

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 1 de 25

APROVECHAMIENTO DE BIENES INMUEBLES: MUTUALISMO CON LOS DERECHOS COLECTIVOS Y DEL MEDIO AMBIENTE

Jael Restrepo

E-mail: jaelerr@gmail.com

Yeisson Betín Hernández

E-mail: yeisonbh1994@hotmail.com

2019

Resumen: El presente artículo de investigación pretende analizar las interrelaciones que se da entre las facultades del derecho real de dominio de bien inmueble y los derechos colectivos y del medio ambiente en Colombia. En un primer momento se centra en identificar y describir las características del derecho real de dominio sobre los bienes inmuebles en el ordenamiento jurídico, tales como son el carácter absoluto, perpetuo y exclusivo. Posteriormente se procede en ahondar en los derechos colectivos y del medio ambiente en la normatividad colombiana, finalizando con las interrelaciones entre el derecho privado, con los derechos colectivos y del medio ambiente.

Palabras clave: *Bien inmueble, dominio, derechos reales, derechos colectivos y del medio ambiente.*

Abstract: The present article of investigation intends to analyze the interrelationships that exist between the faculties of the real right of domain of real property and the collective rights and of the environment in Colombia. At first it focuses on identifying and describing the characteristics of the real right of ownership over real estate in the legal system, such as the absolute, perpetual and exclusive nature. Subsequently, we proceed to deepen the collective rights and the environment in the Colombian regulations, ending with the interrelations between private law, collective rights and the environment.

Keywords: *Real estate, domain, real rights, collective rights and the environment.*

INTRODUCCIÓN

El ser humano requiere del aprovechamiento de los recursos naturales para su subsistencia así como para satisfacer sus necesidades más básicas que le permiten continuar vivo, ello depende en gran parte de la propiedad privada o derecho real de

dominio sobre bienes inmuebles, con las facultades que se desprenden de allí para el propietario, esto es el uso, goce y disposición. Por lo anterior, no es de extrañar que este sea uno de los derechos reconocidos y protegidos desde las sociedades más antiguas, siendo un contenido jurídico con múltiples cambios

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 2 de 25

introducidos al pasar de los siglos, debido al progreso de las sociedades, es así como pasamos de un derecho real de dominio absoluto a uno con limitaciones razonables como lo son los derechos colectivos y del medio ambiente.

En este orden de ideas, señala Velásquez (2014), el hombre se encuentra con múltiples cosas en la naturaleza y el cosmos, de las cuales tiene la posibilidad de apropiarse y obtener utilidades directas con la finalidad de satisfacción de sus necesidades, las cuales ha dado el nombre de bienes, abordados por la generalidad del concepto de cosa. No toda cosa es bien, pero todo bien es cosa. Los bienes son susceptibles de apropiación y de una valoración económica, mientras que pueden existir elementos que en efecto no pueden

ser calificados de bienes, sino de cosas tales como el sistema solar, la luz solar, etc.

En este sentido, el derecho real de dominio no puede ser un derecho absoluto sin limitación alguna en la explotación irracional e ilimitada de los recursos naturales, ya que esto conlleva a que el deterioro del inmueble no pueda seguir siendo usado, gozado, ni se pueda disponer del mismo, pues las nefastas consecuencias ambientales sobre recursos limitados, debido a lo insostenible en una explotación irracional e ilimitada, ponen en riesgo los derechos colectivos y ambientales, tal y como se señala a continuación:

La protección al ambiente no es un “amor platónico hacia la madre naturaleza”, sino la respuesta a un problema que de seguirse agravando al ritmo presente, acabaría planteando una auténtica cuestión de vida o muerte: la contaminación de los ríos y mares, la progresiva desaparición de la

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 3 de 25

fauna y la flora, la conversión en irrespirable de la atmósfera de muchas grandes ciudades por la polución, la desaparición de la capa de ozono, el efecto invernadero, el ruido, la deforestación, el aumento de la erosión, el uso de productos químicos, los desechos industriales, la lluvia ácida, los melones nucleares, el empobrecimiento de los bancos genéticos del planeta, etc., son cuestiones tan vitales que merecen una decisión firme y unánime de la población mundial. Al fin y al cabo el patrimonio natural de un país, al igual que ocurre con el histórico-artístico, pertenece a las personas que en él viven, pero también a las generaciones venideras, puesto que estamos en la obligación y el desafío de entregar el legado que hemos recibido en condiciones óptimas a nuestros descendientes (Ternera, 2011, p. 26)

De lo anterior que, la presente investigación se cuestione cual es la interrelación entre el derecho privado, a través de los derechos civiles y políticos, como es el caso del dominio o propiedad privada, al momento de que el titular ejerza sus atributos con legítima protección legal (Congreso de la República, Código Civil, art. 669) con los derechos colectivos y del

medio ambiente, en el sentido de qué el mundo actual presenta serios problemas en detrimento de los derechos de tercera generación, como lo es el derecho a un medio ambiente sano. La idea es encontrar la interrelación o interdependencia que tal vez pueda existir entre estos dos contenidos de derechos disímiles, muchas veces conflictivos entre sí, pero que demanda seriedad y atención desde todos los planos, incluido el jurídico. En este orden de ideas, la pregunta problema es la siguiente: ¿Cuáles son las interrelaciones entre el derecho real de dominio sobre bienes inmuebles y los derechos colectivos y del medio ambiente en Colombia?

