Bogotá D.C., 12 de marzo de 2026

Ingeniero
BISMARCK ANDRES RODRIGUEZ FORERO
Director de Infraestructura y Ayudas Aeroportuarias
E.S.D.

Asunto: Análisis general jurídico predial Querella Policiva Aeropuerto Tolú.

Cordial saludo,

En atención a la Querella Policiva instaurada por la empresa INVERSAN S.A., realizado el análisis jurídico predial del estado actual de los inmuebles se evidencia lo siguiente:

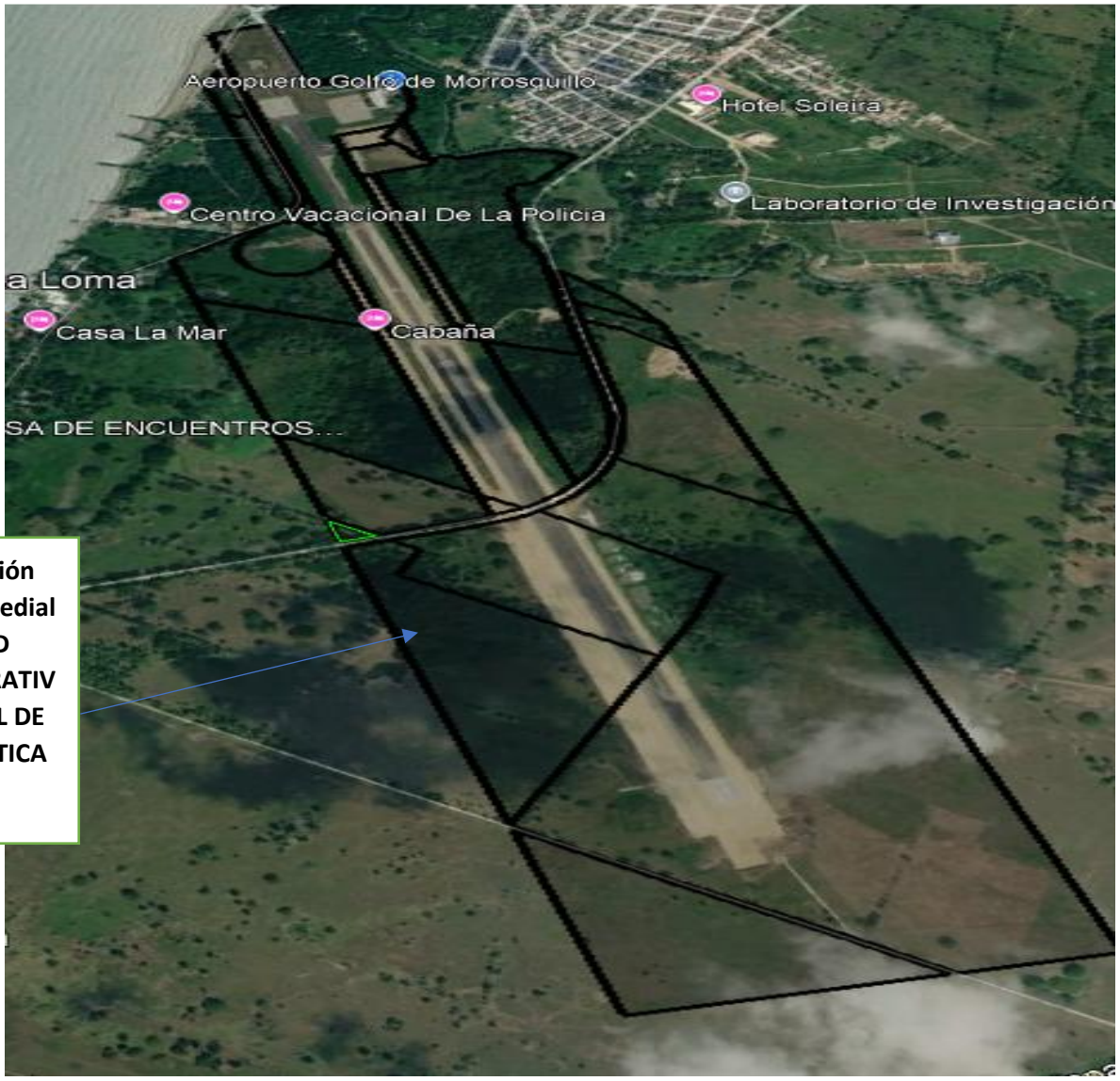
ANÁLISIS JURÍDICO

A. Titularidad y Tradición de los Predios

Tras la revisión de los Folios de Matrícula Inmobiliaria (FMI) y los títulos que integran los predios que hacen parte del globo de terreno del aeropuerto, se constata que:

1. Los predios objeto de querella policiva, fueron adquiridos por la **Aeronáutica Civil** mediante procesos de compraventa y/o expropiación debidamente registrados tal y como consta en los Folios de Matricula inmobiliaria No. 340-91052 y 340-134096.
2. La propiedad de la nación sobre estos terrenos es **plena y absoluta**, no constando en los certificados de libertad y tradición ningún gravamen o limitación de dominio vigente a favor de terceros.

