley 142 de 1994	egal	Discontinua, positiva e inaparente	Redes de alcantarillado municipal.
Energía eléctrica.	Artículos 2, 58 de C.P. ley 126 de 1.938, Ley 56 de 1.981 articulo 16, 25 a 34, y 119 de la ley 142 de 1994.	egal	Continua, positiva y aparente	Redes de conducción de energía eléctrica.
Gas combustible	Artículos 2 y 58 de C.P. ley 142 artículos 57 y 117, resolución 67 de 1995 del ministerio de minas y energía.	egal	Discontinua	Redes de conducción de gas natural

Como podemos observar el artículo 58 de la constitución política, es la base constitucional fundamental para la imposición de servidumbres destinadas a la prestación de servicios públicos,

habida cuenta de que, en esta norma superior se establece la prevalencia del interés social y la función ecológica de la propiedad, la primacía del interés general sobre el particular, permitiendo la expropiación o la imposición de gravámenes por motivos de utilidad pública o interés social. Esto no implica de ninguna manera que dicha imposición sea a título gratuito, nuestro ordenamiento jurídico, de vieja data¹³, ha contemplado el pago de indemnización a los titulares de derechos de propiedad por la imposición de servidumbres, asimismo los artículos 906¹⁴ y 923¹⁵ del código civil colombiano también prevén la indemnización por estos hechos.

Las servidumbres se encuentran definidas en código civil colombiano¹⁶ como un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. En los siguientes artículos del mismo cuerpo normativo, define, clasifica y establece los límites de las servidumbres. Estos atributos esenciales de las servidumbres, fijan los criterios que debe tener en cuenta el conciliador para ofrecer una correcta asesoría a las partes en conflicto, sin

¹³ Artículo 30 de la constitución política de 1.886 establecía en su inciso penúltimo *“Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación, mediante sentencia judicial e indemnización previa”*

¹⁴ Si las partes no se convienen, se reglará por peritos tanto el importe de la indemnización como el ejercicio de la servidumbre.

¹⁵ El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto

¹⁶ Artículo 879 del código civil colombiano

desconocer que existen normas especiales que regulan cada uno de los servicios y sus correspondientes servidumbres.

debe el conciliador informar a los comparecientes que, la predialidad es un principio fundamental y una característica esencial de las servidumbres, y en razón de ello la servidumbre se impone al predio, a perpetuidad, salvo que se pacte por tiempo determinado, y es inseparable del inmueble al que activa o pasivamente pertenece. Debe asimismo informar que el predio sirviente debe soportar la limitación a su derecho de dominio, permitiendo que titular del derecho real de servidumbre, realice los actos que se acuerden en el contrato¹⁷, siempre y cuando dicho uso sea lícito, y no desborde las buenas costumbres.

Precisadas estas generalidades, es menester que el conciliador, tenga claro cuales servidumbres pueden adquirirse por prescripción, siendo ellas las establecidas en el artículo 939 del código civil colombiano, a saber: *Las servidumbres discontinuas de todas clases y las*

¹⁷ Artículo 1602 ccc

continuas inaparentes solo pueden adquirirse por medio de un título; ni aun el goce inmemorial bastará para constituir las.

Las servidumbres continuas y aparentes pueden constituirse por título o por prescripción de diez años, contados como para la adquisición del dominio de fundos.

La aplicación de esta norma para los efectos de la servidumbres continuas en general, y de la servidumbre de tránsito de energía eléctrica en particular, generó innumerables controversias, dado que, algunos jueces en sus providencias afirmaban que, las servidumbres de conducción de energía eléctrica son continuas y aparentes, y por esta razón a la luz del artículo 939 ibidem, se puede adquirir por prescripción adquisitiva de dominio al cumplir con los requisitos temporales para ello, sin embargo, dicha teoría no fue pacífica, otros jueces sostenían que, si bien es cierto son aparentes, no son continuas, dado, que requieren de un hecho del hombre para su ejercicio. Dicha controversia fue zanjada mediante la sentencia SC15747-2014 proferida por la sala de casación civil de la corte suprema de justicia¹⁸, al desatar el recurso de casación interpuesto por la empresa de energía de Bogotá, frente a las sentencias emitidas por la sala civil del tribunal superior del distrito judicial de Bogotá, y del Juzgado trece civil del mismo circuito que, negaron las pretensiones de la demandante, argumentando entre otras cosas que, la servidumbre en pleito tiene carácter de discontinua y aparente, además de calificar la

¹⁸ Radicación N° 11001-31-03-013-2007-00447-01 Magistrado ponente Fernando Giraldo Gutiérrez

servidumbre como de carácter legal y de utilidad pública, y por ello no encajan dentro del concepto del artículo 879 del c.c.c. Al resolver el recurso, la sala de casación civil, no caso la sentencia, y a su vez sentó jurisprudencia respecto de la imprescriptibilidad de la servidumbre de energía eléctrica en los siguientes términos:

Como la solidez de los argumentos del juzgador, en relación con la improcedencia de la prescripción en las servidumbres legales, es suficiente para sustentar la decisión adversa, sin que ninguna incidencia tenga para el resultado la connotación de continuidad o discontinuidad del fenómeno estudiado, ni mucho menos fuera necesario establecer los actos posesorios, queda relevada la Sala de pronunciarse del primer y tercer ataques que planteó la censora. (subrayas propias)

El fundamento legal acogido por la SCC de la corte suprema de justicia fue que así lo enuncia de manera expresa el artículo 18 de la ley 126 de 1.938¹⁹, que a la letra dice: *“grávense con servidumbre legal de conducción de energía eléctrica los predios por los cuales pasan las líneas respectivas”.* (Subrayas propias) Así las cosas, quedó jurisprudencialmente decantado que, sin importar la clasificación según sus manifestaciones externas, las servidumbres legales son imprescriptibles, y, por ello su constitución se realiza, de acuerdo entre las partes (Voluntarias),

¹⁹ La ley 126 de 1938 fue derogada por la ley 143 de 1994, excepto los artículos 17 y 18, este refiere el carácter legal de la servidumbre de energía eléctrica.

o, por imposición, mediante el trámite administrativo, o judicial que corresponda a cada una de ellas.

En razón de que, las servidumbres requeridas para la prestación de los servicios públicos son de naturaleza legal y de utilidad pública, la jurisprudencia contenida en la providencia SC15747-2014, se hace extensiva a todas ellas.

Referencias