Esta investigación es de carácter teórico, con un enfoque cualitativo y un método deductivo hermenéutico con un alcance analítico-descriptivo, de recolección

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 4 de 25

documental de la información. Se empleara un método de investigación empírica-sociológica, tal como es el estudio documental y el análisis de contenido, que es método que se ha de emplear en mayor medida en esta investigación al ser la jurisprudencia, tanto de orden nacional como internacional, una fuente utilísima para la investigación sociológica documental, ya que puede buscarse en los expedientes mismos o en los fallos publicados por las recopilaciones de sentencias y en fin documentos de carácter científico como los artículos de investigación y revistas en las bases de datos.

Con este escrito se busca contribuir al estudio del derecho privado, desde el derecho de las cosas, esperando lograr propuestas para el empleo de los atributos

del dominio por parte de su titular sean acordes con las exigencias ambientales del milenio. Del mismo modo, con este trabajo se busca contribuir al desarrollo de estrategias e implementación de herramientas para las soluciones de la problemática ambiental, sin que se restrinja el derecho real de dominio también fundamental. Además, conceptuar sobre el problema jurídico asociado a cómo lograr crecimiento y desarrollo económico sin destruir los ecosistemas y el medio que proporciona los recursos para la subsistencia y hacer posible ese avance en el aprovechamiento de los bienes inmuebles.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 5 de 25

**1. CARACTERÍSTICAS DEL
DERECHO REAL DE DOMINIO
SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN
EL ORDENAMIENTO CIVIL Y
COMERCIAL EN COLOMBIA**

Desde el albor de la modernidad y el surgimiento del Estado de Derecho en el siglo XIX, la propiedad privada ha sido fundamental para la libertad económica en sociedades republicanas, permitiendo que cada individuo realice una elección racional de manera individual, a través de la búsqueda de su propio interés, las decisiones que mejor le favorezcan sin necesidad de intervenciones arbitrarias del Estado para el intercambio de bienes y servicios, se logra a su vez un mayor crecimiento económico en sociedades altamente competitivas. Dicha tesis es la propuesta por Adam Smith en su texto la riqueza de las naciones. La

codependencia entre libertad económica y la propiedad privada es señalada por la Corte Constitucional (2004) en la Sentencia C-864 al referirse a aquellos derechos de carácter patrimonial que se encuentran relacionados con la libertad de contratación, los cuales se constituyen en la expresión más relevante de la libertad económica que tiene un individuo para que éste, en el marco de un Estado liberal y democrático, pueda obtener cualquier tipo de bienes o servicios para satisfacer sus necesidades.

De igual modo, la doctrina reconoce lo siguiente:

(...) el Estado colombiano, es un Estado de corte demo liberal, intervencionista, edificado sobre los postulados del sistema económico capitalista, pero que a su vez participa de los fines últimos del socialismo, sin llegar al extremo de optar por los métodos que el mismo socialismo plantea como medios para alcanzarlos, toda vez que no se predica la

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 6 de 25

eliminación de la propiedad privada sobre bienes, medios o instrumentos de producción, sino que por el contrario la reafirma y protege; tampoco sustituye libertades económicas privadas por un sistema centralmente direccionado de tipo imperativo, sino que tales libertades económicas son armonizadas con la acción estatal para así adecuar tales derechos a la primacía del interés público y a su finalidad social (Aguirre, 2013, p. 5).

Al día de hoy, el derecho a la propiedad privada se encuentra garantizado en el artículo 58 de la Constitución Política (Asamblea Nacional Constituyente, 1991), igualmente la misma norma hace alusión a la propiedad con función social, con límites en el bien común, por lo que el interés particular debe siempre ceder al interés público. Sin embargo, agrega Aguirre (2013), la función social de la propiedad no es una creación de la Carta Política de 1991, pues su antecesora de 1886, producto del Acto Legislativo 1 de 1936, ya adoptaba la tesis de la funcionalidad social de los

derechos, de la cual el derecho real de dominio no fue la excepción, ejemplo de ello son los límites que se imponen al latifundio, cuando se trata de propiedad rural con la ley 200 de 1936 imponiendo la obligación de explotar económicamente su predio, y a los terrenos de engorde, en el sector urbano con la ley 9 de 1989.