3. Dichas áreas se encuentran identificadas a continuación:



Delimitación polígono predial UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL

Imagen 1. Fuente propia delimitación polígono predial, inmuebles de propiedad de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL.



Imagen 2. Predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 340 – 134096 propiedad de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL. (objeto de Querella Policiva)

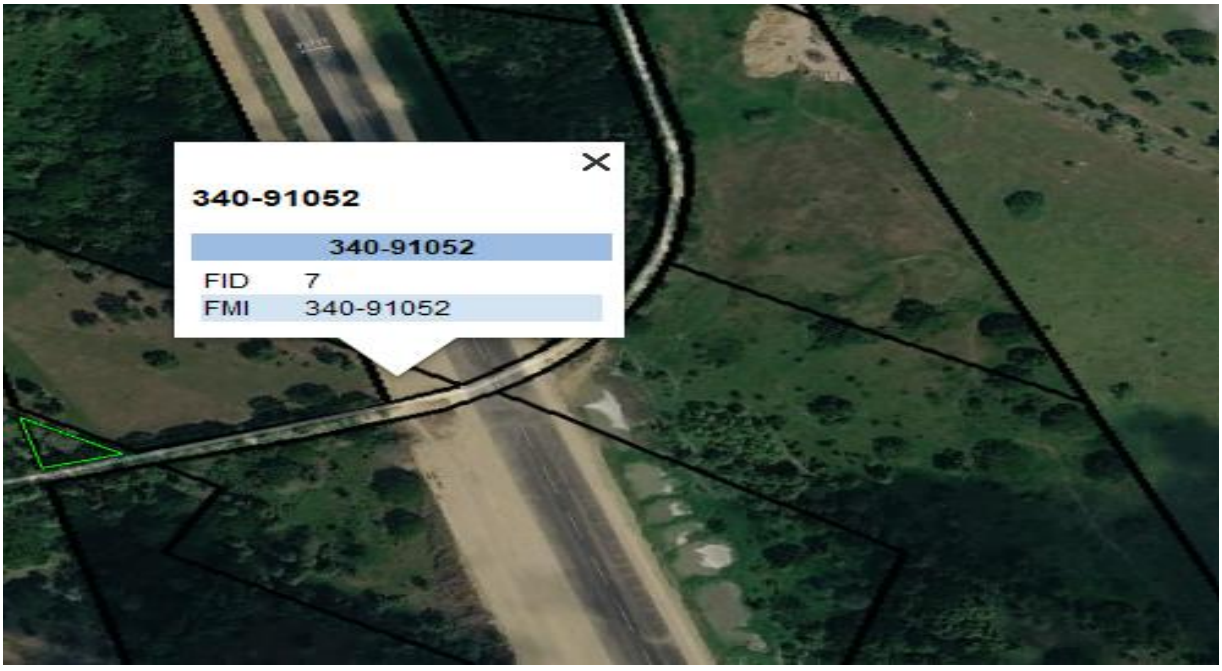


Imagen 3. Predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 340 – 91052 propiedad de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL. (objeto de Querella Policiva)

B. Inexistencia de Servidumbres de Tránsito

Para que una servidumbre sea oponible a la Aerocivil, esta debe cumplir con lo estipulado en el **Código Civil (Art. 879 y ss.)**:

- **Ausencia de Registro:** No existe documento público inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que constituya una servidumbre legal o voluntaria sobre los predios del aeropuerto.

