

**Consulta 2427 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora

Leidy Yojana Bolaños Muñoz

leidy.bolañosm@gmail.com

Calle 18 No. 47-150 Bloque A 4°.Piso Torobajo

San Juan de Pasto, Nariño

Asunto: Propiedad Horizontal Rural
Expediente 1240413
CR-3 Derecho Urbano e Inmuebles

Señora Leidy Yojana Bolaños Muñoz:

De acuerdo a la consulta elevada por usted, mediante la cual solicita le indiquen:

1. *"Un colectivo de campesinos de las veredas Chapacual y la Huaca del municipio de Yacuanquer (N) titulares individualmente de sus propiedades rurales, en ejercicio de libre asociación establecido en el artículo 38 de la Constitución Política, así como el artículo 58 ibidem, en el que se garantiza la protección y promoción de las formas asociativas y solidarias de propiedad, están considerando la posibilidad de construir un territorio colectivo a partir de la unión de sus propiedades, considerando el pleno dominio individual, y estableciendo zonas comunes asociadas al manejo comunitario del agua y otros recursos naturales, así como caminos y otro tipo de servidumbres, siguiendo el objeto y principios orientadores del modelo urbano de la propiedad horizontal.*

2. *Este modelo de "propiedad horizontal" rural busca limitar el derecho de dominio de sus asociados en razón de la función ecológica y agrarias del territorio asociativo, como principio orientador de este colectivo social, que para el caso de las comunidades en comento surge de la defensa del derecho al agua.*

(...)

3. *En caso de llegarse a formar esta sociedad colectiva y solidaria en territorio rural ¿Es posible mediante un acto solemne, puedan acceder a una especie de "propiedad horizontal" rural en la cual existen zonas comunes a todos los predios?*

4. *El acuerdo ¿Puede registrarse mediante algún tipo de escritura pública?*

Pag. No. 1

SNR2018EE029318

5. De ser así ¿qué tipo de características debería tener esta constitución de Escritura Pública?

6. ¿Es posible que otorgada la Escritura Pública esta se pueda registrar en Instrumentos Públicos?

MARCO JURÍDICO

Ley 388 de 1997
Decreto 3600 de 2007
Constitución Política

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta entidad, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 01 de la Ley 1755 de 2015 esto es no comprometen la responsabilidad de la Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2723 de 2014.

- De la competencia asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro.

El Decreto 2723 de 2014 establece que la Superintendencia de Notariado y Registro, tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

- De la competencia asignada a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012.



Pag. No. 2



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR2018EE029318

La Constitución Política señala en sus artículo 38 "Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad."

Así mismo en el artículo 58 dispone "(...)"

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad"

(...)

De otra parte, la Ley 388 de 1997 en su artículo 1º. Señala:
(....)

"3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres".

Aunado a lo anterior, dentro de la misma disposición establece como principios "1. La función social y ecológica de la propiedad".(art 2)

De igual manera el artículo 11 de la Ley 388 señala los componentes de los planes de ordenamiento, así:

Artículo 11 "Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

(...)

"3. El componente rural, el cual está constituido por las políticas, acciones programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamiento rurales y la cabecera municipal así como la conveniente utilización del suelo"

A su vez el Decreto 3600 de 2007, norma que reglamente la Ley 388 de 1997 establece en el capítulo segundo: "Ordenamiento del Suelo Rural: para lo cual cito:

artículo 6º Planeamiento intermedio del suelo rural. Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, el plan de ordenamiento territorial podrá delimitar para la totalidad del suelo rural las unidades de planificación rural teniendo en cuenta, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. La división veredal.
2. La red vial y de asentamientos existentes.



Pag. No. 3

SNR2018EE029318

3. *La estructura ecológica principal.*
4. *La disposición de las actividades productivas.*
5. *Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos”.*

CONCLUSIÓN

En principio en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yacuanquer esta contemplada la administración del suelo y recursos naturales de las veredas Chapacual y la Huaca, como quiera que por Ley la entidad territorial tiene que asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales.

Como tal, el colectivo de habitantes de las veredas Chapacual y la Huaca puede organizarse ó asociarse en la forma que consideren pertinente, llámese Cooperativa, Colectivo ó Asociación, mediante afiliación a una de estas agremiaciones dedicadas a mejorar el bienestar del campesinado, quien les fijará las directrices de organización, administración, etc...

Este colectivo de habitantes de las veredas de Chapacual y Huaca podrá mediante documento privado o instrumento público, si quieren revestirlo de tal solemnidad, pero este no será objeto de registro por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos, conforme a los argumentos antes expuestos.

Por lo anterior espero que sus Interrogantes hayan sido absueltos de la mejor forma y estaremos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente


DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Maria Claudia Araque A / Abogada Oficina Asesora Jurídica.

Pag. No. 4



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>