La reforma Constitucional de 1936 comportó un cambio notable en el sistema político colombiano, en la concepción de las funciones que al Estado incumben, en la injerencia posible y legítima de éste en el campo económico, en el compromiso con una distribución más racional de la riqueza y en la acción dirigida a mitigar la situación de los grupos sociales más pobres, y material y formalmente más desamparados. (Corte Constitucional, 1999, C-595).

En este sentido, las restricciones urbanísticas son otro ejemplo de que la propiedad tiene una función social, las cuales están reguladas, en su gran mayoría, en los estatutos de planeación y usos del

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 7 de 25

suelo, urbanismo y construcción, dictados por los municipios. Esto implica que el uso del suelo, la construcción de obras, tanto de terrenos urbanos, como suburbanos deban tener como referencia un plan de desarrollo que establezca normas claras para que los diferentes sectores de la comunidad se encuentren organizados.

Según Velásquez (2014), entre esas restricciones se encuentran las siguientes: en primer lugar, la nomenclatura, ya que es el Estado, no los particulares, quien determina la identificación de las vías, los predios y las construcciones.

En segundo lugar, los usos del suelo; según la Constitución Política de 1991:

Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el

interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común (Constitución Política de 1991, art. 82, inc. 2).

Lo anterior permite que las ciudades puedan hacer uso de los diferentes tipos de suelos, según su clasificación.

Y en tercer lugar, existe una restricción relacionada con la urbanización o desarrollo urbanístico, ya que un predio está sometido a un desarrollo urbanístico cuando éste comienza a hacer parte de la ciudad a través del uso de servicios públicos, vías de acceso y demás servicios que brinda el Estado y sus instituciones, proceso que concluye con la licencia urbanística, en la cual se estipulan los distintos requisitos en materia de suelos y terrenos exigidos por la normatividad vigente.

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 8 de 25

A nivel legislativo, el Código Civil define el derecho real de dominio como “el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o derecho ajeno” (Código Civil, art. 669); de esta definición se desprenden una serie de características o caracteres del dominio, tal y como las reconoce Velásquez (2014); el primero de ellos es su carácter absoluto, ya que el dueño tiene la potestad sobre el bien siempre y cuando no traspase los límites de la ley o los derechos de los demás.

Cabe recordar que la propiedad no es ilimitada, tiene límites y restricciones, por esa razón la Corte Constitucional (1999) en Sentencia C-595 declaró inexecutable la palabra “arbitrariamente”.

Un segundo carácter del dominio es que es exclusivo, porque el propietario tiene la

facultad de oponerse a posibles intromisiones de terceros y hacer valer su derecho real de dominio frente a estos, pues sólo el propietario tiene el ius utiendi (uso o facultad de servirse del bien), el ius fruendi (goce del bien u obtención de sus frutos) y el ius abutendi (disposición o facultad para disponer del bien); por tanto, si un propietario no recurre a alguno de estos atributos, la propiedad es nuda o disminuida; Velásquez (2014) destaca que tal es el caso del usufructo donde el propietario se desprende del uso y el goce. Otra de las excepciones la constituyen las servidumbres.

Un tercer carácter del dominio, según se desprende del concepto del artículo 669 del Código Civil, es su perpetuidad, este carácter puede entenderse bajo dos formas: la primera en tanto que el dominio dura lo que dure el bien y que este derecho real no

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 9 de 25

se extingue por el no uso. La primera, porque “no existen derechos de propiedad establecidos en forma temporal, con excepción de la propiedad intelectual” (Velásquez, 2014, p. 81) y de la propiedad artística que dura lo que dure la vida del autor y 80 años más. En cuanto lo segundo, el no uso: “por el hecho de no usar el bien este no se extingue, a menos, claro, que caiga en manos de un tercero y lo adquiera por prescripción” (Velásquez, 2014, p. 81).

La Corte Constitucional adiciona otros caracteres además de la plenitud, la exclusividad y la perpetuidad, como son el carácter autónomo e irrevocable del derecho real de dominio:

La Corte Constitucional ha enunciado las características propias del derecho a la propiedad privada en los siguientes términos: “(i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de

atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso; (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal; (v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente; (vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas (Corte Constitucional, 2014, C-278).

Por otro lado, la jurisprudencia constitucional ha señalado que, excepcionalmente en ciertas circunstancias, el derecho real de dominio puede revestir el carácter de derecho fundamental y ser protegido mediante acción de tutela, cuando

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 10 de 25

se encuentra relacionado con otros derechos de carácter fundamental.