Así las cosas, no se configura en el presente asunto una perturbación a la posesión, toda vez que el acceso que el querellante pretende reivindicar no constituye una servidumbre de tránsito legalmente constituida, sino un uso de hecho derivado de la mera tolerancia que cesó legítimamente con el inicio de las obras de seguridad aeroportuaria. Es imperativo resaltar que el predio colindante no se encuentra en condición de predio sirviente ni de incomunicación, ya que cuenta con un acceso real, efectivo y suficiente a través de una vía de orden municipal, como se aprecia a continuación:

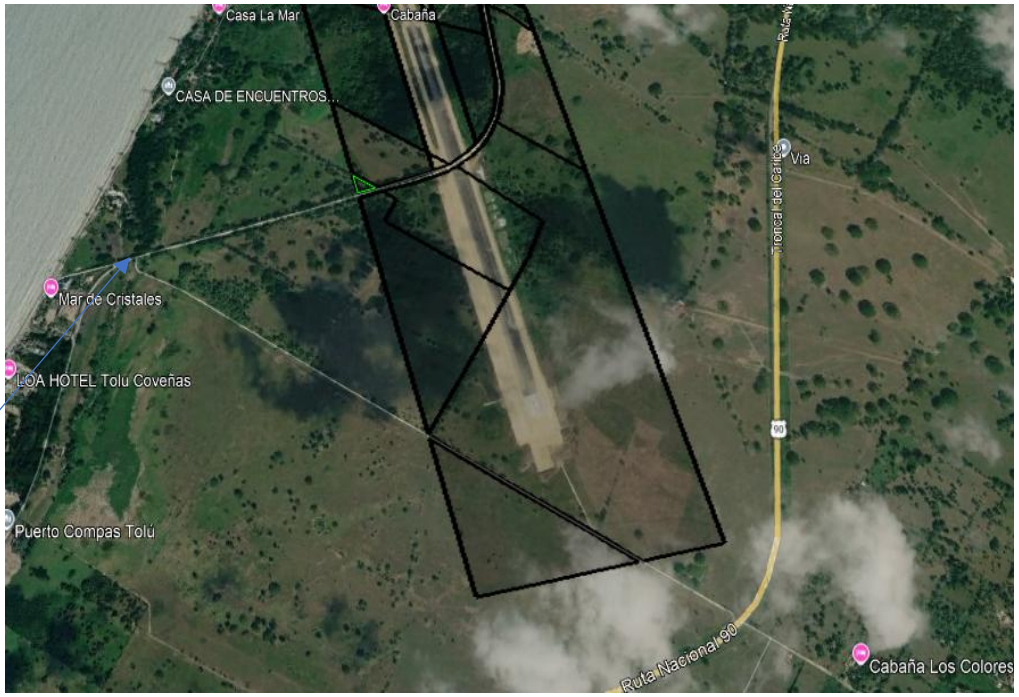


Imagen 4. Acceso identificado y existente a los predios colindantes de propiedad de INVERSAN S.A. (Querellante).

C. Prevalencia del Interés General y Seguridad Aérea

El aeropuerto es una infraestructura de transporte de interés general. El cerramiento no es un acto arbitrario, sino una obligación legal para mitigar riesgos de incursión en pista, lo cual prima sobre cualquier interés particular de tránsito informal.

4. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Una vez realizado el estudio de títulos y el levantamiento topográfico de la zona en conflicto, se concluye lo siguiente:

1. Los predios objeto de la querella son propiedad exclusiva de la **Aeronáutica Civil**, adquiridos conforme a la ley.
2. Inexistencia de Gravámenes: No se evidencia la constitución jurídica de ninguna servidumbre que obligue a la entidad a permitir el acceso solicitado por el colindante.
3. Defensa Judicial: Se recomienda a la Oficina Asesora Jurídica de la Aerocivil proceder con la defensa técnica en el proceso policivo, solicitando el archivo de la querella por falta de objeto jurídico, de conformidad con lo siguiente:

    3.1. Inexistencia de la Perturbación (Ley 1801 Art. 77)

    3.2. El cerramiento perimetral no es un acto de "perturbación", sino un acto de ejercicio legítimo del derecho de propiedad y una obligación de seguridad operacional.

    3.3. No se puede perturbar un derecho (la servidumbre) que no existe en el mundo jurídico.

A. Recomendación Final de Redacción para el Informe:

Se concluye que la pretensión del querellante carece de sustento legal bajo la **Ley 1801 de 2016**, toda vez que no se configura el presupuesto de posesión de una servidumbre, por otra parte, la Aeronáutica Civil, actúa en ejercicio de sus obligaciones protegiendo la integridad de un bien del Estado indispensable para la prestación del servicio público de transporte aéreo. Se recomienda solicitar el **archivo inmediato** de las diligencias por atipicidad de la conducta denunciada.

Sin otro particular,

Cristian Camilo Perilla Calderón
Abogada Dirección de Infraestructura y Ayudas Aeroportuarias