

# asuntos : legales

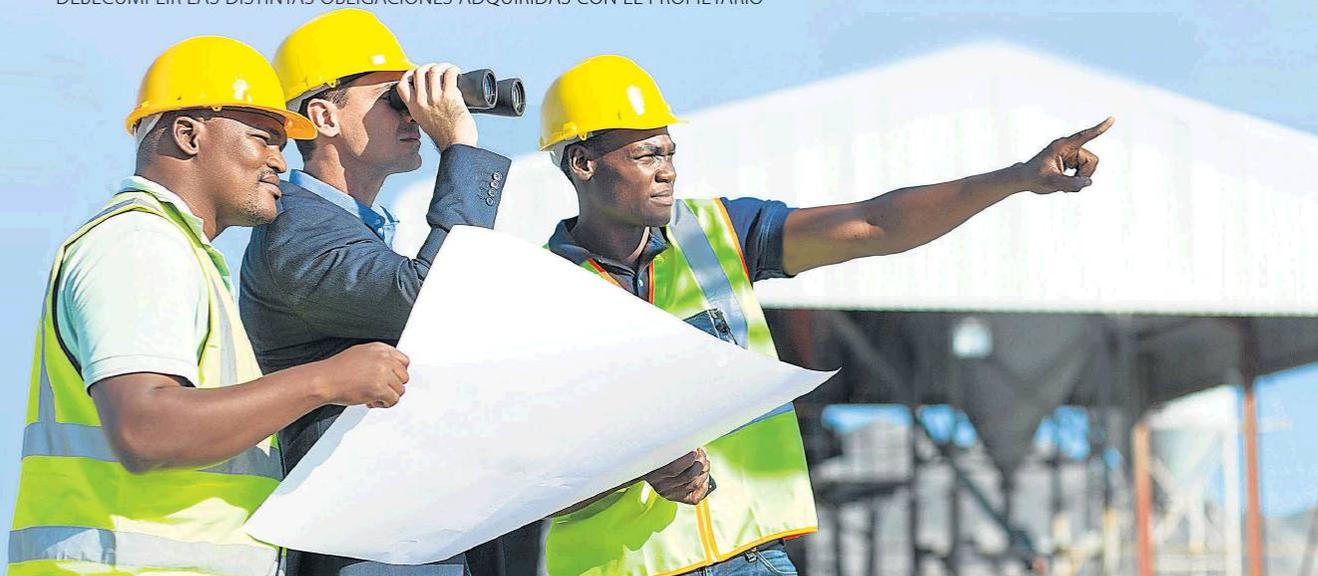
P11

JUEVES 4 DE MARZO DE 2021

## LEGISLACIÓN

# Mineros y acuerdos con propietarios

SIN PERJUICIO DEL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD MINERA AUTORIZADA POR EL ESTADO, EL CONCESIONARIO DEBE CUMPLIR LAS DISTINTAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS CON EL PROPIETARIO



OSCAR J. MARTÍNEZ CORREA  
Socio de Pinilla, González & Prieto Abogados

Según el Código de Minas, los concesionarios mineros tienen derecho a gravar predios ajenos con las servidumbres necesarias para el desarrollo de sus actividades, lo que impide que los propietarios o poseedores afectados puedan reusarse a la imposición y ejercicio de las mismas. Aunque está fundada en razones de utilidad pública e interés general, esta situación no deja de propiciar relaciones asimétricas en las que se privilegia la posición del minero, de modo que los afectados solo están facultados para reclamar la reparación integral por los daños derivados de la actividad minera, bien a través de la celebración de acuerdos con el minero o mediante la intervención de un juez.

En este contexto, los acuerdos privados alcanzados entre el minero y el afectado se convierten en un instrumento efectivo para recomponer, en alguna medida, el equilibrio entre las partes,

pues bajo la órbita de la autonomía privada, aquellas pueden convenir los “derechos y obligaciones para el ejercicio de la servidumbre” (Agencia Nacional de Minería – Concepto 20141200186433), por ejemplo, incluyendo disposiciones sobre la duración de las actividades, el monto de la indemnización, las garantías, e incluso otras formas modalidades de reparación.

Sin embargo, tan importante como una adecuada confección de este tipo de acuerdos, es la posibilidad cierta de lograr su cumplimiento, dado que en ocasiones algunos concesionarios parecen olvidar el carácter vinculante del contrato y desvían su comportamiento por senderos impropios y en ocasiones arbitrarios. Frente a estas situaciones de incumplimiento y consecuente lesión patrimonial, resulta pertinente la intervención del juez en procura de reivindicar los derechos de los afecta-

dos y recordar la importancia del principio *lex contractus*, *pacta sunt servanda*. Tal es el caso de un reciente laudo arbitral, proferido en el seno de una controversia en la que un propietario de inmuebles destinados a un desarrollo inmobiliario demandó al concesionario minero por los graves incumplimientos del acuerdo privado. (Laudo 10/feb/21 - Exp. 2019-0046 - CAC CC Medellín).

En la providencia, el Tribunal recordó que cuando median este tipo de contratos de “objeto múltiple” o “prestaciones complejas”, sin perjuicio del desarrollo de la actividad minera autorizada por el Estado, el concesionario debe cumplir las distintas obligaciones adquiridas con el propietario, por ejemplo, respetando los límites fijados para la explotación, remediando o recuperando los terrenos según lo pactado, restituyéndolos en el plazo acordado o pagando la indemnización establecida.

También se resaltó la condición de “profesional experto” atribuible al concesionario minero, quien no puede escudar sus incumplimientos en supuestas faltas de información o limitaciones en la comprensión o entendimiento sobre la dimensión del negocio en virtud del cual se obligó, siendo exigible de aquél una acentuada carga de información y sagacidad derivada del principio de buena fe contractual. Igualmente, quedó claro que en este tipo de contratos son admisibles la cláusula penal y las multas sucesivas de apremio, como instrumentos adicionales de protección en el evento de incumplimientos por parte del concesionario minero.

En resumen, esta decisión fija criterios importantes a considerar en las complejas relaciones entre mineros y propietarios, al tiempo que nos recuerda que los derechos también entrañan deberes y responsabilidades. ¡Enhorabuena!

123RF