La posibilidad de considerar el derecho a la propiedad como derecho fundamental depende de las circunstancias específicas de su ejercicio. De aquí se concluye que tal carácter no puede ser definido en abstracto, sino en cada caso concreto. Sólo en el evento en que ocurra una violación del derecho a la propiedad que conlleve para su titular un desconocimiento evidente de los principios y valores constitucionales que consagran el derecho a la vida a la dignidad y a la igualdad, la propiedad adquiere naturaleza de derecho fundamental y, en consecuencia, procede la acción de tutela. Dentro de este marco general, el reconocimiento de la propiedad, entendido como un derecho fundamental se presenta siempre que sea ejercido dentro de los límites que imponen las leyes y el orden social. No puede alegarse la violación de un derecho, en este caso la propiedad, cuando existe duda sobre la adquisición o la licitud del objeto que se busca amparar (Corte Constitucional, 1992, T-506).

2. LOS DERECHOS COLECTIVOS Y DEL MEDIO AMBIENTE EN LA NORMATIVIDAD COLOMBIANA

En las últimas décadas se ha fortalecido el derecho ambiental. Entre las normas ambientales encontramos el Código Nacional de Recursos Naturales, la Constitución Política en los artículos 79, 80, 88 y 95 en el numeral. Se expide, además, la Ley 99 de 1993 que trae consigo dos mecanismos para la protección del medioambiente y la conservación de recursos naturales como lo son la licencia ambiental otorgada por una autoridad ambiental para el aprovechamiento y explotación del medio ambiente. Otro de los mecanismos es el de acción de cumplimiento en asuntos ambientales el cual consiste en exigir el cumplimiento a la administración de una norma jurídica que

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 11 de 25

tenga por objeto la protección del medio ambiente.

Por este motivo, la vulneración de normas como la Ley 99 de 1993, que hace referencia a la gestión y conservación del medio ambiente, así como el Decreto Ley 2811 de 1994, mediante el cual se establece el Código Nacional de Recursos Naturales, y la Ley 165 de 1994, que aprobó el Protocolo de Río de Janeiro, hace procedente un procedimiento sancionatorio ambiental.

A nivel jurisprudencial, en materia de derecho al medio ambiente, se encuentra la Sentencia T-536 de 1992 en la que se instaura una acción de tutela contra una empresa privada por la contaminación de una fuente hídrica, a lo cual se suma la contaminación auditiva por los fuertes ruidos que ocasiona y la deforestación de la

reserva que protege dicha fuente. Al respecto del derecho al medio ambiente sano de los colombianos se afirma que:

El ambiente sano y ecológicamente equilibrado es un derecho Constitucional fundamental, pues su violación atenta directamente contra la perpetuación de la especie humana y, en consecuencia, con el derecho más fundamental del hombre: la vida. El derecho a la salud y a la vida son derechos fundamentales porque son esenciales al hombre, la salud se encuentra ligada al medio ambiente que le rodea y que dependiendo de las condiciones que éste le ofrezca, le permitirá desarrollarse económica y socialmente a los pueblos, garantizándoles su supervivencia. Existen unos límites tolerables de contaminación que al ser traspasado constituyen un perjuicio para el medio ambiente y la vida, que no pueden ser justificables y por lo tanto exigen imponer unos correctivos. (Corte Constitucional, 1992, T-536).

La Ley 1333 de 2009 es el desarrollo del principio del debido proceso y de legalidad de la Constitución Política de 1991, ya que implica que el procedimiento sancionatorio ambiental se ha de encontrar sometido a la

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO Ciencia, educación y desarrollo</p>	<p>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</p>	<p>Código: F-PI-22</p>
		<p>Versión: 01</p>
		<p>Página 12 de 25</p>

norma y a la administración, la cual, de acuerdo con Del Valle (2014), debe aplicar el procedimiento sancionatorio ambiental de forma reglada, de manera que no vulnere ningún derecho fundamental del presunto infractor, pero tampoco se pierda de vista la reparación ambiental mediante la imposición de multas.

Para que se inicie un procedimiento sancionatorio ambiental en contra de una persona, es principalmente porque se sospecha que pudo haber cometido una infracción ambiental. Esta consiste, según el artículo 5 de la Ley 1333 del 2009, en toda acción u omisión que genere una afectación o contraríe las normas de carácter ambiental que se encuentren vigentes; también se genera una infracción ambiental cuando se cometa un daño al medio ambiente y que éste acarree algún tipo de responsabilidad

civil, bien sea con culpa o dolo o por un vínculo causal entre ambos hechos generadores del daño; aun así, “cuando estos elementos se configuren darán lugar a una sanción administrativa ambiental, sin perjuicio de la responsabilidad que para terceros pueda generar el hecho en materia civil” (Del Valle, 2014, p. 36).

Entre las causales de atenuación (art. 6 Ley 1333 de 2009) para el procesado por haber cometido una infracción ambiental, o lo que es igual por haber vulnerado la normatividad ambiental, se encuentran las siguientes: confesión, acepta su responsabilidad de la infracción cometida; resarcimiento o mitigación, repara o mitiga el daño ambiental causado, lo cual deberá ser antes de iniciar el proceso, pero probado dentro de éste; ausencia de daño, ya que no necesariamente violar una de las

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 13 de 25

disposiciones del Código de Recursos Naturales Renovables, la ley 99/1993 y 164/1994 implica producir un daño ambiental. Las atenuantes mencionadas deben ser tenidas en cuenta por el operador jurídico so pena de vulnerar el derecho fundamental al debido proceso y el principio de legalidad (Del Valle, 2014).

Entre las agravantes dentro del procedimiento sancionatorio ambiental se encuentran, de acuerdo con el artículo 7 de la ley 1333 de 2009 las siguientes: la reincidencia, la cual se comprueba en Registro Único de Infractores Ambientales, no obstante tiene una vigencia de dos años; la generación de daño grave al medio ambiente, el paisaje, o la salud humana; ocultamiento, la infracción se comete para ocultar otra infracción ambiental ya ocasionada; elusión y atribución, pretende

atribuirle la responsabilidad a otro, en este caso el proceso del primero no se resuelve en tanto no se resuelva el del segundo; infracciones, es decir que comete varias vulneraciones a normas ambientales; cuando atente contra recursos naturales en áreas protegidas o declaradas en categoría especial; en área de especial importancia ecológica, como lo son los Parques Nacionales Naturales, Reservas Naturales; por cometer la infracción con el fin de obtener provecho económico; por obstaculizar la acción de las autoridades ambientales que puede relacionarse con delitos de encubrimiento, receptación, fraude procesal, entre otros; por vulneración a las medidas preventivas contra las que no procede ningún recurso; cuando afecte en forma grave una especie según el valor de la misma; se hallen involucrados residuos

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 14 de 25

peligrosos, de conformidad con el Convenio de Basilea. (Del Valle, 2014)

Por su parte, los eximentes de responsabilidad del procedimiento sancionatorio ambiental, derivado de la realización de una infracción, son además de la fuerza mayor y el caso fortuito como esos imprevistos que no son posibles de resistir, y que conllevan a la cesación del procedimiento sancionatorio ambientales, los que siguen: la muerte del investigado o presunto infractor; por la inexistencia del hecho generador del daño ambiental, no existe el hecho que se investiga; por la inimputabilidad del investigado, aun por lo establecido en los artículos 2346 y 2348 del Código Civil que establecen los responsables en este caso; cuando sea una actividad legalmente amparado o autorizada,

es decir tiene permiso para causar daños al medio ambiente. (Del Valle, 2014)

La estructura que el proceso sancionatorio ambiental, de acuerdo a la ley 1333 del 2009, consta de las siguientes etapas: (i) Indagación preliminar, se da cuando la autoridad ambiental pretende verificar la existencia del hecho generador del daño ambiental;(ii) Inicio procedimiento en el que se verifica si los hechos objeto de investigación ambiental se consolidan como una infracción ambiental; (iii) Intervenciones y remisiones, cualquier persona podrá intervenir en colaboración con la justicia ambiental, así como las entidades de control y vigilancia ambiental; (iv) formulación de cargos, si la autoridad ambiental considera que es pertinente continuar la investigación en razón de que se han vulnerado normas ambientales y

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 15 de 25

ocasionado un daño, deberá indicar las normas que considera vulneradas, especificándolas; (v) Etapa probatoria que es de 30 días prorrogables, dando un total de 60 días; y (vi) Decisión y recursos, la administración contara con un periodo de 15 días para declarar responsable o exonerado al presunto infractor ambiental, en caso de que sea culpable deberá serle aplicada la sanción ambiental conforme a la norma transgredida. (Del Valle, 2014)

3. EL DERECHO REAL DE DOMINIO Y LAS INTERRELACIONES CON LOS DERECHOS COLECTIVOS Y DEL MEDIO AMBIENTE

Se decía que antaño, en el Derecho Romano, la propiedad tenía un carácter sagrado, absoluto, que no admitía intervenciones de ninguna clase a su titular

por parte del imperio; si bien los romanos y su pragmatismo los hacía reacios a las definiciones, no fue así con la llegada del fenómeno codificador siglos después, el cual se alimentaría por el Derecho Romano. Dicha concepción clásica de la propiedad, de acuerdo con Cordero & Adúrate (2008), sería retomada por las revoluciones liberales de finales del siglo XVIII e inicios del siglo XIX, donde se consideraba como un límite a la acción del monarca con el Estado de Derecho.

Desde el Estado Social de Derecho, la propiedad es considerada un derecho económico que implica, además de una funcionalidad social, posee una función ecológica por lo que su carácter que tradicionalmente era considerado como absoluto, en la actualidad acepta intervenciones por parte de las autoridades,

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 16 de 25

como en los casos donde se encuentra en riesgo el medio ambiente, en relación directa con el deber que el mismo derecho impone a su titular. Dicha función es la primera y principal relación entre ambos contenidos jurídicos. Cuando se habla de la función ecológica de la propiedad la Carta Política hace alusión a la misma tesis de León Duguit, esto es, la funcionalidad social que esta tiene agregando la “ecologización” de la propiedad.

(...) en la época actual, se ha producido una “ecologización” de la propiedad privada, lo cual tiene notables consecuencias, ya que el propietario individual no sólo debe respetar los derechos de los miembros de la sociedad de la cual hace parte (función social de la propiedad) sino que incluso sus facultades se ven limitadas por los derechos de quienes aún no han nacido, esto es, de las generaciones futuras, conforme a la función ecológica de la propiedad y a la idea del desarrollo sostenible. Por ello el ordenamiento puede imponer incluso mayores restricciones a la apropiación de los recursos naturales o a las facultades de los propietarios de

los mismos, con lo cual la noción misma de propiedad privada sufre importantes cambios (Corte Constitucional, 2006, C-189).

Esta ecologización de la propiedad permite que el Estado intervenga al titular del derecho real de dominio, siempre y cuando se encuentre amenazada la integridad, la diversidad de la fauna y la flora del medio ambiente, por lo que se deduce que el propietario no debe realizar actividades que la pongan en riesgo, así mismo debe dar un manejo adecuado de los residuos sólidos del inmueble de manera que estos no terminen en la naturaleza, ni en las aguas de la propiedad, sino que sean tratados para poder ser reciclados. Del mismo modo, el propietario debe velar por la protección de las riquezas naturales del país, ser partícipe de la protección de zonas ecológicas que limitan con la propiedad, planificar el adecuado uso de los recursos naturales en el

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 17 de 25

inmueble, de tal forma que se apunte a su conservación, restauración o sustitución.

Ahora bien, la intervención que el Estado realiza al particular debe ser razonable y plenamente justificada, de manera que no afecte el núcleo esencial de este derecho. Lo que se persigue con establecer una función ecológica a la propiedad no es que el propietario pierda los atributos de propiedad sobre el inmueble, sino que simplemente se espera lograr no ya un crecimiento económico como fue anteriormente, en tiempos donde aun no se evidenciaban las consecuencias ambientales de aplicar dicha filosofía, sino que ahora se busca un desarrollo sostenible, se busca lograr el crecimiento económico de antaño, pero sin sacrificar otros derechos, de ahí que la intervención si bien es necesaria, debe estar justificada.

Otra relación entre el derecho real de dominio con las normas ambientales se vislumbra a través de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), los cuales ponen límites al propietario, de manera que se ordene en jurisdicciones y se regule el aprovechamiento de inmuebles, lo cual permite a las municipalidades desarrollar los fines del Estado que ordena a cumplir el ordenamiento jurídico desde la Constitución, allí se le da una gran importancia al ambiente, incorporando el desarrollo sostenible dando cumplimiento con la normatividad ambiental:

Complementariamente, el artículo 10 de la ley 388 dedica especial importancia al ambiente como determinante jurídico de superior jerarquía para el POT. Este artículo incluye inicialmente “las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 18 de 25

relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales” (Artículo 10, # 1, a). De ahí que deban incorporarse las normas emanadas del Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, de las Corporaciones Autónomas Regionales con competencia en el respectivo suelo rural municipal, de los Departamentos, y aquellas proferidas por el mismo municipio, en la medida en que este último es una de las entidades que integran el SINA, y conforme al principio de gradación normativa (Artículo 63, Ley 99 de 1993) genera reglamentación en materia ambiental supeditado a la jerarquía normativa nacional (Vásquez, 2014, p. 10).

En este orden de ideas, otra consecuencia de la función social de la propiedad es la extinción de dominio, la cual, según el artículo 144 de la Ley 1152 de 2007 (Congreso de la República, 2007), se da en favor del Estado, bien sea porque un predio rural haya dejado de ser poseído económicamente por un tiempo de tres años o porque el propietario trasgrede las normas sobre conservación y uso racional de los

recursos naturales; igualmente, según el artículo 82 del Decreto 2811 de 1974 (Presidencia de la República, 1974), el dominio sobre las aguas se extingue a los tres años continuos del no uso a partir de la vigencia de dicho Código.

Después se dicta el Decreto 1541 de 1978 (Presidencia de la República, 1978), que en su artículo 6 admite la propiedad de aguas, siempre y cuando no se dejen de usar por el propietario durante tres años continuos.

El Código Civil colombiano en el numeral 5 del artículo 942 afirma que el no uso de una servidumbre extingue su dominio a los diez años; igualmente se da la extinción del dominio como consecuencia de actos ilícitos; la ley que regula la extinción de dominio sobre los bienes adquiridos de forma ilícita era la 333 de 1996, la cual fue

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 19 de 25

derogada por la Ley 793 de 2002, que en su artículo 1, establece que dicha extinción no da lugar a ningún tipo de compensación o contraprestación al titular del bien inmueble extinto.

CONCLUSIONES

De los artículos 58 constitucional y 669 del Código Civil se desprenden los caracteres del dominio; el primero de ellos ha ido evolucionando desde el imperio romano hasta nuestros días, donde su carácter absoluto admite límites razonables, evidenciados en la función tanto social, como ecológica de la propiedad. Se dice que es absoluto, ya que el dueño puede ejercer la potestad sobre el bien dentro de los límites que le impone la ley, como sería el Código de Recursos Naturales Renovables, la Ley 99 de 1993 y el derecho ajeno, como es el

derecho a un medio ambiente, de ahí que en nuestros días la propiedad no es ilimitada, tiene límites y restricciones. Recordemos que tiene una función social basada en el interés de la comunidad y que el Estado puede disponer de ella; por esa razón la Corte Constitucional en Sentencia C-595 de 1999 declaró inexecutable la palabra “arbitrariamente”.

Entre otras de las características del dominio señaladas por la doctrina, se encuentra su exclusividad, en la medida en que el propietario tiene la facultad de oponerse a posibles intromisiones de terceros y hacer valer su derecho real de dominio frente a estos, acompañado del carácter perpetuo, ya que un derecho de propiedad no se da con carácter de temporalidad, excepto la propiedad intelectual y la propiedad artística que dura

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 20 de 25

lo que dure la vida del autor y 80 años más y este derecho no se extingue por el no uso, salvo las excepciones ambientales como por ejemplo la extinción de dominios del artículo 82 del Código Nacional de Recursos Naturales sobre aguas que han dejado de ser usadas durante tres años. A estos tres caracteres la jurisprudencia constitucional adiciona otros tales como su carácter autónomo e irrevocable.

En Colombia, la propiedad privada es considerada como un derecho económico, el cual, en virtud de la figura del Estado Social de Derecho, adquiere una connotación social y cumple a su vez con una función ecológica que descansa sobre el titular del derecho; por ello posee unas limitaciones o condicionamientos en pro de la conservación del medio ambiente; sin embargo, dichas restricciones o limitaciones deben ser

razonables y proporcionadas de manera que no afecten o vulneren el derecho a la propiedad privada, con ello buscando no incurrir en actos arbitrarios contrarios a los derechos fundamentales.

Es claro que mediante las limitaciones o restricciones a la propiedad privada se manifiesta el carácter relativo de dicho derecho, ya que se supedita su realización a la observancia de los fines ecológicos que prevé la Constitución Política de 1991, lo cual a su vez se transforma en una manifestación expresa del principio de primacía del interés público o social sobre el interés privado del propietario del bien inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 58 constitucional (Asamblea Nacional Constituyente, 1991).

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 21 de 25

Hoy en día se ha producido una “ecologización” de la propiedad privada y prueba de ello es que la legislación colombiana ha dado lugar a que se impongan mayores restricciones frente al impacto que se tiene en torno a los recursos naturales, en donde los propietarios de los bienes inmuebles deben hacer un uso adecuado de estos que no genere impactos en su sostenibilidad; es por ello que actualmente el Estado puede incluso intervenir sobre el accionar de los titulares del derecho real de dominio cuando estos amenacen o afecten la integridad y la diversidad de los recursos; dicha intervención debe estar plenamente justificada, de tal forma que no se genere una afectación en el derecho real de dominio.

Aunque la Constitución y la legislación civil procuren la protección y garantía del derecho real del dominio sobre sus titulares, este es un derecho que encuentra límites respecto a la función social y ecológica que tiene también la propiedad privada; así, desde el Estado Social de Derecho, la propiedad es considerada un derecho económico que implica, además de una funcionalidad social como señala la tesis de León Duguit en las características del derecho real de dominio, una función ecológica, por lo que su carácter que tradicionalmente era considerado como absoluto, en la actualidad acepta intervenciones por parte de las autoridades, como en los casos donde se encuentra en riesgo el medio ambiente, en relación directa con el deber que el mismo derecho impone a su titular. Dicha función es la principal relación entre ambos contenidos jurídicos.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 22 de 25

Cuando se habla de la función ecológica de la propiedad la Carta Política hace alusión a la misma tesis de Leon Duguit, esto es, la funcionalidad social que esta tiene agregando la “ecologización” de la propiedad, lo que permite que el Estado intervenga al titular del derecho real de dominio, siempre y cuando se encuentre amenazada la integridad, la diversidad de la fauna y la flora del medio ambiente, por lo que se deduce que el propietario no debe realizar actividades que la pongan en riesgo; así mismo debe dar un manejo adecuado de los residuos sólidos del inmueble y preservar los recursos naturales.

Existe una relación de mutualismo entre el derecho a la propiedad privada y los derechos colectivos y del medio ambiente: a pesar de que las normas civiles le procuren a

los titulares del derecho de dominio aprovechar sus bienes de manera libre, esta potestad tiene unos límites en razón de la función social y ecológica de la propiedad y es por ello que el Estado es el primer llamado a salvaguardar los recursos aun cuando la titularidad de estos descansa sobre un ciudadano, quien no solamente tiene derechos sobre su propiedad, sino también deberes, y cuando estos se incumplen es el Estado el encargado de aplicar las acciones pertinentes para conservar y mantener esa relación de mutualismo.

Por ello, las limitaciones y restricciones que se imponen a algunos titulares de bienes inmuebles temporalmente, o bien por extensos periodos de tiempo, en aras de preservar el medio ambiente con el fin de realizar la función ecológica que prevé la propiedad privada en la Constitución

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 23 de 25

Política de 1991, no constituye un desconocimiento de los atributos de uso, goce y explotación sobre estos.

Así, y teniendo en cuenta esa relación de mutualismo entre el derecho a la propiedad privada y los derechos colectivos y del medio ambiente, el propietario de un bien inmueble no solamente debe respetar los derechos de los miembros de toda la sociedad de la cual también hace parte, sino que además sus potestades se ven restringidas por los derechos de aquellos que aún no han nacido, es decir, de las futuras generaciones, de acuerdo con esa función ecológica de la propiedad y la premisa del desarrollo sostenible.

REFERENCIAS

Aguirre, D. (2013). La patentabilidad del software y la función social de la propiedad. *Revista de Derecho*,

Comunicaciones y Nuevas Tecnologías, (10), 1-28.

Asamblea Nacional Constituyente. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Bogotá: Leyer.

Congreso de la República. (1887). *Código Civil Colombiano, Ley 57, art. 40. Con arreglo al artículo 52 de la Constitución de la República, declárase incorporado en el Código Civil el Título III (arts. 19-52) de la misma Constitución*. Bogotá: Sancionado el 26 de mayo de 1873.

Congreso de la República. (1993). *Ley 99, por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones*. Bogotá: Diario Oficial No. 41.146 del 22 de diciembre de 1999.

Cordero, E., & Adúrate, E. (2008). Evolución histórica del concepto de propiedad. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, (30), 345-385.

Corte Constitucional. (1992). *Sentencia T-506*. Magistrado Ponente: Ciro Angarita Barón.

Corte Constitucional. (1992). *Sentencia T-536*. Magistrado Ponente: Simón Rodríguez Rodríguez.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 24 de 25

Corte Constitucional. (1999). *Sentencia C-595*. Magistrado Ponente: Carlos Gaviria Díaz.

Corte Constitucional. (2004). *Sentencia C-864*. Magistrado Ponente: Jaime Araujo Rentería.

Corte Constitucional. (2006). *Sentencia C-189*. Magistrado Ponente: Rodrigo Escobar Gil.

Corte Constitucional. (2014). *Sentencia C-278*. Magistrado Ponente: Mauricio González Cuervo.

Del Valle, E. (2014). *Aplicación de los principales principios constitucionales y legales en el régimen sancionatorio ambiental colombiano (ley 1333 de 2009)*. Bogotá: Brigard & Urrutia.

Tenera, B. (2011). *Bienes. Parte tercera. Derechos reales*. Recuperado de <http://app.vlex.com/#CO/sources/6119/chapter:785047>

Vásquez S., J. (2014). Transición del ordenamiento territorial y tratamiento del recurso hídrico: algunos determinantes desde el caso de Medellín. *Revista CES Derecho*, 5(2), 165-180.

Velásquez, L. (2014). *Bienes. Adaptada al código general del proceso, al nuevo estatuto de registro, a la ley de garantías mobiliarias y al código de extinción del dominio*. Bogotá: Temis.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-22
		Versión: 01
		Página 25 de 25

C.V INVERSTIGADORES:

Jael Emilia Restrepo Ruíz. Nacida el 18 de mayo de 1963 en el Carmen de Atrato Chocó. Soltera. Estuante de derecho desde el año 2013, cursante del diplomado en derecho inmobiliario, noviembre de 2018.

Yeisson Betín Hernández: nacido el 25 de julio de 1994 en Caucasia – Antioquia. Soltero. Estudiante de derecho desde laño 2014, cursante del diplomado en derecho inmobiliario, noviembre de 2018.